

FOLLETO BÁSICO

GFF Invest s.r.o.

**Programa de bonos
en el volumen máximo de los bonos no reembolsados de
250.000.000 CZK con una duración del programa de 10 años**

El presente documento representa el folleto básico (en adelante **"Folleto Básico"**) de bonos emitidos como parte del programa de bonos (en adelante **"Programa de Bonos"**) de la empresa GFF Invest s.r.o., con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, N.º de Identificación: 094 94 324, inscrita en el Registro Mercantil administrado por el Tribunal Regional de Brno, bajo el n.º de expediente C 119281 ("en adelante **"Emisor"**"). Basándose en el Programa de Bonos, el Emisor está autorizado a emitir bonos individuales de acuerdo con las normas legales generalmente vinculantes (en adelante **"Emisión de Bonos"** o **"Emisión"**). El valor nominal total de todos los bonos emitidos y no reembolsados en el marco de este Programa de Bonos no podrá exceder en ningún momento de 250.000.000 CZK (en letra: doscientos cincuenta millones de coronas checas), (en adelante **"Bonos"**). La duración del Programa de Bonos, durante la cual el Emisor podrá realizar Emisiones individuales, es de 10 años. El Programa de Bonos es el primer programa de bonos del Emisor y se estableció en 2021.

El presente Folleto Básico ha sido elaborado de conformidad con el Reglamento (UE) n.º 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (en adelante **"Reglamento 2017/1129"** o también **"Reglamento de Folleto"**). El presente Folleto Básico se redactó el 9/3/2022 y la información contenida en el mismo solo es válida a esta fecha. **El Folleto Básico fue aprobado por la decisión del Banco Nacional Checo (en adelante "ČNB") n.º de referencia 2022/025779/CNB/570 del 9/3/2022, que entró en vigor el 25/3/2022. El Folleto Básico vencerá el 24/3/2023. La obligación de complementar el Folleto Básico en caso de nuevos hechos significativos, errores o inexactitudes esenciales no se aplicará después de la fecha de vencimiento del folleto.**

El ČNB aprobó el presente Folleto Básico únicamente desde el punto de vista de que cumple con los estándares de integridad, comprensibilidad y coherencia impuestos por el Reglamento 2017/1129. Al aprobar el Folleto Básico, el ČNB no confirma la calidad del Emisor ni la calidad de los Bonos. Los inversores deben hacer su propia evaluación de la idoneidad de invertir en los Bonos.

Para cada Emisión destinada a oferta pública, el Emisor elaborará un documento especial (en adelante **"Condiciones Finales"**), que contendrá las condiciones finales de la oferta en el sentido del artículo 8 del Reglamento 2017/1129, y consistirá en un suplemento del Programa de Bonos, es decir, un suplemento de las condiciones comunes de la emisión del Programa de Bonos para dicha Emisión (en adelante **"Suplemento del Programa de Bonos"**), así como las condiciones de la oferta de Bonos (en adelante **"Condiciones de la Oferta"**), así como otra información sobre el Emisor y los Bonos que sea requerida por normas jurídicas de obligado cumplimiento general u otras por normas vinculantes relativas a la emisión en cuestión para que las Condiciones Finales, junto con el presente Folleto Básico formen el folleto de la Emisión correspondiente.

En particular, el Suplemento del Programa de Bonos especificará el valor nominal y el número de Bonos que forman la Emisión, el ISIN, la fecha de emisión de Bonos y la forma de su emisión, el rendimiento de los Bonos de la Emisión en cuestión y su precio de emisión, las fechas de pago de los rendimientos de los Bonos y la fecha o las fechas de vencimiento de su valor nominal, así como las demás condiciones de los Bonos de la Emisión en cuestión, que no estén reguladas dentro de las condiciones comunes de la emisión del Programa de Bonos, cuya redacción se recoge en el capítulo Condiciones Comunes de la Emisión de Bonos en el presente Folleto Básico.

El Emisor no solicitará la aceptación de ninguna Emisión para su cotización en un mercado regulado de valores ni en otro mercado. En caso de que el Emisor decida sobre una oferta pública de Bonos solo después de su emisión, el Emisor ampliará el Suplemento del Programa de Bonos publicado, como muy tarde, en la fecha de emisión, con las Condiciones de la Oferta después de decidir sobre tal forma de colocación de Bonos. Las Condiciones Finales de la Oferta serán publicadas y comunicadas por el Emisor al Banco Nacional Checo (en adelante **"ČNB"**) lo antes posible después de la oferta pública de los Bonos y, si es posible, antes del inicio de la oferta pública.

La oferta pública de Bonos podrá continuar después del vencimiento del folleto básico en virtud del cual fue lanzada, en el caso de que el folleto básico siguiente sea aprobado y publicado, como muy tarde, el último día de vigencia del folleto anterior.

Cualquier hecho nuevo esencial, error esencial o inexactitud esencial en relación con la información proporcionada en el Folleto Básico que pudiera afectar la evaluación de los Bonos y que haya aparecido o se haya descubierto desde el momento en que se aprobó el Folleto Básico hasta el final del período de oferta, se indicarán en el suplemento del Folleto Básico de conformidad con el artículo 23 del Reglamento 2017/1129 (en adelante **"Suplemento del Folleto Básico"**). Cada uno de dichos suplementos será aprobado por el ČNB y publicado para que la emisión de Bonos se ofrezca

basándose en el Folleto Básico vigente.

Los interesados en adquirir Bonos deberán tomar sus decisiones de inversión basándose en la información proporcionada no solo en el presente Folleto Básico, sino también en los posibles Suplementos del Folleto Básico y las Condiciones Finales de la Emisión correspondiente en su caso.

El Folleto Básico, los Suplementos del Folleto Básico, las Condiciones Finales, todos los informes anuales del Emisor publicados después de la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, así como todos los documentos indicados en este Folleto Básico estarán disponibles en formato electrónico en el siguiente sitio web del Emisor: <https://www.gffgroup.cz/emise> y también, previa solicitud, de forma gratuita, en la siguiente dirección del domicilio social del Emisor: Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, los días hábiles de las 9:00 a las 15:00 horas. La información proporcionada en el sitio web, a excepción de los estados financieros ordinarios auditados al 31/12/2020 y los estados financieros provisionales auditados al 30/9/2021, no forman parte del Folleto Básico y no han sido revisados ni aprobados por el ČNB.

La distribución del presente Folleto Básico y la oferta, compra o venta de los Bonos están sujetas a ciertas restricciones. Los suscriptores de las Emisiones individuales y todas las demás personas a las que se pone a disposición el presente Folleto Básico están obligados a cumplir con las restricciones legales correspondientes.

La distribución del presente Folleto Básico y la oferta, compra o venta de los Bonos también están restringidas por ley en algunos países. Las personas que reciben para su posesión el presente Folleto Básico, son responsables de cumplir con las restricciones que se aplican en cada país a la oferta, compra o venta de los Bonos o a la posesión y distribución de cualquier material relacionado con los Bonos.

El presente Folleto Básico no constituye en sí mismo una oferta de venta ni una solicitud de presentar ofertas para comprar los Bonos en ninguna jurisdicción.

ESTA PÁGINA SE OMITIÓ INTENCIONALMENTE

ADVERTENCIAS IMPORTANTES

El presente documento es el Folleto Básico del Programa de Bonos en el sentido del artículo 8 del Reglamento de Folletos. El presente Folleto Básico también contiene la redacción de las condiciones comunes de la emisión, que son las mismas para las Emisiones de Bonos individuales emitidas en el marco del Programa de Bonos (véase el capítulo Condiciones comunes de la emisión).

La distribución del presente Folleto Básico y la oferta, compra o venta de Bonos de Emisiones individuales están restringidas por ley en algunos países, y de igual forma su oferta puede no estar permitida, con la excepción de la República Checa. En particular, los Bonos no se registrarán en virtud de la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 y no podrán ofrecerse, venderse ni transferirse en los Estados Unidos ni a personas que sean residentes en los Estados Unidos (tal como se definen esos términos en el Reglamento S que se emitió para implementar la Ley de Valores de EE.UU.), de otra manera que en virtud de una exención del requisito de registro en virtud de la Ley de Valores de EE.UU. o en el marco de una transacción no sujeta al requisito de registro en virtud de la Ley de Valores de EE.UU. Las personas que reciben para su posesión el presente Folleto Básico, son responsables de cumplir con las restricciones que se aplican en cada país a la oferta, compra o venta de los Bonos o a la posesión y distribución de cualquier material relacionado con los Bonos.

Los interesados en adquirir los Bonos de las Emisiones individuales que puedan emitirse como parte de este Programa de Bonos, deberán tomar sus decisiones de inversión basándose en la información proporcionada en el presente Folleto Básico, cualquier suplemento del Folleto Básico y en las Condiciones Finales correspondientes. En caso de discrepancia entre la información proporcionada en el presente Folleto Básico y sus suplementos, siempre se aplica la información publicada más recientemente. Cualquier decisión de suscribir los Bonos ofrecidos debe basarse únicamente en la información contenida en estos documentos en su conjunto y en las condiciones de la oferta, incluida una evaluación independiente del riesgo de invertir en los Bonos por parte de cada uno de los adquirientes potenciales.

El Emisor no ha aprobado ninguna otra declaración o información sobre el Emisor, la oferta o Programa de Bonos o sobre los Bonos, distintas a las contenidas en el presente Folleto Básico, sus suplementos y en las Condiciones Finales individuales. Ninguna otra declaración o información se tomará como declaración o información aprobada por el Emisor. A menos que se indique lo contrario, toda la información en el presente Folleto Básico se proporciona a la fecha de elaboración de éste. La entrega del Folleto Básico en cualquier momento posterior a la fecha de su elaboración no implica que la información contenida en el mismo sea correcta en cualquier momento posterior a la fecha de elaboración del presente Folleto Básico. Además, esta información puede modificarse o complementarse mediante suplementos individuales del Folleto Básico y especificarse o complementarse mediante las Condiciones Finales individuales.

La información contenida en los capítulos Imposición tributaria y regulación de divisas en la República Checa y Ejecución de demandas de derecho privado contra el Emisor, se proporciona solo como información general y no exhaustiva basada en el estado a la fecha del presente Folleto Básico y se obtuvo de fuentes de acceso público que no han sido procesadas o verificadas de forma independiente por el Emisor. Los posibles adquirientes de los Bonos deben confiar únicamente en su propio análisis de los factores establecidos en estos capítulos y en sus propios asesores legales, fiscales y otros profesionales. Se aconseja a los adquirentes extranjeros potenciales de los Bonos que consulten con sus asesores legales y de otro tipo, las disposiciones de las normas legales correspondientes, en particular, las normas fiscales y de divisas de la República Checa o de los países en los que son residentes, y en su caso también de otros estados relevantes, así como todos los acuerdos internacionales relevantes y su impacto en decisiones de inversión concretas.

Se requiere a los Poseedores de los Bonos emitidos en el marco del Programa de Bonos, incluidos todos los inversionistas extranjeros potenciales, a informarse regularmente sobre todas las leyes y otras normas legales que rigen la posesión de Bonos, así como la venta de Bonos al extranjero o la compra de Bonos del extranjero, así como cualquier otra transacción con Bonos, y cumplir con estas leyes y reglamentos.

Cualquier suposición y expectativa sobre el desarrollo futuro del Emisor, su situación financiera, el alcance de la actividad comercial, o la posición en el mercado, no puede interpretarse como una declaración o promesa vinculante del Emisor sobre acontecimientos o resultados futuros, ya que estos acontecimientos y resultados futuros dependen, en su totalidad o en parte, de circunstancias y acontecimientos, en los que el Emisor no puede influir. Los potenciales inversores deben realizar su propio análisis de las tendencias o expectativas de desarrollo establecidas en el presente Folleto Básico, o realizar investigaciones independientes adicionales, y basar sus decisiones de inversión en los resultados de dichos análisis e investigaciones.

De conformidad con las normas jurídicas de obligado cumplimiento general, el emisor publicará informes anuales sobre los resultados económicos y su situación financiera y sus estados financieros y cumplirá con otras obligaciones de información.

En el caso de que el presente Folleto Básico se traduzca a otro idioma, en caso de discrepancia de interpretación entre el texto del Folleto Básico en checo y el texto del Folleto Básico traducido a dicho idioma, es decisivo el texto del Folleto Básico en checo.

A menos que se indique lo contrario, todos los datos financieros del Emisor se basan en las normas contables checas. Algunos valores mostrados en el presente Folleto han sido ajustados por redondeo. Esto significa, entre otras cosas, que los valores indicados para el mismo ítem de información pueden diferir ligeramente en diferentes lugares, y los valores indicados como sumas de algunos valores pueden no ser la suma aritmética de los valores de los cuales parten.

ÍNDICE

I.	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA DE OFERTA.....	9
II.	FACTORES DE RIESGO	11
III.	RESPONSABILIDAD DEL FOLLETO Y CARACTERÍSTICAS DEL EMISOR	19
1.	PERSONAS RESPONSABLES, DATOS DE TERCEROS, INFORMES PERICIALES Y APROBACIÓN POR EL ÓRGANO COMPETENTE.....	19
1.1.	PERSONAS RESPONSABLES.....	19
1.2.	DECLARACIÓN DE PERSONAS RESPONSABLES.....	19
1.3.	DECLARACIONES DE PERITOS O INFORMES PERICIALES.....	19
1.4.	DATOS DE TERCEROS	19
1.5.	DECLARACIÓN DE APROBACIÓN DEL FOLLETO BÁSICO.....	19
2.	AUDITORES AUTORIZADOS.....	20
3.	FACTORES DE RIESGO.....	20
4.	DATOS DEL EMISOR.....	20
4.1.	HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR	20
4.2.	ACONTECIMIENTOS RECIENTES ESPECÍFICOS DEL EMISOR.....	21
4.3.	EVALUACIONES CREDITICIAS.....	21
4.4.	ESTRUCTURA DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS	21
4.5.	DESCRIPCIÓN DEL FINANCIAMIENTO ESPERADO DEL EMISOR	22
5.	RESUMEN DE LOS NEGOCIOS.....	22
5.1.	ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR	22
5.2.	MERCADOS PRINCIPALES	26
6.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	26
6.1.	DESCRIPCIÓN DEL GRUPO DEL QUE EL EMISOR ES MIEMBRO Y CARGO DEL EMISOR DENTRO DEL GRUPO	26
6.2.	DEPENDENCIA DEL EMISOR DE OTROS MIEMBROS DEL GRUPO.....	28
7.	DATOS SOBRE TENDENCIAS.....	29
7.1.	DECLARACIÓN DE QUE NO HA HABIDO CAMBIO NEGATIVO SIGNIFICATIVO EN LAS EXPECTATIVAS DEL EMISOR Y EN EL RENDIMIENTO FINANCIERO DEL GRUPO	29
7.2.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS, INCERTIDUMBRES, DEMANDAS, DEUDAS O ACONTECIMIENTOS CONOCIDOS	29
8.	PRONÓSTICOS O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	31
9.	ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN	31
9.1.	ADMINISTRADOR	31
9.2.	CONSEJO DE SUPERVISIÓN	32
9.3.	CONFLICTO DE INTERESES A NIVEL DE ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN.....	32
10.	SOCIO ÚNICO	32
11.	DATOS FINANCIEROS SOBRE ACTIVOS Y PASIVOS, SITUACIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y GANANCIAS	32
11.1.	DATOS FINANCIEROS HISTÓRICOS VERIFICADOS DE LOS DOS ÚLTIMOS EJERCICIOS FINANCIEROS	32

11.2.	DATOS FINANCIEROS PROVISIONALES Y OTROS	33
11.3.	CAMBIO DEL DÍA DE CONTABILIDAD DECISIVO	34
11.4.	ESTÁNDARES CONTABLES	34
11.5.	CAMBIO DEL MARCO CONTABLE	34
11.6.	VERIFICACIÓN DE DATOS FINANCIEROS HISTÓRICOS	34
11.7.	PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, JUDICIALES Y DE ARBITRAJE.....	34
11.8.	CAMBIO SIGNIFICATIVO EN LA POSICIÓN FINANCIERA DEL GRUPO	34
12.	DATOS ADICIONALES	35
12.1.	CAPITAL SOCIAL	35
12.2.	ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN	35
13.	CONTRATOS IMPORTANTES.....	35
14.	DOCUMENTOS DISPONIBLES	35
IV.	CONDICIONES COMUNES DE LA EMISIÓN.....	36
V.	CONSENTIMIENTO PARA EL USO DEL FOLLETO	49
VI.	FORMULARIO DE LAS CONDICIONES FINALES DE LOS BONOS	51
VII.	IMPOSICIÓN TRIBUTARIA Y REGULACIÓN DE DIVISAS EN LA REPÚBLICA CHECA.	61
VIII.	DEMANDA DE RECLAMACIONES DE DERECHO PRIVADO CONTRA EL EMISOR	64
IX.	DATOS FINANCIEROS HISTÓRICOS.....	66
1.	ESTADOS FINANCIEROS ORDINARIOS AUDITADOS AL 31/12/2020, ELABORADOS DE ACUERDO CON LOS REGLAMENTOS CONTABLES CHECOS, INCLUYENDO EL INFORME DEL AUDITOR.....	66
2.	ESTADOS FINANCIEROS PROVISIONALES AUDITADOS AL 30/9/2021, ELABORADOS DE ACUERDO CON LOS REGLAMENTOS CONTABLES CHECOS, INCLUYENDO EL INFORME DEL AUDITOR.....	83

I. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA DE OFERTA

Dentro del Programa de Bonos, el Emisor está autorizado a emitir Bonos individuales de manera continua, mientras que el valor nominal total de todos los Bonos no reembolsados emitidos en el marco del Programa de Bonos no puede exceder de 250.000.000 CZK (en letra: doscientos cincuenta millones de coronas checas) en ningún momento. La duración del Programa de Bonos, durante la cual el Emisor podrá realizar Emisiones individuales en el marco de este programa, es de 10 (diez) años. El Programa de Bonos fue aprobado por el órgano estatutario del Emisor el 14/12/2021.

El Emisor tiene derecho a reembolsar anticipadamente los Bonos bajo las condiciones establecidas en el artículo 5.2. de las condiciones comunes de la emisión (artículo IV del folleto básico). Del mismo modo, los Bonistas tienen derecho a solicitar el reembolso anticipado de los Bonos por incumplimiento de las obligaciones del Emisor, bajo las condiciones del artículo 8.1. de las condiciones comunes de la emisión y, si lo permite el Suplemento del Programa de Bonos, también basándose en su solicitud, bajo las condiciones del artículo 8.2. de las condiciones comunes de la emisión.

Para cada Emisión de Bonos en el marco del Programa de Bonos, el Emisor elaborará un Suplemento del Programa de Bonos. En particular, en el correspondiente Suplemento del programa de bonos se especificará el valor nominal y el número de Bonos que forman la Emisión en cuestión, la fecha de emisión de Bonos y la manera de su emisión, el rendimiento de los Bonos de la Emisión en cuestión y su precio de emisión, las fechas de pago de los rendimientos de los Bonos y la fecha de vencimiento del valor nominal, así como otras condiciones específicas de los Bonos de la Emisión en cuestión.

El rendimiento de los Bonos será fijo. Por lo tanto, los Bonos devengarán intereses al tipo de interés fijo especificado en el Suplemento del Programa de Bonos.

La totalidad del valor nominal de los Bonos se reembolsará por un pago único en la Fecha de vencimiento final de los bonos, o en la Fecha de reembolso anticipado de los Bonos.

Los Bonos se emitirán como no garantizados y no subordinados. La transmisibilidad de los bonos no está limitada en modo alguno.

Los Bonos se emitirán como títulos valores impresos. Los Bonos impresos serán valores a la orden.

La forma y el lugar de suscripción de los Bonos para las Emisiones de Bonos individuales emitidas en el marco del Programa de Bonos, incluyendo información sobre las personas involucradas en garantizar la emisión de Bonos, se determinarán en el Suplemento del Programa de Bonos correspondiente.

Las Emisiones de Bonos individuales emitidas en el marco del Programa de Bonos se ofrecerán para su suscripción en la República Checa. El Emisor, en su caso, también ofrecerá los Bonos a inversionistas en el exterior bajo las condiciones en que dicha oferta y colocación será admisible de acuerdo con las normas vigentes en cada país en el que se ofrecerán los Bonos, es decir, bajo las condiciones en que los Bonos puedan ser ofrecidos en los países en cuestión sin necesidad de elaborar y someter a la aprobación un folleto de valores.

Los bonos pueden ser comprados por personas jurídicas y personas físicas con domicilio social o residencia en la República Checa y en el extranjero. La categoría de inversores potenciales a los que se ofrecerán los valores, puede incluir tanto inversores cualificados como no cualificados, especialmente minoristas.

El importe mínimo por el que un suscriptor tendrá derecho a suscribir y adquirir los Bonos, corresponderá al valor nominal de un Bono. El importe máximo por el que un adquirente individual tendrá derecho a suscribir los Bonos, estará limitado por el valor nominal total esperado de la Emisión de Bonos correspondiente.

Los Bonos impresos se enviarán a los suscriptores dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de suscripción válida y efectiva de los Bonos, a través de servicios postales o, si el inversor lo solicita, personalmente en el domicilio social del Emisor/intermediario (si el Emisor lo utilice).

En el caso de celebración del contrato de suscripción a distancia, el Emisor tiene derecho a reducir los pedidos de suscripción de los Bonos, a su discreción. El valor nominal final de los Bonos asignado a cada suscriptor se hará constar en la confirmación. Si el suscriptor ya ha abonado a la cuenta bancaria el valor nominal de todos los Bonos anteriormente requeridos en el pedido, cualquier

sobrepago del suscriptor se desbloqueará y, según las instrucciones del suscriptor, el Emisor devolverá, sin demora indebida, cualquier sobrepago a la cuenta desde la cual se enviaron los fondos financieros. Los Bonos no podrán ser negociados antes de esta Confirmación.

Las condiciones detalladas de las emisiones individuales emitidas se basan en el presente Folleto Básico, es decir, en particular, las condiciones de suscripción, las formas y los plazos para el reembolso y la suscripción de los Bonos, se especificarán en el Suplemento del Programa de Bonos correspondiente.

El Emisor declara que los fondos financieros obtenidos de la Emisión de Bonos no serán recaudados para su inversión conjunta, si el rendimiento de la inversión o el beneficio del inversor han de depender, aunque sea parcialmente, del valor o rendimiento de los bienes en los que se invirtieron los fondos financieros, salvo en las condiciones establecidas o permitidas por la Ley n.º 240/2013 del Cuerpo de Leyes, sobre sociedades de inversión y fondos de inversión.

II. FACTORES DE RIESGO

Cualquier persona interesada en adquirir los Bonos deberá familiarizarse con el presente Folleto Básico en su conjunto. La información que el Emisor presenta en este capítulo a los potenciales interesados en adquirir los Bonos para su consideración, así como otra información proporcionada en el presente Folleto Básico, debe ser cuidadosamente evaluada por cada persona interesada en adquirir los Bonos antes de tomar la decisión de invertir en los Bonos. A su leal saber y entender, el Emisor presenta una lista de los factores de riesgo más graves que pueden afectar negativamente de manera significativa las actividades comerciales del Emisor.

La suscripción, compra, posesión y posible reventa de los Bonos están asociadas a una serie de riesgos (incluido el riesgo de perder la totalidad de la inversión). Los riesgos que el Emisor considera más importantes se enumeran a continuación en esta parte del Folleto Básico. La lista de riesgos no es completa ni la descripción exhaustiva. No representa un análisis profesional ni constituye una recomendación de inversión. La decisión de comprar los Bonos debe tomarse únicamente después de considerar la rentabilidad, el riesgo, los requisitos de liquidez y el horizonte temporal de la inversión. Los factores de riesgo presentados se clasifican en categorías individuales, enumerándose siempre en el primer lugar de cada categoría, los factores de riesgo que el Emisor considere más importantes.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON EL EMISOR Y EL GRUPO

Riesgo de estructura con finalidad especial:

El propósito de la existencia del Emisor es obtener fondos a través de la emisión de títulos valores de deuda y proporcionarlos al socio único GFF s.r.o., N.º de Identificación: 075 84 644, con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, inscrito en el Registro Mercantil del Tribunal Regional de Brno bajo el n.º de expediente C 119281, principalmente en forma de créditos y/o préstamos. El Emisor no sabe, ni se le informará más, en qué proyectos específicos la matriz del Emisor invertirá los fondos aportados. El Emisor no realizará otras actividades. Por lo tanto, el Emisor no diversifica los riesgos y no puede suponerse que las pérdidas derivadas de su principal y única actividad vayan a poder compensar otros ingresos. En el caso de que la actividad principal, y por tanto la única, sea deficitaria, como consecuencia de esto, el Emisor no podrá reembolsar sus deudas derivadas de los Bonos.

Riesgo de crédito del Emisor:

El Emisor se estableció únicamente con el propósito de emitir Bonos, con la intención de utilizar la totalidad de los ingresos de la emisión de Bonos para proporcionar financiación a su socio único, la empresa GFF s.r.o., N.º de Identificación: 075 84 644, con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, inscrita en el Registro Mercantil del Tribunal Regional de Brno bajo el n.º de expediente C 119281, principalmente en forma de créditos y/o préstamos (la provisión de recursos financieros al socio único y la gestión de la deuda así originada serán objeto exclusivo de la actividad del Emisor). Por lo tanto, la principal fuente de ingresos del Emisor serán los pagos de los créditos y/o préstamos del socio único. La situación financiera y económica del Emisor, y por lo tanto, principalmente su capacidad para hacer frente a las deudas de los Bonos, depende de la capacidad del socio único como deudor del Emisor para hacer frente a sus deudas financieras con el Emisor de manera adecuada y oportuna. En el caso de que el socio único no sea capaz de generar recursos suficientes y cumplir con sus deudas financieras pagaderas con el Emisor de manera adecuada y oportuna, esto tendrá un efecto negativo en la situación financiera y económica del Emisor, sus actividades comerciales y la capacidad del Emisor para cumplir con deudas de los Bonos. No existe garantía de que el socio único pueda pagar sus deudas pagaderas al Emisor de manera adecuada y oportuna, y el Emisor obtendrá así fondos que le permitirán cumplir con deudas de los Bonos. En relación con este riesgo, el Emisor proporciona los siguientes datos financieros básicos de la matriz: (i) resultado económico neto del año 2020 (de los estados financieros ordinarios): - 20.805.000 CZK; (ii) ganancias del año 2020 (de los estados financieros ordinarios): 3.041.000 CZK; (iii) importe actual de fondos líquidos a la fecha de elaboración del folleto básico: 35.000 CZK; (iv) importe actual de fuentes externas a la fecha de elaboración del folleto: 27.424.000 CZK; (v) deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 27.389.000 CZK.

Riesgo de concentración:

El riesgo de concentración resulta de la baja diversificación geográfica y de los productos del

negocio del Emisor. El 100 % de los activos del Emisor estará constituido por derechos de créditos y/o préstamos concedidos al socio único. En caso de deterioro de la gestión del socio único y de deterioro de sus hábitos de pago, el Emisor no dispone de otros recursos que puedan destinarse al reembolso de las deudas resultantes de los Bonos. A la fecha de elaboración del presente folleto básico, el socio único tiene los activos líquidos por un importe de 35.000 CZK y las fuentes externas por un importe de 27.424.000 CZK.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez está asociado al negocio habitual del Emisor. Este riesgo consiste en la incapacidad del Emisor para financiar sus deudas corrientes con proveedores derivadas de su actividad comercial, por la ausencia de fondos líquidos para poder pagarlas. El Emisor está expuesto al riesgo de falta de fondos líquidos a corto plazo para poder pagar sus deudas pagaderas, especialmente en el caso de retrasos en los pagos de principal e intereses en relación con créditos y/o préstamos otorgados al socio único. La incapacidad de la empresa matriz del Emisor para reembolsar al Emisor los fondos prestados puede dar lugar a la insolvencia del Emisor. Por las razones antes mencionadas, el Emisor puede, por lo tanto, enfrentar una falta de liquidez, lo que podría afectar negativamente su negocio, sus resultados económicos, su situación financiera y, en consecuencia final, su capacidad para hacer frente a sus deudas resultantes de los Bonos. El Emisor no tiene, a la fecha de elaboración del Folleto Básico, deudas por cobrar a corto plazo, y tiene las deudas a corto plazo por un importe de 139.000 CZK. Estos son los únicos activos y pasivos que tiene el Emisor a la fecha del Folleto Básico.

Riesgo asociado con el negocio del socio único:

El socio único actúa en el ámbito de las tecnologías modernas (servicio de tecnología de TI, gestión de redes y nubes y protección antivirus), prestación de servicios (backoffice, marketing, contabilidad, etc.), producción, agricultura (acuaponía: piscicultura y cultivo de plantas sin suelo) y actividades de promoción (construcción, venta, compra y alquiler de bienes inmuebles), incluida la adquisición de participaciones empresariales en empresas estratégicas y de éxito y participación en empresas de nueva creación con potencial de crecimiento. La capacidad del socio único para cumplir con sus deudas financieras con el Emisor de manera debida y oportuna depende del resultado de su negocio. Un cambio en las condiciones del mercado o cualquier otro factor que determine el valor de estas actividades comerciales pueden afectar negativamente la situación financiera y económica del socio único, su actividad comercial, su posición en el mercado y, en consecuencia final, la capacidad del socio único para cumplir con sus obligaciones ante el Emisor (e indirectamente ante los Bonistas).

Teniendo en cuenta que el Emisor desconoce a la fecha de elaboración del Folleto Básico a qué finalidad concreta la matriz destinará los fondos financieros, a esta circunstancia se asocia el siguiente riesgo:

Riesgo de insuficiente plan de negocios de la matriz:

A la fecha de elaboración del Folleto Básico, no queda claro para el Emisor a qué proyecto concreto la matriz (o su filial) destinará los fondos del crédito/préstamo. Dado que no hay un plan de negocios concreto, incluidos sus detalles, puede haber una situación en la que, después de obtener el crédito/préstamo, el socio único no haya seleccionado un proyecto adecuado del que, en su caso, generará ingresos suficientes para pagar los créditos/préstamos al Emisor.

El socio único depende directamente de la gestión de las filiales individuales del grupo, estando asociado a este hecho el siguiente riesgo:

Riesgo de dependencia de la matriz de los resultados económicos de sus filiales:

A continuación, el Emisor enumera las sociedades más importantes pertenecientes al grupo de la empresa matriz y de cuyos resultados económicos depende directamente. Todas las empresas enumeradas a continuación han tenido un negocio con pérdidas hasta el día de hoy. La dependencia de la gestión de estas empresas del grupo consiste en que si estas sociedades arrojan resultados económicos deficitarios o insuficientemente rentables, estos resultados tendrán un efecto directo sobre el resultado económico de la matriz, en cuyo caso es posible que la empresa matriz del Emisor no pueda reembolsar los créditos/préstamos proporcionados por el Emisor y, como consecuencia, el Emisor no podrá reembolsar las deudas por cobrar de los Bonistas derivadas de la emisión de Bonos. Las empresas más importantes del grupo incluyen:

Frontman s.r.o.: La empresa fue fundada el 12/4/2017 y está orientada en prestar servicios en el ámbito de la consultoría de marketing, comercio y personal en el segmento de empresas comerciales. Los principales clientes son empresas medianas y grandes. A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, la empresa cuenta con: el importe de los activos líquidos: 530.854 CZK, el importe de recursos externos: 37.654.190 CZK, deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 37.123.336 CZK. Los otros datos financieros más recientes de la empresa conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas): Resultado económico después de la imposición: - 14.207, Suma de negocios neta del período contable: 23.242.

Commerce Trade s.r.o.: La empresa fue fundada el 3/8/2017 y está orientada en el comercio electrónico y el segmento gastronómico en el mercado minorista. Los proyectos realizados incluyen Ignis Club y las franquicias Trdlokafe. A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, la empresa cuenta con: el importe de los activos líquidos: 4.777.000 CZK, el importe de recursos externos: 20.307.000 CZK, deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 15.530.000 CZK. Los otros datos financieros más recientes de la empresa conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas): Resultado económico después de la imposición: - 2.086, Suma de negocios neta del período contable: 1.751.

Future Farming s.r.o.: La empresa fue fundada el 1/11/ 2018 y a través de sus filiales se orienta en construir y operar granjas acuapónicas, piscicultura y cultivo de plantas en granjas acuapónicas. A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, la empresa cuenta con: el importe de los activos líquidos: 7.811.000 CZK, el importe de recursos externos: 392.511.000 CZK, deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 384.700.000 CZK. Los otros datos financieros más recientes de la empresa conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas): Resultado económico después de la imposición: -11.292, Suma de negocios neta del período contable: 43.874.

Develoria s.r.o.- La empresa fue fundada el 19/8/2019. Las actividades de la empresa son proyectos de promoción, alquiler a corto y largo plazo de bienes inmuebles y el llamado house flipping (es decir, la compra de bienes inmuebles con el fin de su posterior venta con una ganancia). A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, la empresa cuenta con: el importe de los activos líquidos: 3.852.000 CZK, el importe de recursos externos: 16.903.000 CZK, deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 13.051.000 CZK. Los otros datos financieros más recientes de la empresa conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas): Resultado económico después de la imposición: - 1.436, Suma de negocios neta del período contable: 2.

Paddock Drink s.r.o.: La empresa fue fundada el 24/10/2017 y se orienta en la venta de productos de rápido movimiento en los mercados checo y eslovaco. Actualmente, produce y vende la bebida energética sin alcohol Paddock. A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, la empresa cuenta con: el importe de los activos líquidos: 1.093.000 CZK, el importe de recursos externos: 8.751.000 CZK, deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 7.658.000 CZK. Los otros datos financieros más recientes de la empresa conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas): Resultado económico después de la imposición: -14.536, Suma de negocios neta del período contable: 6.049.

El Emisor considera los siguientes ámbitos más importantes de las filiales que pueden afectar significativamente el negocio del socio único, pudiendo estar asociados los siguientes riesgos con estos ámbitos:

- (i) Cultivo de plantas acuapónicas y piscicultura (actividad de la empresa filial Future Farming s.r.o. a través de sus filiales) – construcción y operación de granjas acuapónicas (piscicultura y cultivo de plantas).

Riesgo de competencia:

El Emisor no ha realizado ningún análisis de la competencia en el ámbito del cultivo de plantas acuapónicas y piscicultura, pero el Emisor aún no percibe ninguna en el territorio de la República Checa. No obstante, no se puede descartar que grandes grupos inversores que puedan comprar know-how en el extranjero se interesen por la acuaponía en el futuro. En tal caso, pueden surgir varios competidores reales y potenciales en la República Checa, lo que puede reducir el campo operativo de negocios de la filial del socio único. En condiciones de fuerte competencia, puede ocurrir que la filial del socio único no sea capaz de responder adecuadamente al entorno competitivo, lo que podría conducir al deterioro de la situación económica de la filial del socio único y, consecuentemente, del propio socio único. En particular, el aumento de la competencia causaría un interés reducido en los productos alimenticios de la producción de la filial del socio único, lo que daría lugar a una disminución de las ganancias, que podrían no ser suficientes para cubrir los gastos de realización de la actividad, cuando tal situación negativa se vería reflejada también en la situación financiera del socio único, cuya deteriorada situación financiera podría afectar posteriormente el reembolso del crédito/préstamo concedido por el Emisor. El grupo de la matriz del Emisor ya ha implementado la granja acuapónica de Kaly con una superficie de la parte interior para plantas de 800 m², una parte interior para peces de 800 m², una parte exterior de temporada para plantas de 2.000 m² y un invernadero para todo el año de 800 m², así como la granja acuapónica de Brno Heršpice con una superficie de la parte interior para peces de 1.500 m² y un invernadero para todo el año de 9.000 m². El grupo de la matriz del Emisor también está realizando la granja acuapónica de Senica, donde está planificada una superficie de la parte interior para peces de 1.500 m² y el invernadero para todo el año de 4.000 m², y la granja acuapónica de Letonice, donde está planificada una superficie de la parte interior para peces de 2.000 m² y el invernadero para todo el año de 8.000 m².

Riesgo de imprevistos:

Es posible que en las granjas acuapónicas, puedan ocurrir incendios, accidentes (p. ej., condiciones climáticas adversas, averías de máquinas, etc.) o actividades delictivas, como resultado de lo cual el funcionamiento de la granja acuapónica estará en riesgo. En el caso de tales situaciones, puede haber una interrupción del funcionamiento de la granja acuapónica y, como consecuencia de esta interrupción, una producción y una venta insuficientes de productos alimenticios. Como consecuencia final, tal interrupción tendría un efecto en las ganancias de la filial del socio único, cuando podría no ser capaz de cubrir los gastos necesarios para poder realizar sus actividades. Como consecuencia final, esta situación negativa podría reflejarse incluso en el socio único con impacto en la capacidad de reembolsar los créditos/préstamos otorgados por el Emisor. El Emisor declara que es consciente de la reducción de este riesgo, dado que cada granja acuapónica está asegurada contra los riesgos asociados con incendios, accidentes y actividades delictivas. Sin embargo, el riesgo en cuestión no está completamente eliminado por el seguro.

Riesgo de disminución de la demanda:

Puede haber una disminución en la demanda de alimentos locales de alta calidad (cuando la razón puede ser, por ejemplo, un empeoramiento de la situación económica de la sociedad, cuando habrá menos personas interesadas en alimentos locales con un precio más alto), lo que puede causar un problema para encontrar un cliente adecuado. En caso de una interrupción prolongada de los demandantes, este hecho puede tener un impacto negativo en los resultados económicos de la filial del socio único y, como consecuencia final, también en los resultados económicos del socio único. Por tanto, puede producirse que, como consecuencia del deterioro de la situación financiera del socio único, éste no sea capaz de cubrir los gastos de reembolso de los créditos/préstamos otorgados por el Emisor.

- (ii) Promoción: compra, arrendamiento y venta de bienes inmuebles (actividad de la filial Develoria s.r.o.):

Riesgo de baja rentabilidad inmobiliaria:

El valor del inmueble depende, entre otras cosas, de su ubicación. Si el socio único o la filial

del socio único no estiman correctamente el potencial de los rendimientos de la localidad en cuestión, puede ser difícil alquilar o vender con éxito el inmueble adquirido a un precio favorable, lo que podría afectar negativamente la situación económica del socio único, ya que dichos proyectos inmobiliarios no podrían, debido a su baja rentabilidad (alquiler o venta), cubrir los gastos financieros del socio único, o de su filial en su caso, que posteriormente podría no ser capaz de cumplir sus obligaciones con el socio único derivadas de préstamos/créditos proporcionados. Tal situación podría conducir a la pérdida económica del socio único y, como consecuencia final, a su quiebra. La pérdida económica o la quiebra del socio único conducirán a un deterioro de la capacidad del socio único para pagar los créditos/préstamos otorgados por el Emisor.

Riesgo de crecimiento de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios

Actualmente se produce un incremento reiterado de los tipos de interés de mercado por parte del ČNB, a lo que las instituciones bancarias responden aumentando los tipos de interés de los créditos hipotecarios, los cuales se destinan en su mayoría a la compra de inmuebles en cartera del Emisor. Actualmente, el tipo de interés de mercado del ČNB es del 3,75 %, mientras que a principios del año 2021 era del 0,25 %, y es posible que aumente aún más en el futuro. Como consecuencia del aumento del precio de los préstamos hipotecarios, el interés por los préstamos hipotecarios disminuirá, lo que conllevará una disminución del interés en los bienes inmuebles. Entonces, los vendedores tendrán que responder reduciendo, en su caso, los precios de los bienes inmuebles en venta. En el caso de que el socio único, o la filial del socio único, no encuentre un comprador adecuado para sus bienes inmuebles y, por lo tanto, no los venda con una ganancia suficiente, puede surgir una situación en la que el socio único, o su filial, no podrán cubrir los gastos de sus actividades, lo que puede llevar a una pérdida económica y, como consecuencia final, a la quiebra. Esta situación negativa afectará la capacidad del socio único para pagar sus obligaciones derivadas de los créditos/préstamos otorgados por el Emisor.

Riesgo de movimiento de precios de mercado de bienes inmuebles y de alquiler de mercado:

En el mercado inmobiliario, existe una evolución impredecible de los precios de mercado y del alquiler de mercado. En el caso de que el socio único o su filial no estime correctamente los precios de mercado de los bienes inmuebles o del alquiler de mercado para un proyecto inmobiliario específico, puede surgir una situación en la que los bienes inmuebles en cuestión se vendan o arrienden a un precio inferior al precio de mercado esperado, en cuyo caso puede ser que la rentabilidad del inmueble en cuestión no sea suficiente para cubrir los gastos de realización del proyecto de promoción. Tal situación podría conducir a la pérdida económica del socio único y, como consecuencia final, a su quiebra. La pérdida económica o la quiebra del socio único conducirán a un deterioro de la capacidad del socio único para pagar los créditos/préstamos otorgados por el Emisor.

Riesgo de disminución de la demanda de bienes inmuebles:

Las consecuencias negativas de los resultados económicos del socio único o de su filial (y, en consecuencia, para la situación financiera del socio único) pueden ser causadas por una posible disminución en la demanda de bienes inmuebles, cuando la reducción de la demanda puede causar un problema con la búsqueda de un comprador/arrendatario adecuado del inmueble. En el mercado inmobiliario, durante la realización del proyecto de promoción, puede haber un cambio impredecible en el comportamiento de los habitantes, cuando en la localidad en cuestión, donde se construirá el proyecto inmobiliario, durante la realización puede cambiar la demanda de bienes inmuebles de alquiler y la demanda de compra de vivienda propia (y viceversa), aunque el proyecto de promoción en cuestión esté destinado a un propósito determinado desde el principio. Ni el socio único ni su filial pueden estimar completamente estas tendencias el día del inicio de la realización del proyecto de promoción. En el caso de que el socio único o la filial del socio único no encuentren un comprador/arrendatario adecuado para sus bienes inmuebles y, por lo tanto, no los venda/alquile con una ganancia suficiente, puede surgir una situación en la que el socio único o su filial no podrán cubrir los gastos de sus actividades, lo que puede llevar a una pérdida económica y, como consecuencia final, a la quiebra. Esta situación negativa afectará la capacidad del socio único para pagar sus obligaciones derivadas de los créditos/préstamos otorgados por el Emisor.

Riesgo de aumento de los gastos para la realización de un proyecto de promoción:

En el mercado inmobiliario, existe una evolución impredecible de los precios de los gastos de construcción o reconstrucción (precio de las obras, materiales, etc.). El Emisor es consciente por experiencia propia de que ha habido, por ejemplo, un aumento anual de los precios del

poliestireno de hasta un 80 %, los precios de los aislamientos fibrosos de hasta un 60 %, los precios de los materiales para construir muros de hasta un 20 % y los precios de los productos de madera de hasta un 100 %, siendo todos estos materiales importantes en la industria de la construcción. Si durante la realización del proyecto de promoción se produce un incremento imprevisto de los precios de estos artículos en comparación con el presupuesto esperado para el proyecto de promoción, este hecho puede, como consecuencia final, reducir la rentabilidad esperada del proyecto de promoción, o llevar el proyecto de desarrollo a una pérdida. Un rendimiento insuficiente del proyecto de promoción podría conducir a la pérdida económica del socio único y, como consecuencia final, a su quiebra. La pérdida económica o la quiebra del socio único conducirán a un deterioro de la capacidad del socio único para pagar los créditos/préstamos otorgados por el Emisor.

Riesgo de ausencia de la licencia de obra del proyecto de promoción:

Cualquier proyecto de promoción (construcción o reconstrucción extensa de un inmueble) solo puede realizarse con los permisos válidos. La ausencia de permisos puede retrasar o detener el proyecto. Como consecuencia de este hecho, los rendimientos previstos del inmueble pueden verse amenazados, lo que puede tener un impacto en la situación económica del socio único o de su filial (como consecuencia final, también en el socio único). En caso de no recibir los rendimientos previstos, puede producirse una situación en la que el socio único o su filial no podrán cubrir los gastos relacionados con su actividad y, por lo tanto, se producirá su pérdida económica. Como resultado, puede producirse una situación en la que el socio único no pueda pagar sus obligaciones derivadas de los créditos/préstamos otorgados por el Emisor.

Impacto de la propagación del COVID-19 en el mercado inmobiliario:

Actualmente, aunque el COVID-19 va aumentando sucesivamente y las medidas para protegerse contra la propagación de esta enfermedad se están endureciendo nuevamente, es muy difícil en este momento estimar el desarrollo de esta enfermedad y de la economía checa para los próximos meses y trimestres. En relación con la propagación del COVID-19, se están emitiendo una serie de medidas/reglamentos estatales y es posible que se sigan emitiendo en el futuro, lo que puede tener un impacto directo en el mercado inmobiliario. En particular, estas medidas afectan la disponibilidad de capacidades de personal en el mercado inmobiliario y la disponibilidad de materiales de construcción. Al mismo tiempo, la propagación de la enfermedad también puede estar asociada con una demanda reducida de bienes inmuebles en general. La falta de disponibilidad de mano de obra o materiales puede retrasar el proyecto inmobiliario en cuestión, o hacerlo más caro. La demanda insuficiente puede entonces poner en peligro el alquiler/la venta oportuna y rentable del proyecto inmobiliario. En tal caso, la matriz del Emisor (o su filial) que realiza el proyecto de promoción podría no alcanzar la rentabilidad esperada, lo que en consecuencia puede generar una pérdida económica para la matriz y la incapacidad de cumplir con sus obligaciones derivadas de los préstamos/créditos otorgados por el Emisor.

Riesgo derivado de la pertenencia al grupo:

El Emisor es miembro del grupo de la empresa matriz GFF s.r.o., que está en posesión del 55 % por el señor Ondřej Bartoš, con fecha de nacimiento 15/11/1995, del 20 % por el señor Martín Podoba, con fecha de nacimiento 19/9/1987 y del 25 % por el señor Martin Luňák, con fecha de nacimiento 30/3/1991. El señor Ondřej Bartoš controla efectivamente la empresa matriz del Emisor debido al importe de su participación, es decir, es la persona que dirige la empresa matriz del Emisor. En caso de cambio de estrategia por parte de los socios propietarios de la matriz o de la propia matriz, se podrá producir la venta del Emisor, cuando un nuevo propietario ajeno al grupo de la matriz no pueda proporcionar al Emisor el respaldo suficiente como la matriz, o puede cambiar la orientación comercial del Emisor. El Emisor también utiliza los servicios de la matriz, a la que subcontrata los servicios contables, fiscales y legales y utiliza su personal. Por lo tanto, depende del grupo de la empresa matriz en estos ámbitos y no tiene influencia en la calidad y la forma de prestación de estos servicios y actividades de contratación de personal. Por lo tanto, el Emisor asume parcialmente el riesgo de comunicación insuficiente y el riesgo de control reducido del ámbito en cuestión. En caso de venta del Emisor o apoyo insuficiente de los servicios subcontratados (incluyendo la dotación de personal), el Emisor puede tener problemas de funcionamiento. El funcionamiento problemático puede conducir entonces a un funcionamiento insuficiente del Emisor y a la falta de garantía de rendimientos suficientes para cubrir los gastos del Emisor (incluidas las obligaciones derivadas de los Bonos).

Riesgo de conflicto de intereses:

Como socio único del Emisor, la matriz es su única persona dirigente. Dentro de sus actividades

comerciales, la empresa matriz puede priorizar los intereses de otros miembros del grupo o del grupo en su conjunto en detrimento del Emisor, lo que puede llevar a una situación económica negativa del Emisor y a una reducción en su capacidad de pagar sus obligaciones derivadas de los Bonos.

Riesgo de inexistencia de un órgano de supervisión:

El Emisor tiene un administrador y no tiene un consejo de supervisión establecido. La gestión empresarial del Emisor depende así completamente de la toma de decisiones de una sola persona sin posibilidad de integración del órgano de supervisión. En caso de toma de decisiones comerciales erróneas o inapropiadas por parte del administrador, no existe un control preventivo permanente por parte del órgano de supervisión, lo que puede llevar a una situación económica negativa del Emisor y a una reducción en su capacidad de pagar sus obligaciones derivadas de los Bonos.

Riesgo de incumplimiento de la obligación de depositar los documentos en el registro de escrituras del tribunal del registro:

La empresa matriz del Emisor, GFF s.r.o., y la empresa hermana del Emisor, Future Farming s.r.o., incumplieron su obligación y no presentaron sus estados financieros del año 2020 en el registro de escrituras del tribunal del registro correspondiente. Estas empresas están así amenazadas con sanciones si continúan incumpliendo estas obligaciones. En caso de incumplimiento posterior de estas obligaciones, se puede imponer a estas empresas, bajo las condiciones de la Ley n.º 304/2013 del Cuerpo de Leyes, sobre registros públicos de personas físicas y jurídicas, una multa de hasta 100.000 CZK, o podrá iniciarse el procedimiento de disolución de las empresas en su caso, si no se logra entregar a éstas el requerimiento para presentar los estados financieros faltantes para ser incorporados al registro de escrituras. En el caso de que se impongan sanciones o de que estas empresas sean liquidadas, estos hechos pueden tener un efecto negativo en la capacidad de estas empresas para cumplir con sus obligaciones, incluida la capacidad de la matriz para cumplir con sus obligaciones derivadas de los préstamos/créditos otorgados por el Emisor. En caso de impago de los préstamos/créditos por parte de la matriz, la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones derivadas de los Bonos puede estar amenazada.

FACTORES DE RIESGO RELACIONADOS CON LOS BONOS

Riesgo de aceptación de financiamiento de deuda adicional por parte del Emisor:

Las condiciones de la emisión permiten al Emisor aceptar financiación de deuda adicional. La aceptación de cualquier financiación de deuda adicional (con o sin garantía) puede suponer, como consecuencia final, que, en caso de un concurso de acreedores, los derechos de los Bonistas queden satisfechos en menor medida que si no se hubiera aceptado dicha financiación de deuda. Con el crecimiento del financiamiento de deuda del Emisor, también aumenta el riesgo de que el Emisor caiga en incumplimiento del pago de sus deudas derivadas de los Bonos, lo que podría resultar en una pérdida total o parcial de la inversión en los Bonos por parte del Bonista.

El Emisor, basándose en el folleto de bonos de fecha 25/1/2021, que fue aprobado por la decisión del ČNB n.º de referencia 2021/010200/570, que entró en vigor el 30/1/2021, ya emite y ofrece públicamente sus bonos designados como "Bono GFF Invest", donde el valor nominal de los bonos emitidos es de 100.000.000 CZK. El folleto de bonos del 25/1/2021 está publicado en el registro de folletos en el sitio web del ČNB o en el siguiente sitio web del Emisor: <https://www.gffgroup.cz/emise>. Al suscribir los bonos, el Emisor se convierte así en deudor de los bonistas y se obliga a pagarles rendimientos por intereses y a reembolsar el valor nominal de los bonos bajo las condiciones del folleto (incluidas las condiciones de la emisión contenidas en el mismo), aumentando así la carga financiera del Emisor. Los rendimientos de la actividad empresarial del Emisor deberán, por lo tanto, cubrir tanto las deudas del Emisor resultantes de la emisión existente, como de la Emisión basada en el presente folleto básico. En caso de rendimientos insuficientes, puede producirse una situación en la que el Emisor no pueda cubrir todas sus obligaciones (incluidas las obligaciones derivadas de la Emisión basada en el presente folleto básico), lo que podría conducir a su pérdida económica y, como consecuencia final, a la quiebra. A la fecha de elaboración del presente folleto, se suscribieron 2.729 bonos con un valor nominal de CZK 10.000 CZK/bono de la emisión existente, es decir, se suscribieron bonos con un valor nominal total de CZK 27.290.000 CZK. Estos bonos devengan intereses a un tipo fijo del 7,6 % anual del 1/2/2021 al 31/1/2023, del 8,1 % anual del 1/2/2023 al 31/1/2025, y del 8,6 % anual del 1/2/2025 al 31/1/2027 y se reembolsarán mediante un pago único (si no se produce el reembolso anticipado) el 31/1/2027.

Riesgo de tipo de interés de los Bonos:

El Bonista con tipo de interés fijo está expuesto al riesgo de una disminución del precio de dicho Bono como consecuencia de cambios en los tipos de interés de mercado. Mientras que el tipo de

interés nominal sea fijo durante la vigencia de los Bonos, el tipo de interés vigente en el mercado de capitales (“**tipo de interés de mercado**”) suele variar diariamente. A medida que cambia el tipo de interés de mercado, también cambia el precio del Bono con un tipo de interés fijo, pero en la dirección contraria. Entonces, si el tipo de interés de mercado aumenta, el precio del Bono con tipo de interés fijo generalmente bajará a un nivel en el que el rendimiento de dicho Bono sea aproximadamente igual al tipo de interés de mercado. Si, por el contrario, el tipo de interés de mercado disminuye, el precio del Bono con tipo de interés fijo generalmente subirá a un nivel en el que el rendimiento de dicho Bono sea aproximadamente igual al tipo de interés de mercado. Este hecho puede tener un efecto negativo sobre el valor y desarrollo de la inversión en los Bonos.

Riesgo de liquidez:

El Emisor no solicitará la aceptación de los Bonos para su cotización en un mercado regulado de valores ni en otro mercado. En el caso de los Bonos no admitidos a cotización en un mercado regulado o de otro tipo, no puede garantizarse que se cree un mercado secundario para los Bonos o, si se crea, que dicho mercado secundario durará o será líquido de alguna manera. Al mismo tiempo, puede ser difícil valorar dichos Bonos, lo que también puede tener un impacto negativo en su liquidez. En un mercado potencialmente ilíquido, es posible que el Bonista no pueda vender los Bonos a un precio de mercado adecuado en ningún momento. Este hecho puede tener un efecto negativo sobre el valor de la inversión en los Bonos.

Riesgo de no reembolso:

Los Bonos, como cualquier otra deuda monetaria, están sujetos al riesgo de incumplimiento. En determinadas circunstancias, puede ocurrir que el Emisor no pueda pagar los intereses de los Bonos o reembolsar su valor nominal, y el valor para los Bonistas al vencimiento de los Bonos puede ser inferior al importe de su inversión original, y en determinadas circunstancias el valor puede incluso ser cero. La capacidad del Emisor para reembolsar los intereses de los Bonos o el importe principal depende de su gestión y de la capacidad de los deudores del Emisor para hacer frente a sus obligaciones.

Riesgo de reembolso anticipado:

En el caso del reembolso anticipado de los Bonos antes de su fecha de vencimiento, el Bonista se expone al riesgo de una rentabilidad inferior a la esperada debido a dicho reembolso anticipado. El Emisor tiene derecho a decidir, a su discreción, sobre el reembolso anticipado de los Bonos.

Riesgo de tasas:

El rendimiento total de la inversión en los Bonos puede verse afectado por el nivel de las tasas cobradas por el corredor de valores u otro intermediario por la compra y venta de los Bonos. Dicha persona o institución podrá cobrar tasas por la intermediación en la venta de bonos o servicios relacionados con la emisión. Por lo tanto, el Emisor recomienda que los futuros inversores en los Bonos se familiaricen con los documentos en base a los cuales se cobrarán las tasas en relación con los Bonos. Este hecho puede tener un efecto negativo sobre el valor de los Bonos.

Riesgo de inflación:

Los potenciales compradores o vendedores de los Bonos deben saber que éstos no contienen una cláusula anti-inflación y que el valor real de una inversión en los Bonos puede disminuir a medida que la inflación reduce el valor de la moneda. La inflación también hace que baje el rendimiento real de los bonos. Si el importe de la inflación excede el rendimiento nominal de los Bonos, su rendimiento real será negativo. La tasa de inflación anual promedio en la República Checa fue del 2,8 % en 2019, del 3,2 % en 2020 y del 6,6 % en 2021. Se pronostica que la inflación volverá a superar el 6 % en 2022.

El riesgo de la legalidad de la compra de Bonos:

Los potenciales compradores de Bonos (especialmente personas extranjeras) deben ser conscientes de que la compra de Bonos puede estar sujeta a restricciones legales que afecten la validez de su adquisición. El Emisor no se hace responsable, ni asume responsabilidad alguna, de la legalidad de la adquisición de los Bonos por parte de un potencial comprador, ya sea de acuerdo con las leyes del país (jurisdicción) de su establecimiento, o del cual es residente, o del país (jurisdicción) donde está activo (si es diferente). Un potencial comprador no puede confiar en el Emisor en relación con su decisión sobre la legalidad de la adquisición de los Bonos. En caso de que un posible comprador de los Bonos compre uno en violación de las restricciones legales aplicables a él, esto podría, como consecuencia final, invalidar dicha adquisición y el Emisor estaría obligado a reembolsar a dicho comprador, el importe por el cual esa persona pretendía para la compra de los Bonos, como enriquecimiento injustificado. Otras consecuencias legales pueden surgir de diferentes leyes que se aplican al comprador en cuestión.

III. RESPONSABILIDAD DEL FOLLETO Y CARACTERÍSTICAS DEL EMISOR

1. PERSONAS RESPONSABLES, DATOS DE TERCEROS, INFORMES PERICIALES Y APROBACIÓN POR EL ÓRGANO COMPETENTE

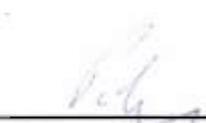
1.1. PERSONAS RESPONSABLES

La persona responsable de la exactitud e integridad de los datos indicados en el presente Folleto Básico es el Emisor, es decir, la empresa GFF Invest s.r.o., N.º de Identificación: 094 94 324, con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, inscrita en el Registro Mercantil del Tribunal Regional de Brno bajo el n.º de expediente C 119281.

1.2. DECLARACIÓN DE PERSONAS RESPONSABLES

El responsable declara que, según su leal saber y entender, la información contenida en el Folleto Básico es conforme a la realidad y que no se ocultaron hechos en el Folleto Básico que pudieran cambiar su significado.

En Praga a 9/3/2022



GFF Invest s.r.o.

Martin Podoba

Administrador

1.3. DECLARACIONES DE PERITOS O INFORMES PERICIALES

Con excepción del informe del auditor como parte de la verificación de los estados financieros ordinarios al 31/12/2020 y como parte de la verificación de los estados financieros provisionales al 30/9/2021, no se incluye ninguna declaración ni informe de una persona actuando como perito. Los informes del auditor se incluyen en el Folleto Básico con el consentimiento de éste.

1.4. DATOS DE TERCEROS

El Emisor confirma que no se utilizó información de terceros ni declaraciones atribuidas a un perito, con excepción de la declaración del auditor sobre los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020 y sobre los estados financieros provisionales elaborados al 30/9/2021. El auditor no tiene ningún interés significativo en el Emisor.

1.5. DECLARACIÓN DE APROBACIÓN DEL FOLLETO BÁSICO

El presente Folleto Básico fue aprobado por el ČNB, como autoridad competente, de conformidad con el Reglamento de Folletos, mediante su decisión n.º de referencia 2022/025779/CNB/570 del expediente n.º S-Sp-2021/00105/CNB/572 del 9/3/2022, que entró en vigor el 25/3/2022. Al decidir aprobar el Folleto Básico de un valor, el ČNB solo certifica que este documento cumple con los estándares de exhaustividad, comprensión y coherencia impuestos por el Reglamento de Folletos. La aprobación del presente documento por parte del ČNB no debe entenderse como respaldo o confirmación de la existencia, calidad, negocio o cualquier resultado del Emisor descrito en este documento, ni confirmación o aprobación de la calidad de los Bonos. Los inversores deben hacer su propia evaluación de la idoneidad de invertir en los Bonos.

2. AUDITORES AUTORIZADOS

El Emisor elaboró los estados financieros ordinarios al 31/12/2020 y los estados financieros provisionales al 30/9/2021, los cuales fueron verificados por el auditor. No elaboró ningún otro estado financiero que pudiera someterse a verificación por parte del auditor. Los estados financieros ordinarios y los estados financieros provisionales fueron verificados por el auditor AUDIT MORAVA s.r.o., con domicilio social en Milotická 458/14, 155 21 Praga 5, número de registro de autorización 512, quien autorizó al Ing. Pavel Halamíček, Ph.D., número de registro de autorización de la KA ČR (Cámara de Auditores de la República Checa) n.º 1004 (en adelante “Auditor”). El auditor verificó los estados financieros ordinarios y los estados financieros provisionales con la siguiente declaración: “Sin objeciones”.

Al leal saber y entender del Emisor, el auditor no tiene ningún interés significativo en el Emisor. A efectos de esta declaración, el Emisor consideró, entre otros, los siguientes hechos en relación con el Auditor: posible (i) titularidad de participaciones emitidas por el Emisor o acciones o participaciones de empresas que formen grupo con el Emisor o cualquier opción que autorice la adquisición o suscripción de tales acciones o participaciones, (ii) empleo en la empresa del Emisor o en el grupo del Emisor, o cualquier compensación del Emisor, (iii) la calidad de miembro en los órganos del Emisor o del grupo del Emisor, y (iv) las relaciones del Auditor con los intermediarios financieros participantes en la oferta de Bonos.

3. FACTORES DE RIESGO

Se enumeran más arriba en el artículo II “Factores de riesgo” del presente Folleto Básico.

4. DATOS DEL EMISOR

4.1. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

Fundación y constitución del Emisor

El Emisor fue fundado el 27/8/2020 mediante la escritura de constitución NZ 261/2020 de conformidad con la legislación de la República Checa como una sociedad de responsabilidad limitada. El Emisor se constituyó mediante la inscripción en el registro mercantil administrado por el Tribunal Regional de Brno el 8/9/2020. El Emisor está registrado en el registro mercantil con el número de expediente C 119281, que se encuentra en el Tribunal Regional de Brno. El Emisor fue fundado como una filial de la empresa GFF s.r.o., N.º de Identificación: 07584644. Capital social y participación del Emisor

Capital social y participación del Emisor

El capital social del Emisor asciende a 1.000.000 CZK (en letra: un millón de coronas checas) y fue desembolsado en su totalidad por el fundador, la empresa GFF s.r.o., N.º de Identificación: 075 84 644. A la fecha de elaboración del presente folleto básico, el socio único del Emisor es la empresa GFF s.r.o., N.º de Identificación: 075 84 644, que representa el 100 % de participación en los derechos de voto y de propiedad del Emisor.

Información básica sobre el Emisor:

<i>Razón social:</i>	GFF Invest s.r.o.
<i>Lugar de registro:</i>	Inscrito en el Registro Mercantil administrado por el Tribunal Regional de Brno, bajo el n.º de expediente C 119281
<i>N.º de Identificación:</i>	094 94 324
<i>LEI:</i>	3157004B6N9CNIJ89156
<i>Fecha de creación:</i>	8/9/2020
<i>Fecha de fundación:</i>	27/8/2020
<i>Duración del Emisor:</i>	Para tiempo indefinido
<i>Forma jurídica:</i>	Sociedad de responsabilidad limitada
<i>Derecho decisivo:</i>	Checo

<i>Domicilio social:</i>	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
<i>Número de teléfono:</i>	+420 725 858 029
<i>Persona de contacto:</i>	Martin Podoba - administrador
<i>E-mail:</i>	klient@gffgroup.cz
<i>Sitio web:</i>	https://www.gffgroup.cz (La información proporcionada en el sitio web, a excepción de los estados financieros ordinarios auditados al 31/12/2020 y los estados financieros provisionales auditados al 30/9/2021, no forman parte del Folleto ni han sido revisados ni aprobados por el ČNB)

El Emisor se rige en sus actividades, por el ordenamiento jurídico checo y las disposiciones legales de la República Checa, en particular por las siguientes leyes:

- Ley n.º 89/2012 del Cuerpo de Leyes, Código Civil, en su versión vigente;
- Ley n.º 90/2012 del Cuerpo de Leyes, sobre sociedades mercantiles y cooperativas (Ley sobre Sociedades Mercantiles), en su versión vigente;
- Ley n.º 455/1991 del Cuerpo de Leyes, sobre negocios de los autónomos (Ley de Autónomos), en su versión vigente;
- Ley n.º 256/2004 del Cuerpo de Leyes, sobre la realización de negocios en el mercado de capitales, en su versión vigente;
- Ley n.º 190/2004 del Cuerpo de Leyes, sobre los bonos, en su versión vigente;
- Ley n.º 586/1992 del Cuerpo de Leyes, sobre los impuestos, en su versión vigente;
- Ley n.º 235/2004 del Cuerpo de Leyes, sobre el impuesto del valor añadido, en su versión vigente;
- Ley n.º 280/2009 del Cuerpo de Leyes, Reglamento Tributario, en su versión vigente;
- Ley n.º 563/1991 del Cuerpo de Leyes, sobre contabilidad;
- Medida Legal del Senado n.º 340/2013 del Cuerpo de Leyes, sobre el impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles;
- Ley n.º 125/2008 del Cuerpo de Leyes, sobre transformaciones de sociedades mercantiles y cooperativas;
- Ley n.º 256/2013 del Cuerpo de Leyes, Ley Catastral;

respetando todas las demás leyes aplicables de la República Checa.

4.2. ACONTECIMIENTOS RECIENTES ESPECÍFICOS DEL EMISOR

El Emisor no tiene conocimiento de ningún hecho reciente específico que tenga una importancia significativa en la evaluación de la solvencia del Emisor, con excepción de la emisión de bonos, tal como se establece en el artículo 4.4. del Folleto Básico.

4.3. EVALUACIONES CREDITICIAS

Ni el emisor ni sus valores tienen asignado un rating.

4.4. ESTRUCTURA DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS

El Emisor, basándose en el folleto de bonos de fecha 25/1/2021, que fue aprobado por la decisión del ČNB n.º de referencia 2021/010200/570, que entró en vigor el 30/1/2021, ya emite y ofrece públicamente sus bonos designados como "Bono GFF Invest", donde el valor nominal total de los bonos emitidos es de 100.000.000 CZK. A la fecha de elaboración del Folleto Básico, se suscribieron bonos por un valor nominal total de 27.290.000 CZK. Estos bonos devengan intereses a un tipo fijo del 7,6 % anual del 1/2/2021 al 31/1/2023, del 8,1 % anual del 1/2/2023 al 31/1/2025 y del 8,6 % anual del 1/2/2025 al 31/1/2027 y se reembolsarán mediante un único pago (si no se produce reembolso anticipado) el 31/7/2027.

Además de lo anterior, el Emisor no emitió ningún instrumento de inversión, no aceptó ningún préstamo ni crédito, ni asumió ninguna otra deuda financiera similar a la fecha del Folleto Básico.

A la fecha del presente Folleto Básico, el Emisor no tiene obligaciones derivadas de ningún crédito ni préstamo.

4.5. DESCRIPCIÓN DEL FINANCIAMIENTO ESPERADO DEL EMISOR

El Emisor financiará su negocio con la ganancia de la Emisión de Bonos basada en el presente Folleto Básico y con la ganancia de la emisión de bonos existente, que se describe en el artículo 4.4. del Folleto Básico.

5. RESUMEN DE LOS NEGOCIOS

5.1. ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL EMISOR

El objeto principal de la actividad del Emisor es la provisión de fondos financieros obtenidos a través de emisiones de Bonos al socio único, es decir, a la empresa GFF s.r.o., N.º de Identificación: 075 84 644, con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, inscrita en el Registro Mercantil del Tribunal Regional de Brno bajo el n.º de expediente 108959, principalmente en forma de créditos y/o préstamos. Todas las ganancias de las emisiones de bonos del Emisor hasta la fecha se han proporcionado en forma de préstamo/crédito a la empresa matriz, cuando el Emisor no puede indicar con qué propósito concreto la empresa matriz utilizó estos fondos. El Emisor no conoce, a la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, las condiciones concretas del contrato de crédito y/o del contrato de préstamo, en virtud de las cuales el Emisor proporcionará fondos de esta emisión al socio único. El Emisor tampoco puede indicar la finalidad para la cual los fondos financieros serán utilizados por la matriz. No obstante, el crédito o préstamo se otorgará siempre en cumplimiento de las condiciones de todas las normas legales.

Socio único:

El socio único GFF s.r.o. opera directamente, o a través de sus filiales, en el ámbito de las tecnologías modernas, la producción, la agricultura y la promoción, incluida la adquisición de participaciones empresariales en empresas estratégicas y de éxito y participación en empresas de nueva creación con potencial de crecimiento.

En el segmento agrícola, se orienta a los procedimientos tecnológicos más modernos dentro de la acuaponía, es decir, piscicultura y cultivo de plantas sin suelo. Gracias a esta innovación, es capaz de producir alimentos mucho más rápido y de manera más eficaz. Por lo tanto, entrega a las tiendas alimentos checos de alta calidad, producidos localmente, que no tienen que importarse del extranjero.

En el segmento de TI, permite a las empresas individuales subcontratar el cuidado del parque de TI y así reducir los gastos. Proporciona un servicio completo para las tecnologías, impresoras y ordenadores, junto con la administración de redes. Al mismo tiempo, se encarga de la seguridad de Internet, la gestión de la nube y la protección antivirus.

En el segmento de promoción, se centra en la construcción, compra y alquiler de bienes inmuebles, incluso con el fin de renovar viviendas y mejorar los estándares de vivienda en la República Checa y en el extranjero.

A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, el socio único cuenta con:

Importe de los activos líquidos: 3.292.000 CZK.

Importe de recursos externos: 259.855.000 CZK.

Deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 256.968.000 CZK.

Los otros datos financieros más recientes del socio único conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020, y el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias se adjuntan al presente Folleto Básico. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas):

Resultado económico después de la imposición	- 20.805.000 CZK
Suma de negocios neta del período contable	2.558.000 CZK

El Emisor no prevé el impacto del COVID-19 en las actividades de la matriz, con excepción del posible riesgo del impacto del COVID-19 en las actividades del ámbito de promoción (véase el artículo II FACTORES DE RIESGO del Folleto Básico). Por lo tanto, el Emisor no tiene conocimiento de ningún efecto negativo de la propagación del COVID-19 en las actividades del socio único del Emisor o sus filiales a la fecha de elaboración del Folleto Básico.

Las filiales más importantes del socio único, su actividad principal y los últimos datos financieros principales conocidos:

Frontman s.r.o.

La empresa fue fundada el 12/4/2017 y está orientada en prestar servicios en el ámbito de la consultoría de marketing, comercio y personal en el segmento de empresas comerciales. Los principales clientes son empresas medianas y grandes.

En la empresa se encuentran expertos en los campos mencionados, que están en constante formación, tienen muchos años de experiencia en los campos necesarios y siguen las tendencias actuales y los movimientos del mercado. Los expertos son en su mayoría gerentes de equipos de la empresa que lideran de manera innovadora para ayudar a otras empresas a alcanzar los resultados deseados, gracias a procesos establecidos de manera eficaz y un conocimiento profundo de varios mercados y entornos comerciales que conducen a objetivos correctamente establecidos.

Además, la empresa ayuda a otras empresas en tres fases diferentes: durante la puesta en marcha de la empresa (y empresas emergentes); en el momento en que la empresa ya no crece; en una situación en la que la empresa no puede adaptarse a las nuevas condiciones y al mercado laboral.

Frontman s.r.o. analiza profesionalmente la situación actual del mercado y de la empresa y, a partir de los datos, propone optimizaciones en las áreas que trata. Puede reemplazar completamente un departamento de la empresa con sus expertos y equipos, o establecer para la empresa los sistemas internos y así ayudar a un mayor funcionamiento y crecimiento.

En una o más áreas mencionadas anteriormente, cooperó o aún sigue cooperando con Commerce Trade s.r.o., Future Farming s.r.o., Future Farming Kaly s.r.o., GFF s.r.o., Nastav.it s.r.o., Paddock Drink s.r.o. y RVO Group s.r.o. La empresa también cooperó en una o más áreas con varias empresas externas, pero debido a la confidencialidad y el secreto no es posible mencionarlas.

A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, la empresa cuenta con:

el importe de los activos líquidos: 530.854 CZK,

el importe de recursos externos: 37.654.190 CZK.

deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 37.123.336 CZK

Los otros datos financieros más recientes de la empresa conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas):

Resultado económico después de la imposición	-14.207
Suma de negocios neta del período contable	23.242

Commerce Trade s.r.o.

La empresa fue fundada el 3/8/2017 y está orientada en el comercio electrónico y el segmento gastronómico en el mercado minorista. Los proyectos realizados significativos incluyen Ignis Club y las franquicias Trdlokafe.

Ignis Club es un club de fumadores de pipa de lujo de Brno, que ofrece a los clientes sentados

con una cachimba de calidad, bebidas alcohólicas y no alcohólicas, aperitivos y refrescos, ya sea en la privacidad del salón o en el ambiente abierto del club. La empresa proporcionó fondos para la implementación de este club, pero no lo opera directamente.

Los clientes suelen ser personas con un conocimiento avanzado de las cachimbas, a quienes el club puede ofrecer un producto a medida gracias al enfoque individual, la atención al cliente VIP y la atención orientada al detalle. El club no se centra solo en crear una amplia gama de productos de calidad. Una parte obvia de ello es también la experiencia de un ambiente agradable, gracias a la combinación de elementos de diseño arquitectónicamente apropiados con equipos atemporales y música que subrayan el ambiente resultante del establecimiento.

Las franquicias de Trdlokafe están repartidas por todo Brno y ofrecen a los clientes bebidas sin alcohol y trdelníks (pastel típico local) de producción propia. En Trdlokafe, el enfoque principal es crear una marca atractiva de afecto, para que los clientes regresen repetidamente a por sus productos favoritos gracias a su satisfacción.

Los productos se crean basándose en la demanda de los clientes y se amplían gracias a la retroalimentación de los clientes habituales. Trdlokafe responde con flexibilidad a cada estación del año con su oferta, y trata de estar lo más cerca posible de los clientes. Cumple este objetivo entregando sus productos en Brno y sus alrededores, donde no compromete sus estándares de frescura, calidad y servicio amable.

La visión de la empresa se extiende a otras áreas, donde pretende dedicarse a la producción de tablas de madera de alta calidad, accesorios de fitness y complementos alimenticios. Lo anterior se encuentra en fase de preparación y optimización final para que los productos se puedan lanzar al mercado y así llegar a los clientes.

A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, la empresa cuenta con:

Importe de los activos líquidos: 4.777.000 CZK,

Importe de recursos externos: 20.307.000 CZK.

Deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 15.530.000 CZK.

Los otros datos financieros más recientes de la empresa conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas):

Resultado económico después de la imposición	-2.086
Suma de negocios neta del período contable	1.751

Future Farming s.r.o.

La empresa fue fundada el 1/11/ 2018 y a través de sus filiales se orienta en construir y operar granjas acuapónicas, piscicultura y cultivo de plantas en granjas acuapónicas.

Reúne a expertos en el campo de la agricultura acuapónica e implementa sus procedimientos innovadores en granjas acuapónicas. Las granjas están en construcción o están en la fase final de construcción listas para la primera producción. La empresa ya ha creado, directamente o a través de sus filiales, la granja acuapónica de Kaly en Moravia, al norte de Brno, con una superficie de la parte interior para plantas de 800 m², una parte interior para peces de 800 m², una parte exterior de temporada para plantas de 2.000 m² y un invernadero para todo el año de 800 m², así como la granja acuapónica de Brno Heršpice con una superficie de la parte interior para peces de 1.500 m² y un invernadero para todo el año de 9.000 m². El grupo de la matriz del Emisor también está implementando la granja acuapónica de Senica en Eslovaquia, donde está prevista una superficie de la parte interior para peces de 1.500 m² y un invernadero para todo el año de 4.000 m² y también la granja de acuaponía de Letonice, al este de Brno, donde se prevé que la superficie de la parte interior para peces sea de 2.000 m² y un invernadero para todo el año de 8.000 m².

La empresa colabora con la Asociación de Granjas Acuapónicas, con la que, entre otras cosas, participa en futuras investigaciones en el campo de la acuaponía. Inmediatamente transforma los resultados de los científicos en uso práctico en las granjas y sigue supervisando su contribución.

La empresa está buscando otros posibles sitios de construcción de granjas e inversores que compartan la misma visión y compromiso de construir una agricultura innovadora.

La visión de la empresa es llevar productos acuapónicos a los clientes finales. La oferta incluirá la compra de estos productos directamente de las granjas, o su entrega a mayoristas y minoristas a través de su filial Farmia Food s.r.o.

A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, la empresa cuenta con:

Importe de los activos líquidos: 7.811.000 CZK.

Importe de recursos externos: 392.511.000 CZK.

Deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 384.700.000 CZK.

Los otros datos financieros más recientes de la empresa conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas):

Resultado económico después de la imposición	-11.292
Suma de negocios neta del período contable	43.874

Develoria s.r.o.

La empresa fue fundada el 19/8/2019. Las actividades de la empresa son proyectos de promoción, alquiler a corto y largo plazo de bienes inmuebles y el llamado house flipping (es decir, la compra de bienes inmuebles con el fin de su posterior venta con una ganancia).

La empresa lleva mucho tiempo monitorizando el mercado inmobiliario, al cual responde de manera flexible con las actividades antes mencionadas. Sus expertos evalúan regularmente las oportunidades de mercado y analizan en profundidad las seleccionadas y las utilizan para las actividades de proyectos.

La empresa se diferencia de otras entidades, en particular, por diversificar su cartera y ofrecer directamente a los inversores finales. La empresa se esfuerza por un enfoque individual, gracias al cual puede incluir todos los requerimientos del cliente en el proyecto final y, por supuesto, por el alto nivel de diseño de los proyectos finales.

Entre los proyectos ya realizados se encuentran Casas de Golf Kořenec, Villa Kořenec y Šestidomí Holubice. La empresa planea realizar otros proyectos de promoción Casas familiares Květnice y la casa polifuncional Jihlavská, encontrándose todos estos proyectos en fase de preparación. La empresa realizó los proyectos antes mencionados, tanto en el campo de la planificación como en la ejecución de la construcción. Los miembros de su equipo estuvieron directamente involucrados en la construcción, y la empresa Develoria s.r.o. tiene una amplia experiencia tanto en la planificación como en la construcción de proyectos de viviendas de tales dimensiones. La realización de ambos proyectos se llevó a cabo basándose en la prestación de servicios a los propietarios del proyecto, y Develoria s.r.o. nunca ha sido propietaria de los proyectos especificados anteriormente, lo cual es un procedimiento estándar en este campo. La realización de estos proyectos tuvo lugar principalmente en 2020, y los datos financieros de estos proyectos se reflejarán en los estados financieros elaborados en 2021, también gracias a acuerdos internos mutuos sobre la realización de los proyectos.

A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, la empresa cuenta con:

Importe de los activos líquidos: 3.852.000 CZK.

Importe de recursos externos: 16.903.000 CZK.

Deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 13.051.000 CZK.

Los otros datos financieros más recientes de la empresa conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas):

Resultado económico después de la imposición	-1.436
Suma de negocios neta del período contable	2

Paddock Drink s.r.o.

La empresa fue fundada el 24/10/2017 y se orienta en la venta de productos de rápido movimiento en los mercados checo y eslovaco. Actualmente, produce y vende la bebida energética sin alcohol Paddock.

Paddock se vende a través de la distribución a mayoristas y minoristas asociados. También llega a los clientes finales a través de su propia tienda electrónica. La marca está asociada con la energía vital vibrante y el deporte. Los clientes quedarán impresionados con el sabor equilibrado y el diseño original, que incluye el diseño completamente negro de la lata y el tamaño de bebida energética más grande disponible en el mercado checo de bebidas energéticas.

La empresa apoya un estilo de vida activo y, por lo tanto, fue el patrocinador principal de la liga profesional de fútbol americano checo (Liga Paddock). Actualmente es el patrocinador principal de la liga de tenis.

Los objetivos de la empresa a corto plazo son aumentar la disponibilidad de la bebida energética en las tiendas, lanzarla en el mercado eslovaco y comenzar a vender la bebida energética sin azúcar Paddock que se está preparando actualmente.

A la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, la empresa cuenta con:

Importe de los activos líquidos: 1.093.000 CZK.

Importe de recursos externos: 8.751.000 CZK.

Deuda financiera neta a la fecha de elaboración del folleto (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo): 7.658.000 CZK.

Los otros datos financieros más recientes de la empresa conocidos por el Emisor se basan en los estados financieros ordinarios elaborados al 31/12/2020. Se trata de los siguientes datos financieros principales (en miles de coronas checas):

Resultado económico después de la imposición	-14.536
Suma de negocios neta del período contable	6.049

5.2. MERCADOS PRINCIPALES

Debido a su actividad principal presupuesta, el Emisor no competirá directamente en ningún mercado y no tiene cuotas de mercado ni posición importantes.

El Emisor proporcionará fondos financieros obtenidos a través de las emisiones de Bonos al socio único, es decir, a la empresa GFF s.r.o., N.º de Identificación: 075 84 644, con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, inscrita en el Registro Mercantil del Tribunal Regional de Brno bajo el n.º de expediente 108959, principalmente en forma de créditos y/o préstamos. El socio único del Emisor opera directamente, o a través de sus filiales (en forma de préstamo o crédito), en el ámbito de las tecnologías modernas, la producción, la agricultura y la promoción, incluida la adquisición de participaciones empresariales en empresas estratégicas y de éxito y participación en empresas de nueva creación con potencial de crecimiento. El Emisor competirá así indirectamente en estos mercados del socio único.

A la fecha de elaboración del Folleto Básico, el Emisor no tiene conocimiento de finalidades concretas a las que vaya a destinar la matriz los fondos aportados por el préstamo/crédito.

Los mercados más importantes en los que opera el socio único son las áreas de acuaponía y promoción.

El socio único se orienta, en el segmento agrícola, a los procedimientos tecnológicos más modernos dentro de la acuaponía, es decir, piscicultura y cultivo de plantas sin suelo. Gracias a esta innovación, es capaz de producir alimentos mucho más rápido y de manera más eficaz.

Por lo tanto, entrega a las tiendas alimentos checos de alta calidad, producidos localmente, que no tienen que importarse del extranjero.

En el segmento de promoción, se centra en la construcción, compra y alquiler de bienes inmuebles residenciales, incluso con el fin de renovar viviendas y mejorar los estándares de vivienda en la República Checa y en el extranjero.

En el capítulo 7.2 *“Información sobre tendencias, incertidumbres, demandas, deudas o acontecimientos conocidos”* se proporciona una descripción más detallada de estos mercados más importantes.

6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

6.1. DESCRIPCIÓN DEL GRUPO DEL QUE EL EMISOR ES MIEMBRO Y CARGO DEL EMISOR DENTRO DEL GRUPO

El Emisor es miembro de un grupo cuya empresa matriz es GFF s.r.o., N.º de Identificación: 075 84 644, con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, inscrita en el Tribunal Regional de Brno bajo el n.º de expediente C 108959, con un capital suscrito y desembolsado por un importe de 6.001.000 CZK (en letra: seis millones mil coronas checas).

La empresa matriz posee el 100 % de la participación social y de los derechos de voto en la empresa del Emisor.

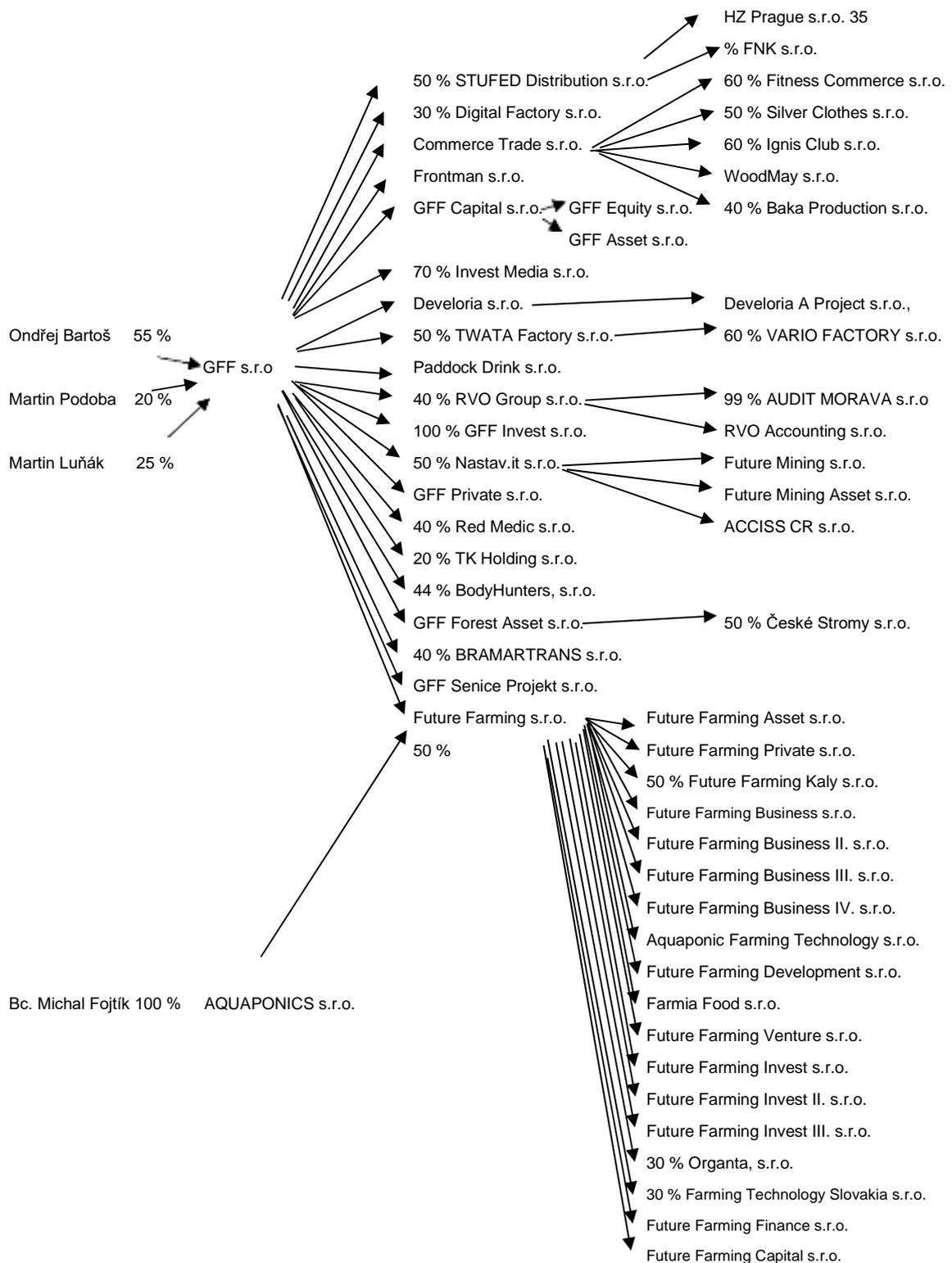
El Emisor es una sociedad de responsabilidad limitada con un capital suscrito y desembolsado de 1.000.000 CZK (en letra: un millón de coronas checas)

Los socios de la empresa matriz son:

- Don Ondřej Bartoš, fecha de nacimiento 15/11/1995, teniendo como socio una participación del 55 % en los derechos de voto y de propiedad de la empresa matriz, esta participación corresponde a una contribución al capital social por un importe de 6.000.550 CZK;
- Don Martin Podoba, fecha de nacimiento 19/9/1987, teniendo como socio una participación del 20 % en los derechos de voto y de propiedad de la empresa matriz. Esta participación corresponde a una aportación de capital de 200 CZK.
- Don Martin Luňák, fecha de nacimiento 30/3/1991, teniendo como socio una participación del 25 % en los derechos de voto y de propiedad de la empresa matriz. Esta participación corresponde a una aportación de capital de 250 CZK.

El Emisor utiliza los servicios de la matriz, a la que subcontrata los servicios contables, fiscales y legales y utiliza su personal.

La conexión de personas dentro del grupo resulta del siguiente esquema (cuando no se especifica el tamaño de la participación, se aplica el 100 %):



6.2. DEPENDENCIA DEL EMISOR DE OTROS MIEMBROS DEL GRUPO

La ganancia de la emisión se utilizará para proporcionar los fondos obtenidos en forma de crédito y/o préstamo al socio único GFF s.r.o., N.º de Identificación: 075 84 644. La capacidad del Emisor para hacer frente a sus deudas se verá afectada significativamente por la capacidad del socio único para hacer frente a sus deudas con el Emisor, lo que genera una dependencia de las fuentes de ingresos del Emisor del socio único y de sus resultados económicos. El día de la elaboración del Folleto Básico, el Emisor desconoce con qué propósito específico la matriz utilizará los recursos financieros que el Emisor le proporcionará en forma de préstamo o crédito.

7. DATOS SOBRE TENDENCIAS

7.1. DECLARACIÓN DE QUE NO HA HABIDO CAMBIO NEGATIVO SIGNIFICATIVO EN LAS EXPECTATIVAS DEL EMISOR Y EN EL RENDIMIENTO FINANCIERO DEL GRUPO

Desde la fecha de publicación de los últimos resultados financieros auditados, es decir el 30/9/2021, hasta la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, no ha habido un cambio negativo significativo en las expectativas del Emisor ni un cambio significativo en el rendimiento del Emisor ni del grupo del que éste forma parte.

7.2. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS, INCERTIDUMBRES, DEMANDAS, DEUDAS O ACONTECIMIENTOS CONOCIDOS

El Emisor es una empresa especialmente diseñada para la concesión de créditos y préstamos a la empresa matriz. Por lo tanto, el Emisor puede verse afectado por las mismas tendencias que la empresa matriz, que opera en el ámbito de las modernas tecnologías, la producción, la agricultura y la promoción, incluida la adquisición de participaciones empresariales en empresas estratégicas y de éxito y participación en empresas de nueva creación con potencial de crecimiento. Sin embargo, las áreas más importantes que afectan al socio único son el área de agricultura - acuaponía y el área de promoción.

Las tendencias en el cultivo acuapónico y el mercado inmobiliario en la República Checa también afectan indirectamente al Emisor.

Tendencias en acuaponía:

El socio único en el negocio de la acuaponía produce alimentos locales y de alta calidad, mientras mantiene una huella ecológica mínima, con la ayuda de modernas granjas de acuaponía en interiores. No se usa en la producción ningún tipo de agroquímico.

La principal motivación es, sobre todo, la tendencia actual de un estilo de vida saludable, el creciente interés por la calidad de los alimentos y el énfasis del consumidor en el origen de los alimentos. La demanda de estos alimentos generalmente excede la oferta. En los meses de invierno, en opinión del Emisor, hay escasez total en el suministro de productos locales y saludables en el territorio de la República Checa.

El sistema agrícola actual es muy exigente con los recursos naturales y actualmente cubre aproximadamente el 43 % de la tierra del mundo. El consumo de agua potable está en constante aumento, en concreto dos tercios del consumo de agua dulce se destina al riego, lo que causa su escasez. La granja aporta una solución respetuosa con el medio ambiente en cuanto al consumo de agua, que se somete a un proceso automático de detoxificación con la ayuda de bacterias nitrificantes (eliminando nitrógeno y otras toxinas) y su consumo es mínimo.

En opinión del Emisor, esta solución ofrece la posibilidad de aplicación incluso en zonas más secas donde no ha tenido éxito la agricultura tradicional. El consumo de agua potable está aumentando a un ritmo alarmante, principalmente debido a la continua expansión de la población mundial, la mayor parte de la cual se consume en la agricultura. Ya en 2019, aproximadamente una cuarta parte de la población mundial enfrentaba una escasez extrema de agua (fuente: <https://www.flowee.cz/planeta/7027-nedostatkem-vody-trpi-ctvrtina-sveta-nejhurje-na-tom-17-zemi>). En opinión del Emisor, el método acuapónico de agricultura es capaz de prevenir este escenario catastrófico y proporcionar una solución ecológica y económicamente sostenible.

Las importaciones de verduras a la República Checa siguen creciendo, y el saldo negativo del comercio exterior en esta categoría ya superó los 12 mil millones de coronas en 2019 y 2020 (fuente: zemedelskydenik.cz/dovoz-zeleniny-do-ceska-stale-roste-loni-prevysil-jeji-export-o-12-mld-kc/). En opinión del Emisor, esta tendencia de saldo negativo del comercio exterior es la misma para la fruta. En opinión del Emisor, esta tendencia tiene su propia justificación en el clima desfavorable. El clima de la República Checa no permite el cultivo efectivo de ciertos tipos de frutas y verduras, o solo es posible con costes de producción muy altos.

De la misma manera, el saldo negativo del comercio exterior se puede ver para la producción cárnica (fuente: <https://www.czso.cz/csu/czso/crizemedelstvi-3-ctvrtleti-2020>).

En 2016, el 51 % de los consumidores ya compraban alimentos nutricionalmente frescos y de alta calidad a productores locales con total regularidad y perdieron por completo el interés por las verduras y frutas importadas (fuente: Informe de la AMSP (Asociación de pequeñas y medianas empresas y autónomos), septiembre de 2016, en concreto 17). El interés por los

productos regionales va creciendo año tras año, y además, las cadenas internacionales también incluyen productos locales y regionales en su oferta (fuente: <https://www.zboziaprodej.cz/2021/10/21/lokalni-potraviny-maji-duveru-zakazniku/>).

Los resultados de la agencia STEM/MARK para el Fondo Estatal de Intervención Agrícola muestran que los checos se preocupan cada vez más por lo que dan a sus cuerpos, cuando el origen juega un papel importante a la hora de comprar alimentos. El interés en los productos checos aumentó un 6 % interanual. Por el término calidad, los checos imaginan principalmente fresca, madurez, alimentos sin productos químicos, sustitutos artificiales y sustancias añadidas (fuente: <https://www.novinky.cz/komercni-clanky/clanek/zajem-o-kvalitni-vyrobky-roste-dejte-jim-sanci-i-vy-a-vyhrajte-hodnotne-ceny-40379906>).

Muchos pequeños y medianos agricultores comentan que el gran problema son las malas cosechas por el mal tiempo (heladas, granizadas) y por eso, la producción no es estable (fuente: Informe de la AMSP (Asociación de pequeñas y medianas empresas y autónomos), septiembre de 2016, en concreto 46). Para la granja acuapónica, sin embargo, a juicio del Emisor, esto no representa una amenaza, por el contrario, una oportunidad para satisfacer la demanda, prevaleciendo sobre la oferta de los productores locales.

En opinión del Emisor, una granja acuapónica se ofrece como una solución adecuada tanto para consumidores individuales como para restaurantes, basada en la frescura, el origen local y el sabor de los ingredientes.

Según los propios hallazgos del Emisor, el cultivo acuapónico en los EE.UU., Brasil y muchos países desarrollados de Europa es una fuente ampliamente utilizada para la producción de verduras y pescado de calidad, frescos y saludables, con requisitos mínimos de espacio de producción y consumo de agua. En la República Checa, según la experiencia del Emisor, la acuaponía tiene una tradición de aproximadamente 10 años en capacidades de producción pequeñas.

Tendencias en el mercado inmobiliario:

En opinión del Emisor, la suposición de una caída en los precios inmobiliarios aún no se ha confirmado en la República Checa. Si bien los precios de oferta de los pisos disminuyeron por un breve período durante el 2020, a fines del 2020 se inició nuevamente su crecimiento, el cual se prolongó durante todo 2021. En el mercado de inmuebles residenciales de la República Checa, existe una tendencia de exceso de demanda sobre la oferta de bienes inmuebles adecuados. Esto se debe a varios factores, incluida la disponibilidad de préstamos hipotecarios, o la reducción de la tasa de construcción en las grandes ciudades y la mayor demanda de propiedades de inversión.

De acuerdo con las propias conclusiones del Emisor, el ČNB liberó parcialmente los límites de las hipotecas durante 2021, cuando fijó la relación requerida del préstamo hipotecario sobre el valor de la propiedad hipotecada en 90 %, y canceló el límite de la relación de pago mensual de la deuda a ingresos netos, pero a partir del 1 de abril de 2022 se fijarán nuevamente los límites de DTI (deuda total del solicitante expresada en múltiplos de ingresos netos) a 8,5 (9,5 para solicitantes de menores de 36 años), DSTI (relación entre el importe total de los pagos mensuales de la deuda del solicitante del crédito y su ingreso mensual neto) al 45 % (50 % para solicitantes menores de 36 años), LTV (relación entre préstamo y valor de la propiedad hipotecada) al 80 % (90 % para solicitantes menores de 36 años) (fuente: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvyssi-i-protickylickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>).

Actualmente, también se presenta un aumento reiterado de los tipos de interés de mercado por parte del ČNB, al que las instituciones bancarias responden aumentando los tipos de interés de los créditos hipotecarios. Actualmente, el tipo de interés de mercado del ČNB es del 3,75 %, mientras que a principios del año 2021 era del 0,25 %, y es posible que aumente aún más en el futuro.

Como consecuencia del incremento del precio de los préstamos hipotecarios y su menor asequibilidad, el Emisor prevé un menor interés en los préstamos hipotecarios, con lo cual también podemos asumir un interés decreciente en los inmuebles y su abaratamiento gradual, lo que puede tener un efecto negativo en el resultado financiero de la empresa matriz que realiza el proyecto de promoción.

En opinión del Emisor, los precios inmobiliarios medios en la República Checa han ido en aumento durante varios años, con los precios inmobiliarios más altos en las grandes ciudades. Sin embargo, la tasa de crecimiento de los precios de la vivienda sigue superando la tasa de

crecimiento de los salarios y la asequibilidad de la vivienda sigue deteriorándose.

En opinión del Emisor, la situación del mercado inmobiliario en la República Checa se ve afectada aún más por la propagación del COVID-19, cuando actualmente esta enfermedad se está fortaleciendo nuevamente y se están endureciendo las medidas contra su propagación, por otro lado, su futuro desarrollo e impacto en el mercado inmobiliario no se puede predecir. Sigue siendo una pregunta sin respuesta cómo afectará la crisis actual a los precios inmobiliarios. Sin embargo, según la experiencia del Emisor, la caída de los precios aún no se ha manifestado. El Emisor tampoco espera caídas en los precios de venta, más bien una prolongación de las ventas y presión por descuentos de los precios de oferta. Sin embargo, la demanda de inmuebles puede debilitarse, ya que las personas posponen la compra de inmuebles por algún tiempo debido a las preocupaciones y la incertidumbre. Una disminución de la demanda de inmuebles podría causar una ralentización en la ejecución de los proyectos de promoción por parte de la matriz y la consecución de una rentabilidad insuficiente para cumplir con las obligaciones con el Emisor. Sin embargo, de acuerdo con la información disponible, el Emisor no espera que la posible caída sea duradera.

En relación con el COVID-19, las empresas de construcción también carecen de trabajadores, especialmente extranjeros, muchos trabajadores han regresado a su país de origen y, debido a la epidemia y al cierre de fronteras, la afluencia de esta mano de obra a la República Checa se ha detenido. Este hecho también puede ralentizar la realización de los proyectos de promoción, su rentabilidad y, como consecuencia final, la capacidad del socio único para cumplir con sus obligaciones con el Emisor.

En opinión del Emisor, el resultado económico de la matriz que realiza el proyecto de promoción también podría verse afectado por una posible caída de los precios de oferta de los inmuebles. Esta disminución supondría una disminución de la ganancia esperada por la venta de la propiedad en cuestión en comparación con los supuestos originales. Por lo tanto, la evolución futura de los precios en el mercado inmobiliario, incluidos los inmuebles residenciales, dependerá principalmente de la evolución de la pandemia de coronavirus, las expectativas de los hogares con respecto a una mayor apreciación de los bienes inmuebles, la evolución de las condiciones crediticias y la tasa de nueva construcción.

8. PRONÓSTICOS O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

A la fecha de publicación del presente Folleto Básico, el Emisor no ha realizado pronóstico o estimación de las ganancias.

9. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN

9.1. ADMINISTRADOR

El Emisor es una sociedad de responsabilidad limitada establecida bajo la ley de la República Checa. Sus órganos son:

Administrador:

El administrador es el órgano estatutario del Emisor que representa al Emisor de manera independiente. El administrador es responsable de la gestión comercial del Emisor. El administrador es elegido por la junta general, o el socio único del Emisor – empresa matriz GFF s.r.o. en su caso.

El administrador es, sobre todo, responsable de elaborar los estados financieros, tratar todos los asuntos de la empresa si no están reservados para la junta general (para el socio único), y decidir sobre la disposición de los activos de la empresa. El único administrador del Emisor a la fecha del presente Folleto es:

Martin Podoba, fecha de nacimiento 19/9/1987, residencia permanente en Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00 Brno. Fecha de creación del cargo: 8/9/2020. La dirección del trabajo es Frontman s.r.o., Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno.

Martin Podoba cuenta con más de 6 años de experiencia en el campo de la constitución, desarrollo y gestión de empresas. Actúa como socio o en la posición del órgano estatutario de varias empresas del grupo y fuera del grupo.

Martin Podoba trabaja en los órganos de las siguientes empresas:

GFF Capital s.r.o. - administrador
Develoria s.r.o. - administrador
Future Farming Kaly s.r.o. - administrador
Nastav.it s.r.o. - administrador
GFF Equity s.r.o. - administrador
GFF Asset s.r.o. - administrador
qfood a.s. - miembro del consejo de administración
Future Farming Heršpice a.s. - miembro del consejo de administración
Frontman s.r.o. - administrador
Future Farming s.r.o. - administrador
Farming Technologie Slovakia s.r.o. - administrador

9.2. CONSEJO DE SUPERVISIÓN

La escritura de constitución del Emisor no prevé el establecimiento de un consejo de supervisión.

9.3. CONFLICTO DE INTERESES A NIVEL DE ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN

El Emisor no tiene conocimiento de ningún posible conflicto de intereses entre los deberes de un miembro del órgano estatutario hacia el Emisor y sus intereses u otros deberes privados.

Cumplimiento con los principios de la administración y gestión de la empresa:

El Emisor actualmente se rige y cumple con todos los requisitos de administración y gestión de la empresa, establecidos por las normas jurídicas generalmente vinculantes de la República Checa, en particular la Ley de Sociedades Mercantiles.

El Emisor no cumple con ningún régimen especial de gobierno corporativo (*corporate governance*), con excepción de las normas legales de buen gobierno corporativo, reguladas, en particular, en la Ley n.º 89/2012 del Cuerpo de Leyes, Código Civil, y en la Ley n.º 90/2012, Ley sobre Sociedades Mercantiles y Cooperativas (Ley de Sociedades Mercantiles). El Emisor no cumple con ningún código especial de gobierno corporativo, ya que considera que las normas de la legislación aplicable de la República Checa son suficientes para asegurar una adecuada gestión y administración del Emisor.

Los estados financieros del Emisor por períodos contables individuales serán auditados por auditores externos de conformidad con las normas legales y contables correspondientes.

10. SOCIO ÚNICO

La empresa matriz del emisor es GFF s.r.o. N.º de Identificación: 075 84 644. La empresa matriz posee el 100 % de participación empresarial y derechos de voto en la sociedad del Emisor. La naturaleza del control del Emisor por parte del socio único resulta de los derechos y obligaciones del socio único asociados a la participación en el Emisor, ejerciendo el socio único la competencia del órgano superior del Emisor. El Emisor no ha tomado ninguna medida contra el abuso de control por parte del socio único. Contra el abuso de control y la influencia controladora de la persona controlante, el Emisor utiliza el instrumento legal del informe sobre las relaciones entre la persona controlante y la persona controlada.

El Emisor es una sociedad de responsabilidad limitada con un capital suscrito y desembolsado de 1.000.000 CZK (en letra: un millón de coronas checas).

Los socios de la empresa matriz son:

- Don Ondřej Bartoš, fecha de nacimiento 15/11/1995, teniendo como socio una participación del 55 % en los derechos de voto y de propiedad de la empresa matriz, esta participación corresponde a una contribución al capital social por un importe de 6.000.550 CZK;
- Don Martin Podoba, fecha de nacimiento 19/9/1987, teniendo como socio una participación del 20 % en los derechos de voto y de propiedad de la empresa matriz, esta

participación corresponde a una contribución al capital social por un importe de 200 CZK;

- Don Martin Luňák, fecha de nacimiento 30/3/1991, teniendo como socio una participación del 25 % en los derechos de voto y de propiedad de la empresa matriz, esta participación corresponde a una contribución al capital social por un importe de 250 CZK;

El Emisor no tiene conocimiento de ningún arreglo que pueda dar lugar a un cambio de control sobre el Emisor. El señor Ondřej Bartoš es, con respecto al importe de su participación en los derechos de voto y de propiedad del Emisor, la persona controladora de facto.

11. DATOS FINANCIEROS SOBRE ACTIVOS Y PASIVOS, SITUACIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y GANANCIAS

11.1. DATOS FINANCIEROS HISTÓRICOS VERIFICADOS DE LOS DOS ÚLTIMOS EJERCICIOS FINANCIEROS

El Emisor fue fundado el 8/9/2020. El Emisor elaboró los estados financieros ordinarios auditados al 31.12.2020 y los estados financieros provisionales auditados al 30.9.2021, y estos estados se compilaron de acuerdo con las normas contables checas aplicables y fueron verificados por auditores.

Los estados financieros ordinarios y los estados financieros provisionales antes mencionados, incluido el informe del Auditor, se indican en el artículo IX. "Datos económicos históricos" del Folleto Básico.

El Auditor del Emisor emitió la declaración "sin objeciones" sobre los estados financieros ordinarios y los estados financieros provisionales.

DATOS FINANCIEROS SELECCIONADOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ORDINARIOS AL 31/12/2020

Informe de Pérdidas y Ganancias (en miles de CZK)

	Del año 2020
Resultado integral total del período contable	-167

Estado de situación financiera (en miles de CZK)

	Al 31/12/2020
Deuda financiera neta (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo)	-26

Estado de flujos de efectivo (en miles de CZK)

	Del año 2020
Flujos de efectivo netos de las actividades operativas	24
Flujos de efectivo netos de las actividades financieras	0
Flujos de efectivo netos de las actividades de inversiones	0

11.2. DATOS FINANCIEROS PROVISIONALES Y OTROS

El Emisor elaboró los estados financieros provisionales auditados al 30.9.2021 (para el período del 1.1.2021 al 30.9.2021).

Informe de Pérdidas y Ganancias (en miles de CZK)

	Del 1/1/2021 al 30/9/2021
Resultado integral total del período contable	-1683

Estado de situación financiera (en miles de CZK)

	Al 30/9/2021
Deuda financiera neta (calculada como la suma de las deudas a largo plazo y las deudas a corto plazo menos el efectivo y equivalentes de efectivo)	6197

Estado de flujos de efectivo (en miles de CZK)

	Del 1/1/2021 al 30/9/2021
Flujos de efectivo netos de las actividades operativas	-1530
Flujos de efectivo netos de las actividades financieras	-4536
Flujos de efectivo netos de las actividades de inversiones	6082

11.3. CAMBIO DEL DÍA DE CONTABILIDAD DECISIVO

No hubo cambio en el día decisivo del Emisor durante el período para el cual se solicita información financiera histórica.

11.4. ESTÁNDARES CONTABLES

El Emisor elaboró los estados financieros ordinarios auditados al 31.12.2020 y los estados financieros provisionales al 30.9.2021, y estos estados se compilaron de acuerdo con las normas contables checas aplicables y fueron verificados por el Auditor.

11.5. CAMBIO DEL MARCO CONTABLE

No hubo cambio en el marco contable del Emisor.

11.6. VERIFICACIÓN DE DATOS FINANCIEROS HISTÓRICOS

Los datos financieros históricos han sido verificados por el Auditor. El presente Folleto Básico no se basa en ninguna otra fuente que pueda ser verificada por el Auditor.

11.7. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, JUDICIALES Y DE ARBITRAJE

El Emisor declara que no es, ni ha sido parte, de ningún procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje desde su fundación, que pudiera tener, o tuviera, un efecto en la situación financiera o rentabilidad del Emisor y/o del grupo de la empresa matriz de la cual el Emisor forma parte.

11.8. CAMBIO SIGNIFICATIVO EN LA POSICIÓN FINANCIERA DEL GRUPO

En el período comprendido desde los últimos estados financieros provisionales auditados elaborados al 30/9/2021 hasta la fecha de elaboración del presente Folleto Básico, no se han producido cambios negativos significativos en las expectativas del Emisor ni cambios significativos en la situación financiera o comercial del grupo del cual el Emisor forma parte.

Ni durante el período cubierto por los datos financieros históricos presentados en el presente Folleto Básico, ni desde la fecha de los últimos estados financieros provisionales auditados hasta la fecha de este Folleto Básico, se ha producido ningún acontecimiento específico para el Emisor que sea, o pueda ser, de importancia esencial para la evaluación de la solvencia del Emisor, con excepción de la emisión de bonos de conformidad con el artículo 4.4. del Folleto Básico.

12. DATOS ADICIONALES

12.1. CAPITAL SOCIAL

El capital social del Emisor a la fecha del presente Folleto Básico asciende a 1.000.000 CZK y está totalmente desembolsado.

12.2. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN

El Emisor fue fundado el 27/8/2020 mediante la Escritura de Constitución NZ 261/2020, de conformidad con la legislación de la República Checa, como una sociedad de responsabilidad limitada. La empresa se constituyó mediante inscripción en el registro mercantil el 8/9/2020. La empresa está inscrita en el registro mercantil bajo el número de expediente C 119281, que se encuentra en el Tribunal Regional de Brno.

El objeto del negocio es, conforme al artículo 2.1. de la Escritura de Constitución del Emisor “Producción, comercio y servicios no enumerados en los Anexos 1 a 3 de la Ley de Autónomos” y el objeto de la actividad es, conforme al artículo 2.2. de la Escritura de Constitución del Emisor “Administración del patrimonio propio”.

13. CONTRATOS IMPORTANTES

A la fecha del presente Folleto Básico, el Emisor no ha celebrado ningún contrato significativo fuera de sus actividades comerciales ordinarias que pudiera dar lugar al surgimiento de una obligación o derecho de cualquier miembro del Grupo de tal naturaleza que sea esencial para la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones ante los Bonistas.

14. DOCUMENTOS DISPONIBLES

Durante el período de validez del presente Folleto Básico, el Emisor pondrá a disposición los siguientes documentos (o sus copias) para su consulta durante el horario habitual de trabajo en la sede del Emisor, de forma gratuita, previa solicitud: Escritura de Constitución del Emisor NZ 261/2020.

El Folleto Básico, sus posibles suplementos y las Condiciones Finales, así como otros documentos publicados, estarán disponibles para su consulta en la sede del Emisor, los días hábiles de las 9:00 a las 15:00 horas. El Folleto Básico, sus posibles suplementos y las Condiciones Finales también estarán disponibles en formato electrónico en el siguiente sitio web del Emisor: <https://www.gffgroup.cz/emise>. El Folleto Básico, sus posibles suplementos y las Condiciones Finales se publicarán en la forma antes mencionada, por un período mínimo de 10 años.

El texto completo de los estados financieros auditados obligatorios del Emisor, incluidos los anexos y declaraciones de los auditores, se encuentran disponibles en el domicilio social del Emisor.

IV. CONDICIONES COMUNES DE LA EMISIÓN

Los Bonos emitidos en virtud de este Programa de Bonos, que se rigen por la legislación checa (en adelante, en conjunto, también “**Bonos**”), se emiten de conformidad con la Ley n.º 190/2004 del Cuerpo de Leyes, sobre Bonos, en virtud de los reglamentos posteriores (en adelante “**Ley de Bonos**”) por la empresa GFF Invest s.r.o., N.º de Identificación: 094 94 324, con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, inscrita en el Registro Mercantil del Tribunal Regional de Brno bajo el n.º de expediente C 119281(en adelante “**Emisor**”). Este Programa de Bonos es el primer programa de bonos del Emisor y se estableció en 2021.

Los Bonos se rigen por estas condiciones comunes de la emisión (en adelante “**Términos y Condiciones de la Emisión**”) y, así mismo, por el suplemento correspondiente del programa de bonos para cada emisión individual de los Bonos emitida en el marco del Programa de Bonos (según se define este término a continuación) (en adelante “**Suplemento del Programa de Bonos**”).

Las actividades del administrador relacionadas con los cálculos y pagos de intereses u otros rendimientos relacionados con los Bonos y con el reembolso del valor nominal de los Bonos serán aseguradas por el Emisor por su propia cuenta.

El ČNB supervisa la Emisión de Bonos y el Emisor en el alcance de las normas legales que rigen la oferta pública de valores (Bonos).

El ČNB valoró el Folleto Básico únicamente desde el punto de vista de la exhaustividad de los datos contenidos en el mismo. Al aprobar el Folleto Básico, el ČNB no evalúa los resultados económicos ni la situación financiera del Emisor. Con la aprobación del Folleto Básico, el ČNB no garantiza la rentabilidad futura del Emisor ni su capacidad de reembolso de los rendimientos y del valor nominal de los Bonos.

Estos Términos y Condiciones de la Emisión serán especificados para cada emisión específica de Bonos emitida en el marco del Programa de Bonos por el Suplemento del Programa de Bonos. En particular, el Suplemento del Programa de Bonos especificará el valor nominal y el número de Bonos que forman la Emisión, la fecha de emisión de Bonos y la forma de su emisión, el rendimiento de los Bonos de la emisión en cuestión y su precio de emisión, las fechas de pago de los rendimientos de los Bonos y la fecha o las fechas de vencimiento de su valor nominal, así como las demás condiciones de los Bonos de la emisión en cuestión, que no están reguladas dentro de los Términos y Condiciones de la Emisión, o se modificarán de manera diferente a los Términos y Condiciones de la Emisión para tal emisión.

En caso de oferta pública, el Suplemento del Programa de Bonos formará parte de un documento especial preparado para cada emisión de Bonos (en adelante “**Condiciones Finales**”). Las Condiciones Finales correspondientes pueden, por un lado, modificar cuál de las variantes previstas en los Términos y Condiciones de la Emisión aplican en relación con la emisión en cuestión, y por otro lado, complementar y precisar el ajuste contenido en los Términos y Condiciones de la Emisión. Las Condiciones Finales contendrán además las condiciones particulares de la oferta pública.

A solicitud del Emisor, se asignará a la Emisión de Bonos, el identificador ISIN por la sociedad Centralní depozitář cenných papírů, a.s. (Depósito Central de Valores), con domicilio social en Praga 1, Rybná 14, N.º de Identificación: 250 81 489, inscrita en el registro mercantil administrado por el Tribunal Municipal de Praga, n.º de expediente B 4308 (en adelante “**Depósito Central**”), o por otra persona autorizada. La información sobre los identificadores ISIN asignados, u otros datos de identificación en relación con los Bonos, se proporcionarán en el Suplemento correspondiente del Programa de Bonos.

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS BONOS

1.1. Apariencia, forma, valor nominal, moneda, tipo

Los Bonos en el marco de este Programa de Bonos se emitirán en forma impresa y a la orden.

Para cada emisión en el marco del Programa de Bonos, se determinarán, además, en el Suplemento correspondiente del Programa de Bonos el ISIN, el valor nominal de los Bonos, el valor nominal total esperado de los Bonos, el número y la numeración (si procede) y la moneda de los Bonos.

El nombre de cada emisión de Bonos emitida en el marco del Programa de Bonos se indicará en el Suplemento correspondiente del Programa de Bonos.

Basándose en su decisión, el Emisor tiene derecho a emitir el denominado bono múltiple en sustitución de los Bonos individuales. El bono múltiple contendrá, con excepción de la designación numérica, todos los detalles que contengan los Bonos individuales, así como la cantidad y los números de los Bonos que sustituye. Con cada bono múltiple están relacionados los mismos derechos que con los bonos que éste sustituye. Los derechos asociados al bono múltiple no pueden dividirse por transmisión. El Poseedor del Bono múltiple tiene derecho a canjear este Bono múltiple por Bonos individuales que sean sustituidos por el Bono múltiple, previa solicitud de canje por escrito, que el Poseedor del Bono múltiple está obligado a entregar en el domicilio social del Emisor. Simultáneamente a esta solicitud, el Poseedor del Bono múltiple está obligado a entregar el Bono múltiple al Emisor. Una vez recibida la solicitud de canje por escrito y el Bono múltiple, el Emisor enviará los Bonos individuales en un plazo de 30 días hábiles por servicio postal o, si el suscriptor así lo requiere en el marco de la solicitud de canje, mediante la entrega personal de los Bonos en el domicilio social del Emisor, los días hábiles entre las 9:00 y las 16:00 horas. El Emisor comunicará al suscriptor por correo electrónico que los Bonos están listos para ser recogidos o han sido enviados por correo postal.

No se asociará a los Bonos en el marco de este Programa de Bonos ningún derecho de suscripción preferente, de canje o especial, en el sentido de lo dispuesto en el artículo 6 párrafo 1, letra b) de la Ley de Bonos.

1.2. Bonistas

El primer poseedor (suscriptor) adquiere el Bono mediante la celebración de un contrato de suscripción por escrito con el Emisor o, si el contrato se celebra a distancia: firma y entrega al Emisor (o al intermediario designado), el formulario de pedido con la solicitud para suscribir el Bono, y el Emisor enviará posteriormente al suscriptor la Confirmación, por la que se formaliza el contrato de suscripción del Bono. Los contratos se celebrarán en el orden en que las partes interesadas individuales se pongan en contacto con el Emisor. No existe otro criterio para la asignación de los Bonos que la prioridad temporal. El suscriptor deberá pagar el valor nominal del Bono al Emisor dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de celebración del contrato de suscripción. El bono no se entregará hasta que el Emisor reciba el pago.

Posteriormente, el Bono (o bono múltiple en el sentido del artículo 1.1. de los Términos y Condiciones de la Emisión) se suscribe al primer poseedor mediante la cumplimentación de sus datos en el Bono y su entrega. Los Bonos se entregarán, como muy tarde, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción válida y efectiva de los Bonos, a través de servicios postales o, si el suscriptor lo solicita, personalmente en el domicilio social del Emisor/intermediario.

1.3. Transmisibilidad de los Bonos y sus transmisiones

La transmisibilidad de los bonos no está limitada.

Los Bonos en cuestión no cotizan en ningún mercado organizado y el Emisor no tiene previsto hacerlo. De conformidad con las disposiciones del artículo 4, párrafo 2 de la Ley n.º 190/2004 del Cuerpo de Leyes, Ley de Bonos, el derecho de propiedad de los bonos en forma a la orden se transfiere por el endoso y el contrato en el momento de su entrega. Las transmisiones posteriores de los Bonos están sujetas a la presentación del Bono con una serie continua de endosos u otra prueba de que la persona en cuestión es la poseedora del Bono.

Las personas que vayan a ser nuevos Bonistas, están obligadas a informar inmediatamente al Emisor de este hecho y del título de adquisición de los Bonos, incluyendo la notificación de todos los datos mantenidos por el Emisor en la Lista de Bonistas, a través de una notificación entregada al domicilio social del Emisor.

1.4. Separación del derecho al rendimiento

Se excluye la separación del bono, del derecho al rendimiento de los Bonos. No existen derechos de suscripción preferente ni de canje asociados a los Bonos.

1.5. Obligación de pagar los rendimientos por intereses y de reembolsar el valor nominal

El Emisor se obliga a pagar los rendimientos por intereses del Bono y a reembolsar el valor nominal del Bono de conformidad con los presentes Términos y Condiciones de la Emisión.

1.6. Evaluación de capacidad financiera (rating)

Ni al Emisor ni a los Bonos, se les ha otorgado una evaluación de capacidad financiera (rating) por ninguna agencia calificadoradora de crédito, ni se espera que el Emisor o los Bonos obtengan una evaluación de capacidad financiera.

2. FECHA Y FORMA DE SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN DE BONOS, PRECIO DE EMISIÓN

2.1. Fecha de emisión, Plazo de suscripción de bonos, Precio de emisión

La fecha de cada emisión de Bonos y el Plazo de suscripción de la emisión de Bonos se especificarán en el correspondiente Suplemento del Programa de Bonos.

A efectos de los Términos y Condiciones de la Emisión, "**Fecha de Emisión**" quiere decir la fecha que indica el primer día en que los Bonos de la emisión correspondiente pueden entregarse al primer adquirente y que se establece en el Suplemento correspondiente del Programa de Bonos, y el "**Plazo de suscripción de la Emisión de Bonos**" quiere decir el plazo de suscripción de la emisión de Bonos, que se establece en el Suplemento correspondiente del Programa de Bonos.

Si el Emisor no emite todos los Bonos dentro del Plazo de suscripción, podrá emitir los Bonos restantes incluso después de que venza el Plazo de suscripción de la Emisión de Bonos, durante el Plazo adicional de suscripción de los Bonos, que el Emisor podrá fijar y publicar de conformidad con la legislación aplicable ("**Plazo adicional de suscripción de la emisión de Bonos**").

El Emisor tiene derecho a realizar la emisión de Bonos sucesivamente, tanto durante el Plazo de suscripción de la emisión de Bonos como durante el Plazo adicional de suscripción de la emisión de Bonos (en el caso de que el Emisor fije el Plazo adicional de suscripción de la emisión de Bonos).

El Emisor tiene derecho a fijar un Plazo adicional de suscripción de la emisión de Bonos de forma reiterada, siempre que éste finalice, como muy tarde, el día inmediatamente anterior a la Fecha de vencimiento final de los Bonos de la emisión en cuestión.

El Precio de Emisión ("**Precio de Emisión**") de los Bonos en las fechas individuales de emisión será el 100 % del valor nominal. El Precio de Emisión posterior a la fecha de emisión se calculará como el 100 % del valor nominal del Bono más los intereses acumulados sobre el Bono en cuestión durante el período de rendimiento correspondiente (a partir de la fecha de celebración del Contrato de Suscripción).

2.2. Valor nominal total estimado de la emisión de Bonos; Plazo adicional de suscripción de la emisión de Bonos

El valor nominal total esperado de la emisión de Bonos en cuestión se determinará en el Suplemento correspondiente del Programa de Bonos. El Emisor tiene derecho a emitir Bonos incluso por un valor nominal total inferior al valor nominal total esperado de la correspondiente emisión de Bonos.

El Emisor no está autorizado a emitir los Bonos por un valor nominal total superior al valor total esperado de la emisión prevista de los Bonos.

Los Bonos se emitirán sucesivamente durante el Plazo de suscripción de la emisión de Bonos o durante el Período adicional de suscripción de la emisión (si el Emisor establece éste).

Si se suscribe la totalidad de la emisión en cuestión, el Emisor informará sobre esto, como muy tarde, dentro de los 15 (quince) días en su sitio web <https://www.gffgroup.cz/emise>. Todos los posibles solicitantes no seleccionados serán informados por escrito, por correo electrónico o de otra forma electrónica.

Dentro de los 15 (quince) días siguientes al vencimiento del Plazo de suscripción de la Emisión de Bonos y/o del Período adicional de suscripción de la Emisión de Bonos, el Emisor publicará la información sobre el valor nominal total de todos los Bonos emitidos que formen la emisión de Bonos en cuestión en el siguiente Sitio Web: <https://www.gffgroup.cz/emise>.

2.3. Forma y lugar de la suscripción de los Bonos

La oferta pública del Emisor para la suscripción de los Bonos se publicará en el siguiente sitio web del Emisor: <https://www.gffgroup.cz/emise>. Los inversores también pueden ser contactados directamente por el Emisor o por el intermediario correspondiente. Como parte de

la oferta pública, se requerirá a los inversores a presentar el pedido de suscripción de los Bonos (“**Pedido**”).

El Pedido de suscripción de los Bonos podrá realizarse (i) por escrito, o (ii) utilizando medios de comunicación a distancia en los casos en que la relación jurídica entre el suscriptor y el Emisor lo permita. El Pedido por escrito deberá ser entregado al Emisor en su domicilio social. También se puede enviar un escaneo del Pedido firmado al siguiente correo electrónico del Emisor: klient@gffgroup.cz.

En relación con la presentación del Pedido y la liquidación de la suscripción de los Bonos, el Emisor (intermediario) podrá solicitar a los suscriptores los datos e información de identificación necesarios, o la firma de documentos que confirmen dicha información y datos de identificación. Estos son principalmente: (i) identificarse con un documento de identidad válido, (ii) cumplimentar el cuestionario de inversión en virtud de la Ley de Negociación en el Mercado de Capitales, (iii) cumplimentar una declaración en virtud de la Ley n.º 253/2008 del Cuerpo de Leyes, sobre ciertas medidas contra la legalización de los ingresos de actividades delictivas y el financiamiento del terrorismo, en la versión de los reglamentos posteriores (“**Declaración AML**”), (iv) cumplimentar la declaración en virtud del Acuerdo n.º 72/2014 del Cuerpo de Acuerdos Internacionales, entre la República Checa y los Estados Unidos de América sobre la mejora del cumplimiento de las normas tributarias en el alcance internacional y con respecto a la legislación de los Estados Unidos de América sobre información y su notificación, y la Ley n.º 330/2014 del Cuerpo de Leyes, sobre el intercambio de información sobre cuentas financieras con los Estados Unidos de América para fines de administración tributaria, en versión de los reglamentos posteriores (“**FATCA**”), (v) cumplimentar una declaración en virtud de la Ley n.º 164/2013 del Cuerpo de Leyes, sobre cooperación internacional en la administración tributaria (“**GATCA**”).

El importe mínimo por el que un suscriptor tendrá derecho a suscribir y adquirir los Bonos, corresponderá al valor nominal de los Bonos. El volumen máximo del valor nominal de los Bonos solicitado por un suscriptor individual en el Pedido está limitado por el valor nominal total esperado de la emisión correspondiente.

Para la válida y efectiva suscripción de los Bonos, el suscriptor deberá:

- a) En la Fecha de Emisión, o mientras dure la oferta pública del Bono, celebrar un contrato de suscripción con el Emisor (directamente o con el intermediario correspondiente) y, si el contrato de suscripción se celebrará a distancia: enviar al Emisor directamente al siguiente correo electrónico: klient@gffgroup.cz, o al correo electrónico del intermediario designado por el Emisor, el pedido escaneado y firmado, en su forma completa (es decir, incluyendo todos los requisitos, información y documentos, cuya provisión es requerida por el Emisor).
- b) En caso de celebración del contrato de suscripción a distancia, recibir del Emisor una confirmación de aceptación o aceptación parcial del pedido (“**Confirmación**”). En el caso de celebración del contrato a distancia, el contrato de suscripción se concluirá en el momento en que el suscriptor reciba un escaneo de la Confirmación firmada por el Emisor. El Suscriptor recibirá un escaneo de la Confirmación firmada por el Emisor a la dirección de correo electrónico especificada en el Pedido o a la dirección de correo electrónico desde la que se entregó el Pedido.
- c) Pagar el precio de emisión de los Bonos pedidos a la cuenta bancaria del Emisor n.º 64012/5500, como muy tarde, 5 (cinco) días después de la celebración del contrato de suscripción (si la emisión individual se emite en CZK), o si la emisión individual se emite en una moneda distinta a CZK (por ejemplo en EUR) con los siguientes detalles de pago: cuenta bancaria del Emisor IBAN: CZ505500000000000064012, código SWIFT: RZBCCZPP para pagos en EUR (“**Cuenta bancaria**”), donde los fondos financieros del inversor quedarán bloqueados hasta la emisión de Bonos.

El objeto del contrato de suscripción será la obligación del suscriptor de suscribir los Bonos en los términos y condiciones del contrato de suscripción (“**Contrato de suscripción**”). No se producirá una suscripción válida y efectiva de los Bonos antes de que se cumplan todas las condiciones mencionadas en los párrafos bajo las letras a), b) y c).

En el caso de celebración del Contrato de Suscripción a distancia, el Emisor tiene derecho a reducir los pedidos de suscripción de los Bonos, a su discreción. El valor nominal final de los Bonos asignado a cada suscriptor se hará constar en la Confirmación. Si el suscriptor ya ha abonado a la Cuenta bancaria el valor nominal de todos los Bonos anteriormente requeridos en el Pedido, cualquier sobrepago del suscriptor se desbloqueará y, según las instrucciones del

suscriptor, el Emisor devolverá, sin demora indebida, cualquier sobrepago a la cuenta desde la cual se enviaron los fondos financieros. Los Bonos no podrán ser negociados antes de esta Confirmación.

Los Bonos serán enviados a los suscriptores en un plazo no mayor a 15 (quince) días hábiles después de la suscripción válida y efectiva de los Bonos, mediante la designación del Bonista, por correo postal o, si el suscriptor así lo solicita, entregando el Bono personalmente en el domicilio social del Emisor los días hábiles entre las 9:00 y las 16:00 horas. El Emisor comunicará al suscriptor por correo electrónico que los Bonos están listos para ser recogidos o han sido enviados por correo postal.

El Emisor tiene derecho, basándose en su decisión, a emitir y entregar/enviar a los suscriptores, en lugar de los Bonos suscritos individuales, el llamado Bono múltiple, que contendrá, salvo designación numérica, todos los requisitos contenidos en los Bonos individuales y, asimismo, la cantidad y los números de los Bonos a los que sustituye. Para la entrega del bono múltiple se aplican igualmente las condiciones indicadas en el presente párrafo. Con cada bono múltiple están relacionados los mismos derechos que con los bonos que éste sustituye. Los derechos asociados al bono múltiple no pueden dividirse por transmisión.

El Poseedor del Bono múltiple tiene derecho a canjear este Bono múltiple por Bonos individuales que sean sustituidos por el Bono múltiple, previa solicitud de canje por escrito, que el Poseedor del Bono múltiple está obligado a entregar en el domicilio social del Emisor.

Simultáneamente a esta solicitud, el Poseedor del Bono múltiple está obligado a entregar el Bono múltiple al Emisor. Una vez recibida la solicitud de canje por escrito y el bono múltiple, el Emisor enviará los Bonos individuales en un plazo de 30 (treinta) días hábiles por servicio postal o, si el suscriptor así lo requiere en el marco de la solicitud de canje, mediante la entrega personal de los Bonos en el domicilio social del Emisor, los días hábiles entre las 9:00 y las 16:00 horas. El Emisor comunicará al suscriptor por correo electrónico que los Bonos están listos para ser recogidos o han sido enviados por correo postal.

Para evitar cualquier duda, se estipula que el Emisor no tendrá obligación frente a ningún suscriptor de recomprar los Bonos.

En relación con la adquisición de los Bonos, el Emisor no cobrará comisión alguna al suscriptor.

3. ESTADO

3.1. Estado de las deudas del Emisor

Los Bonos, que se emitirán en el marco de este Programa de Bonos, establecen deudas directas, generales, incondicionales, no garantizadas y no subordinadas del Emisor, que son y serán iguales (*pari passu*) en cuanto al orden de su satisfacción, tanto entre sí mutuamente, como al menos equivalentes a todas las otras deudas no subordinadas y garantizadas del Emisor, con excepción de aquellas deudas del Emisor para las que las disposiciones legales impositivas establezcan lo contrario.

El Emisor se obliga a tratar por igual a todos los bonistas bajo las mismas condiciones.

4. RENDIMIENTO POR INTERESES

4.1. Método de calcular intereses

Los Bonos emitidos en el marco de este Programa de Bonos devengarán intereses al tipo de interés fijo establecido en el Suplemento correspondiente del Programa de Bonos.

Los Bonos individuales suscritos devengan intereses desde la Fecha de Emisión hasta (i) la Fecha de vencimiento final (incluida), hasta (ii) la fecha señalada por el Emisor como fecha de reembolso anticipado de los Bonos en la notificación prevista en el artículo 5.2. de los Términos y Condiciones de la Emisión, o hasta (iii) la Fecha de vencimiento anticipado de los bonos (incluida), dependiendo de cuál de estos días llegue antes.

El primer período de rendimiento del Bono comienza el día de emisión, y cada período de rendimiento posterior, siempre el día (incluido este día) inmediatamente posterior al final del

período de rendimiento anterior, determinándose la fecha de finalización de cada período de rendimiento (incluida esta fecha) en el Suplemento del Programa de Bonos. El último período de rendimiento finaliza en la Fecha de vencimiento final de los Bonos (incluida), la fecha de reembolso anticipado de los Bonos fijada por el Emisor en la notificación prevista en el artículo 5.2. de los Términos y Condiciones de la Emisión (incluida), o en la Fecha de vencimiento anticipado de los bonos (incluida), dependiendo de cuál de estos días llegue antes (“**Período de rendimiento**”).

El importe del rendimiento por intereses atribuible a un Bono por cada período de 1 (un) año natural se determina como un múltiplo del valor nominal de dicho Bono y del tipo de interés correspondiente especificado en el Suplemento correspondiente del Programa de Bonos (expresado como un número decimal). Al calcular el rendimiento del Bono perteneciente al Bono por un período inferior a un año natural, se considera que un año contiene 360 (trescientos sesenta) días divididos en 12 (doce) meses de 30 (treinta) días, mientras que en el caso de un mes incompleto se partirá del número de días realmente transcurridos (convención del cálculo de intereses “BCK Estándar 30E/360”). El importe del rendimiento por intereses atribuible a un Bono por cada período más corto que un año natural se determina como un múltiplo del valor nominal de dicho Bono y del tipo de interés correspondiente especificado en el Suplemento del Programa de Bonos (expresado como un número decimal) y de la fracción correspondiente de días calculada de acuerdo con la convención de cálculo de intereses establecida en este artículo.

Al calcular el rendimiento de cada Bono individual por cada Período de rendimiento, este rendimiento se redondea matemáticamente a centésimas (es decir, a céntimos enteros) según el tercer lugar decimal. El importe total del rendimiento de todos los Bonos pagado a un Bonista se redondea matemáticamente a centésimas (es decir, a céntimos enteros) según el tercer lugar decimal.

El rendimiento de los Bonos se pagará siempre, como muy tarde, el día quince (15) del mes natural inmediatamente posterior al Período de rendimiento recién transcurrido (“**Fecha de pago de intereses**”).

El derecho al pago del rendimiento del Bono correspondiente al Período de rendimiento correspondiente lo ostenta la persona que se encuentre inscrita como poseedora del Bono en la Lista de Bonistas, llevada de conformidad con los Términos y Condiciones de la Emisión, siempre 10 días naturales antes del último día del Período de rendimiento correspondiente.

El derecho al rendimiento del Bono no puede separarse del Bono.

Los Bonos serán reembolsados y el rendimiento de los Bonos será pagado en la cuenta bancaria facilitada a tal efecto por el Bonista al Emisor. El primer bonista deberá indicar el número de cuenta en el contrato de suscripción o en el formulario de pedido (véase el artículo 2.3. de los Términos y Condiciones de la Emisión). En caso de cambio de titularidad, el nuevo Bonista está obligado a informar al Emisor del número de cuenta correspondiente, como muy tarde, diez (10) días antes del pago del rendimiento del Bono, mediante notificación escrita firmada por el Bonista en caso de personas físicas, o por el órgano estatutario en el caso de personas jurídicas. La persona jurídica está obligada a adjuntar a esta notificación el extracto original del Registro Mercantil u otro registro, que acredite que la persona firmante está facultada para actuar legalmente en representación del Bonista. En caso de que el Bonista no proporcione al Emisor el número de cuenta, no existe demora en el pago del rendimiento por parte del Emisor. En tal caso, el Emisor está obligado a efectuar el pago correspondiente dentro de los 10 (diez) días siguientes a la posterior recepción del número de cuenta en la forma requerida. Si el Bonista pretende cambiar el número de cuenta, está obligado a notificar el cambio, como muy tarde, diez (10) días antes del pago del rendimiento del Bono, en caso contrario el Emisor podrá pagar el rendimiento a la cuenta original.

La Lista de Bonistas es mantenida por el Emisor de conformidad con la ley.

5. REEMBOLSO DE LOS BONOS Y ADQUISICIÓN DE LOS BONOS PROPIOS

5.1. Reembolso final

De no producirse el reembolso anticipado de los Bonos o su recompra por el Emisor y la

extinción en la forma que se establece a continuación, la totalidad del valor nominal de los Bonos se reembolsará en un único pago en la fecha de vencimiento final del Bono, tal como se especifica este día en el correspondiente Suplemento del programa de bonos (en adelante “**Fecha de vencimiento final de los bonos**”), de conformidad con el artículo 6 de los Términos y Condiciones de la Emisión.

5.2. Reembolso anticipado de la emisión correspondiente por decisión del Emisor

El Emisor tiene derecho a hacer que los Bonos dentro de la emisión correspondiente emitida, basándose en el presente Folleto Básico, venganz anticipadamente en cualquier fecha, basándose en su decisión debidamente notificada a los Bonistas, al menos 60 (sesenta) días antes de la fecha especificada, en el siguiente sitio web del Emisor: <https://www.gffgroup.cz/emise>.

Cualquier notificación por parte del Emisor del vencimiento anticipado de los Bonos, realizada de conformidad con este artículo 5.2, es irrevocable y obliga al Emisor a reembolsar anticipadamente la totalidad de los Bonos de conformidad con los presentes Términos y Condiciones de la Emisión. En tal caso, el Emisor deberá reembolsar a los Bonistas el valor nominal de todos los Bonos en su posesión y los intereses proporcionales impagados acumulados sobre dichos Bonos a la fecha señalada en la decisión conforme al párrafo anterior (tal día, además de otros días así señalados en estos Términos y Condiciones de la Emisión, también la “**Fecha de vencimiento anticipado de los bonos**”). El Bonista está obligado a prestar al Emisor toda la colaboración que el Emisor pueda requerir en relación con dicho reembolso anticipado.

En tal caso, tiene derecho al reembolso del Bono la persona que se encuentre en la Lista de Bonistas mantenida de conformidad con los Términos y Condiciones de la Emisión, registrada como Poseedora del Bono en cuestión al final del día, 30 días antes de la Fecha de vencimiento anticipado de los Bonos. Para evitar dudas, las transmisiones realizadas después de esta fecha no serán consideradas. La persona inscrita en la Lista de Bonistas está obligada, en el momento del reembolso de los Bonos, a entregar todos los Bonos (o el Bono múltiple en su caso) al Emisor al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de vencimiento de las mismas. En caso de retraso en la entrega de los Bonos, el Emisor tiene derecho, a su elección, (I) a no reembolsar los Bonos hasta su entrega, o (II) a reembolsar los Bonos, independientemente de que no hayan sido todavía entregados al Emisor.

En caso de reembolso anticipado, se aplicará adecuadamente lo dispuesto en el artículo 5 de los Términos y Condiciones de la Emisión.

5.3. Reembolso anticipado basado en la decisión de los Bonistas

Los Bonistas tienen derecho a solicitar el vencimiento anticipado de los Bonos sin dar razón alguna antes de la Fecha de vencimiento final de los Bonos, si está permitido en el Suplemento del Programa de Bonos correspondiente, dentro del periodo especificado (en el Suplemento del Programa de Bonos), y bajo la condición de que el Bonista correspondiente entregue la solicitud por escrito de reembolso anticipado de los Bonos al Emisor (en la dirección del domicilio social), como muy tarde en dicho plazo. La solicitud por escrito deberá contener la identificación del solicitante del reembolso anticipado y la indicación del número de Bonos cuyo reembolso anticipado solicita el Bonista (“**Solicitud de reembolso anticipado**”). El Poseedor de los Bonos para los que se solicita el reembolso anticipado está obligado, en el momento del reembolso de los Bonos, a presentar los Bonos cuyo reembolso se solicita al Emisor al menos dos días hábiles antes de la Fecha de vencimiento anticipado. En caso de retraso en la entrega de los Bonos, el Emisor tiene derecho, a su elección, (I) a no reembolsar los Bonos hasta su entrega, o (II) a reembolsar los Bonos, independientemente de que no hayan sido todavía entregados al Emisor. En caso de que se haya emitido un Bono múltiple y el Bonista haya solicitado el reembolso anticipado de todos los Bonos que forman el Bono múltiple en cuestión, el Bonista deberá devolver al Emisor el Bono múltiple en lugar de los Bonos individuales bajo las condiciones de este párrafo. Si el Bonista tiene el Bono múltiple y solicita el reembolso anticipado de solo algunos Bonos que están incluidos en el Bono múltiple, también devolverá este Bono múltiple bajo las condiciones de este párrafo al Emisor, el cual enviará al Bonista, como muy tarde, 30 (treinta) días hábiles siguientes a la Fecha de vencimiento anticipado, el Bono múltiple para los Bonos que no hayan sido reembolsados, por servicio postal o, si el suscriptor así lo solicita, mediante la entrega del Bono múltiple personalmente en el domicilio social del Emisor, los días hábiles entre las 9:00 y las 16:00 horas. El Emisor notificará al suscriptor por correo electrónico que el Bono múltiple está listo para ser recogido o ha sido enviado por correo postal.

El valor nominal de los Bonos y el rendimiento por intereses devengados y no pagados de estos Bonos por los que el Bonista solicita el pago, de conformidad con este párrafo de la Solicitud de reembolso anticipado, vencen el último día hábil del mes siguiente al mes en que el Bonista entregó la solicitud de reembolso anticipado al Emisor, en la dirección del domicilio social (dicho día, además de los demás días así señalados en estos Términos y Condiciones de la Emisión, también “**Fecha de vencimiento anticipado de los Bonos**”), salvo que los Bonos venganz antes en virtud de una

disposición legal obligatoria (en cuyo caso se seguirá el procedimiento conforme a las disposiciones legales impositivas correspondientes), o salvo que dicha Solicitud de reembolso anticipado sea posteriormente retirada por el Bonista correspondiente.

Para el reembolso anticipado de los Bonos basado en la Solicitud de reembolso anticipado se aplicarán igualmente los artículos 8.3. y 8.4. de estos Términos y Condiciones de la Emisión.

5.4. Derecho del Emisor a adquirir sus propios Bonos

El Emisor tiene derecho a adquirir los Bonos en su propiedad en cualquier momento, en cualquier forma y, en el caso de adquisición a título oneroso, a cualquier precio.

En caso de que el Emisor recompre en su propiedad a un determinado Bonista solo algunos Bonos que sean sustituidos por un Bono múltiple, el Bonista está obligado a entregar al Emisor todo el Bono múltiple, cuya parte forman los Bonos recomprados, siendo éste luego sustituido por parte del Emisor por un Bono múltiple que sustituya los Bonos que no fueron recomprados por el Emisor. El Emisor está obligado a entregar este Bono múltiple bajo las condiciones acordadas con el Bonista correspondiente.

5.5. Extinción de los propios Bonos

Los Bonos propios adquiridos por el Emisor antes de la Fecha de vencimiento final de los mismos no caducan, salvo decisión en contrario del Emisor. El Emisor, a su discreción, tiene derecho a decidir si mantiene sus propios Bonos en su activo, si los vuelve a vender o si decide sobre su extinción. Los Bonos propios adquiridos por el Emisor se extinguen en la Fecha de vencimiento de los bonos o en la fecha que determine el Emisor, si es anterior a la Fecha de vencimiento final de los bonos. Dicha decisión surtirá efecto en el momento de la notificación de dicha decisión en el siguiente sitio web del Emisor: <https://www.gffgroup.cz/emise>, o en una fecha posterior especificada en dicha decisión. A partir de la efectividad de tal decisión, los derechos y obligaciones derivados de dichos Bonos cesan sin más.

5.6. Ejercicio de los derechos asociados a los Bonos propios

A efectos de lo dispuesto en estos Términos y Condiciones de la Emisión que rigen la asamblea de los Bonistas (en adelante "**Asamblea**"), no se tendrán en cuenta los Bonos propios de titularidad del Emisor.

6. CONDICIONES DE PAGO

6.1. Moneda de los pagos

El Emisor se obliga a pagar los rendimientos por intereses y reembolsar el valor nominal de los Bonos exclusivamente en la moneda en que esté denominada la correspondiente emisión basada en el Suplemento del Programa de Bonos. Los rendimientos por intereses se pagarán y el valor nominal de los Bonos se reembolsará a los Bonistas bajo las condiciones establecidas en los presentes Términos y Condiciones de la Emisión y en las normas fiscales, de divisas y otras leyes correspondientes de la República Checa válidas y efectivas en el momento del pago correspondiente y de conformidad con éstas.

En caso de que cualquier moneda o unidad monetaria nacional, en la que estén denominados los Bonos y/o en la que se deban realizar pagos en relación con los Bonos de conformidad con el Suplemento del Programa de Bonos correspondiente, desaparezca, será sustituida por la moneda EUR, (i) la denominación de tales Bonos será convertida en EUR, de conformidad con las normas legales aplicables, y (ii) todas las obligaciones monetarias en virtud de dichos Bonos serán automáticamente y sin previo aviso a los Bonistas pagaderos en EUR, utilizándose el tipo de cambio de la moneda o la unidad monetaria nacional en cuestión a EUR como tipo de cambio oficial (es decir, coeficiente de conversión fijo) de conformidad con las normas legales aplicables. Dicha sustitución de la moneda o unidad monetaria nacional en cuestión (i) no afectará en modo alguno a la existencia de las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos ni a su exigibilidad, y (ii) a efectos aclaratorios, tampoco se considerará como un cambio de estos Términos y Condiciones de la Emisión ni del Suplemento del Programa de Bonos de los Bonos correspondientes, ni como un Caso de incumplimiento de las deudas de acuerdo con estos Términos y Condiciones de la Emisión.

6.2. Fecha de pago

Los pagos de los rendimientos por intereses y el reembolso del valor nominal de los Bonos, o de una parte del mismo, se realizarán a través del Emisor en las fechas señaladas en los presentes Términos y Condiciones de la Emisión (cada uno de estos días, dependiendo de su sentido, en adelante también "**Fecha de pago de intereses**", o "**Fecha de vencimiento final de los Bonos**", o "**Fecha de vencimiento anticipado de los Bonos**", o cada uno de estos días también "**Fecha de pago**"). Si la Fecha de pago es un día que no sea un Día hábil, el Emisor estará obligado a pagar

los importes de que se trate el Día hábil siguiente, sin estar obligado a pagar intereses ni otro importe adicional alguno por dicho retraso.

A efectos de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión, como “**Día hábil**” se entiende cualquier día natural (excepto sábados y domingos) en el que los bancos de la República Checa estén normalmente abiertos al público y en el que se realicen pagos interbancarios en CZK, o en otra moneda legal de la República Checa que sustituiría a CZK en su caso.

6.3. Determinación del derecho a recibir pagos relacionados con los Bonos

6.3.1. Rendimientos por intereses

Salvo que se estipule lo contrario en estos Términos y Condiciones de la Emisión (por ejemplo, el artículo 8.4. de los Términos y Condiciones de la Emisión), las personas autorizadas a quienes el Emisor pagará los rendimientos por intereses de los Bonos, son las personas que se encuentran inscritas en la Lista de Bonistas como poseedores de los Bonos en virtud de las condiciones del artículo 4.1. de los Términos y Condiciones de la Emisión (en adelante “**Día decisivo para el pago de intereses**”, cada una de esas personas en adelante “**Persona autorizada**”).

6.3.2. Valor nominal

Las Personas autorizadas a las que el Emisor reembolsa el valor nominal de los Bonos, son las personas que se encuentran inscritas en la Lista de Bonistas como poseedores de los Bonos al final del día natural correspondiente que sea 10 (diez) días antes de la Fecha de vencimiento anticipado de los Bonos o la Fecha de vencimiento final de los Bonos (en adelante “**Día decisivo para el reembolso del valor nominal**”, cada una de dichas personas en adelante “**Persona autorizada**”). Para que no surja duda alguna, no se tendrán en cuenta las transmisiones realizadas dentro de los 10 días anteriores al reembolso anticipado, o a la Fecha de vencimiento final de los Bonos. Si ello no contradijere las normas legales aplicables, podrá suspenderse la transmisión de todos los Bonos dentro de este plazo de diez días, estando obligado el Bonista, previa solicitud notificada por parte del Emisor a los Bonistas, a prestar la colaboración necesaria a tal suspensión de las transmisiones.

6.4. Realización de los pagos

El valor nominal de los Bonos será reembolsado y el rendimiento de los Bonos será pagado en la cuenta bancaria facilitada a tal efecto por el Bonista al Emisor. El primer Bonista deberá indicar el número de cuenta en el contrato de suscripción o en el formulario de pedido de conformidad con el artículo 2.3. de los Términos y Condiciones de la Emisión. En caso de cambio de titularidad, el nuevo Bonista está obligado a informar al Emisor del número de cuenta correspondiente, como muy tarde, diez (10) días antes de la Fecha de pago de los intereses, o antes del Día decisivo para el reembolso del valor nominal, mediante notificación escrita firmada por el Bonista en caso de personas físicas, o por el órgano estatutario en el caso de personas jurídicas. La persona jurídica está obligada a adjuntar a esta notificación el extracto original del Registro Mercantil u otro registro, que acredite que la persona firmante está facultada para actuar legalmente en representación del Bonista. En caso de que el Bonista no proporcione al Emisor el número de cuenta, no existe demora en el pago del rendimiento o del valor nominal de los Bonos por parte del Emisor. En tal caso, el Emisor está obligado a efectuar el pago correspondiente dentro de los diez (10) días siguientes a la posterior recepción del número de cuenta en la forma requerida. Si el Bonista pretende cambiar el número de cuenta, está obligado a notificar el cambio, como muy tarde, diez (10) días antes del pago del rendimiento o del valor nominal de los Bonos, en caso contrario el Emisor podrá pagar el rendimiento a la cuenta original.

6.5. Cambio de la forma y lugar de la realización de los pagos

El Emisor tiene derecho a decidir sobre un cambio de la forma y lugar de la realización de los pagos. Tal cambio no podrá afectar la posición o intereses de los Bonistas (de lo contrario, tal cambio será decidido por la Asamblea). Esta decisión será notificada a los Bonistas en la forma prevista en el artículo 11 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión.

7. DATOS SOBRE LA IMPOSICIÓN DEL RENDIMIENTO DE LOS BONOS

El reembolso del valor nominal de los Bonos y el pago de los rendimientos por intereses de los Bonos se realizarán sin deducción de impuestos o tasas de ningún tipo, a menos que dicha deducción de impuestos o tasas sea requerida por las normas legales correspondientes de la República Checa vigentes en la fecha de dicho pago. Si las leyes de la República Checa exigen dicha retención de impuestos o tasas en la fecha de dicho pago, el Emisor no estará obligado a pagar a los Bonistas ningún importe adicional como compensación por dicha retención de impuestos o tasas.

El Emisor asume la responsabilidad de retener el impuesto en la fuente si dicha deducción es relevante.

La información sobre la imposición tributaria de los Bonos se proporciona en el capítulo del Folleto Básico “Imposición tributaria y regulación de divisas en la República Checa”.

8. VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LOS BONOS

8.1. Casos de incumplimiento de las obligaciones

Si se produce cualquiera de los siguientes hechos y éste persiste (cada uno de dichos hechos, en adelante “**Caso de incumplimiento de las obligaciones**”):

a. Retraso en el cumplimiento pecuniario

Cualquier pago relacionado con los Bonos no será efectuado más de 20 (veinte) días hábiles después de su fecha de vencimiento; o

b. Incumplimiento de otras obligaciones resultantes de los Términos y Condiciones de la Emisión

El Emisor viola de manera esencial sus obligaciones (distintas de las previstas en el párrafo a. anterior de este artículo 8.1) derivadas de los Bonos o de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión, y dicho incumplimiento permanezca sin subsanar por más de 30 (treinta) días desde la fecha en que el Emisor fue notificado de este hecho por escrito por cualquier Poseedor de los Bonos (que no hayan sido reembolsados, recomprados por el Emisor o cancelados a dicha fecha) mediante una carta entregada al Emisor en su domicilio social; o

c. Incapacidad de pago, liquidación, insolvencia, etc.

Si se produce cualquiera de los siguientes hechos y éste dura más de 30 (treinta) días hábiles: (i) el Emisor se declara insolvente, deja de pagar sus deudas y/o no puede hacer frente a sus deudas vencidas con sus acreedores durante un período prolongado, o (ii) se nombra un administrador concursal o liquidador en relación con el Emisor o cualquier parte de sus bienes, activos o ingresos, o (iii) el Emisor presenta una solicitud de insolvencia contra sí mismo o una solicitud de moratoria, o (iv) la quiebra o quiebra inminente del Emisor es declarada por cualquier tribunal, o (v) la solicitud de insolvencia relativa al Emisor es rechazada por el tribunal competente debido a la falta de bienes del deudor, o (vi) se dicte sentencia definitiva por tribunal competente, o se adopte resolución válida sobre la disolución del Emisor con liquidación, o (vii) se realice el procedimiento de ejecución o la ejecución judicial de una decisión sobre los bienes del Emisor para la recuperación de una deuda cuyo valor total supere un importe de 50.000.000 CZK (en letra: cincuenta millones de coronas checas) o su equivalente en cualquier otra moneda; o

d. Transformaciones

Como consecuencia de la transformación del Emisor, cuando el Emisor actúe como parte interesada (en particular, una fusión, transferencia de bienes a un socio, distribución en forma de escisión), las deudas de los Bonos se transferirán a la persona que no acepte expresamente (de forma legalmente válida y exigible) todas las deudas del Emisor derivadas de los Bonos, salvo que (i) tal asunción de las deudas del Emisor de los Bonos resulte de la ley (no existiendo duda razonable sobre el efecto de dicha fusión, transferencia de bienes a un socio o escisión); o (ii) la Asamblea apruebe previamente dicha transformación del Emisor; o

e. Decisiones judiciales y otras

El Emisor incumple una obligación, impuesta por un tribunal judicial, de arbitraje u organismo administrativo, de pagar un importe pecuniario que, individualmente o en conjunto, exceda las 100.000.000 CZK (en letra: cien millones de coronas checas) o el equivalente de este valor en cualquier otra moneda, incluso dentro del plazo de 30 (treinta) días a partir de la entrega de dicha decisión final al Emisor o dentro de un período más largo que se especifique en la decisión correspondiente;

entonces:

cualquier Bonista podrá, a su discreción, mediante notificación por escrito dirigida al Emisor a la dirección de su domicilio social (“**Notificación de reembolso anticipado**”), solicitar el reembolso anticipado del valor nominal de todos los Bonos de los que sea titular, así como de los rendimientos por intereses impagados devengados de conformidad con los presentes Términos y Condiciones de la Emisión.

El Poseedor de los Bonos para los que se solicita el reembolso anticipado está obligado, en el momento del reembolso de los Bonos, a presentar los Bonos cuyo reembolso se solicita al Emisor al menos dos días hábiles antes de la Fecha de vencimiento anticipado. En caso de retraso en la entrega de los Bonos, el Emisor tiene derecho, a su elección, (I) a no reembolsar los Bonos hasta su

entrega, o (II) a reembolsar los Bonos, independientemente de que no hayan sido todavía entregados al Emisor. En caso de que se haya emitido un Bono múltiple y el Bonista haya solicitado el reembolso anticipado de todos los Bonos que forman el Bono múltiple en cuestión, el Bonista deberá devolver al Emisor el Bono múltiple en lugar de los Bonos individuales bajo las condiciones de este párrafo. Si el Bonista tiene el Bono múltiple y solicita el reembolso anticipado solo de algunos Bonos que están incluidos en el Bono múltiple, también devolverá este Bono múltiple bajo las condiciones de este párrafo al Emisor, el cual enviará al Bonista, como muy tarde, 30 (treinta) días hábiles siguientes a la Fecha de vencimiento anticipado, el Bono múltiple para los Bonos que no hayan sido reembolsados, por servicio postal o, si el suscriptor así lo solicita, mediante la entrega del Bono múltiple personalmente en el domicilio social del Emisor, los días hábiles entre las 9:00 y las 16:00 horas. El Emisor notificará al suscriptor por correo electrónico que el Bono múltiple está listo para ser recogido o ha sido enviado por correo postal.

8.2. Vencimiento de los Bonos de vencimiento anticipado

Todos los importes, cuyo pago el Bonista solicite en el sentido del artículo 8.1 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión mediante la Notificación del reembolso anticipado, vencerán el último día hábil del mes siguiente al mes en que el Bonista haya entregado la Notificación del reembolso anticipado en el domicilio social del Emisor (tal fecha, además de las demás fechas así señaladas en los presentes Términos y Condiciones de la Emisión, también señalada como "**Fecha de vencimiento anticipado de los Bonos**"), salvo que los Bonos venzan antes por disposición impositiva de la ley (en cuyo caso se aplicarán las correspondientes disposiciones impositivas de la ley), o a menos que dicha Notificación del reembolso anticipado fuera retirada posteriormente por el Bonista correspondiente.

8.3. Desistimiento de la Notificación del reembolso anticipado de los Bonos

La Notificación del reembolso anticipado, en virtud del artículo 8.1., podrá ser retirada por el Bonista, pero únicamente en relación con los Bonos de su posesión y únicamente si dicho desistimiento se dirige al Emisor y se entrega en su domicilio social antes del vencimiento de los importes correspondientes, de conformidad con el artículo 8.2 anterior de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión. El desistimiento de la Notificación del reembolso anticipado no afecta a las Notificaciones del reembolso anticipado de los demás Bonistas.

8.4. Otras condiciones del reembolso anticipado de los Bonos

Para el reembolso anticipado de los Bonos, en virtud del presente artículo 8, en los demás casos se aplican las disposiciones del artículo 6 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión.

Las personas autorizadas a las que el Emisor reembolsará los intereses proporcionales impagados del período de rendimiento en cuestión en caso de reembolso anticipado, en virtud del artículo 8.1. anterior de los Términos y Condiciones de la Emisión, son las personas que se encuentran inscritas en la Lista de Bonistas como Poseedores de los Bonos al final del día natural correspondiente, 10 (diez) días antes de la Fecha de vencimiento anticipado de los Bonos.

9. PRESCRIPCIÓN

Los derechos derivados de los Bonos expiran a los 3 (tres) años desde la fecha en que pudieran ser ejercitados por primera vez.

10. PERSONAS INVOLUCRADAS EN ASEGURAR LA EMISIÓN DE BONOS, EL REEMBOLSO DE LOS BONOS Y EL PAGO DE LOS RENDIMIENTOS DE LOS BONOS - ADMINISTRADOR

Las actividades del administrador relacionadas con los pagos de intereses u otros rendimientos relacionados con los Bonos y con el reembolso del valor nominal de los Bonos serán aseguradas por el Emisor por su propia cuenta.

11. NOTIFICACIONES

Cualquier notificación a los Bonistas será válida y efectiva si se publica en el idioma checo en el siguiente sitio web del Emisor: <https://www.gffgroup.cz/emise> ("**Sitio web**"). Si alguna disposición legal impositiva o los Términos y Condiciones de la Emisión estipulan otra forma para la publicación de alguna de las notificaciones previstas en los Términos y Condiciones de la Emisión, dicha notificación se entenderá válidamente publicada de esa otra forma. En caso de que una notificación se publique en más de una forma, la fecha de dicha notificación se considerará como la fecha de su primera publicación.

Cualquier notificación al Emisor, en el sentido de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión, se hará debidamente si se entrega al Emisor en su domicilio social.

12. ASAMBLEA DE LOS BONISTAS

12.1. Alcance y convocatoria a la Asamblea

12.1.1. Derecho a convocar una Asamblea

El Emisor, el Bonista, o los Bonistas podrán convocar una Asamblea en caso de ser necesaria para decidir sobre los intereses comunes de los Bonistas, de conformidad con los presentes Términos y Condiciones de la Emisión y las normas legales aplicables. Los gastos de organización y convocatoria a la Asamblea correrán a cargo del convocante, salvo disposición en contrario de la legislación aplicable. El convocante, si fuere el Bonista o los Bonistas, está obligado, como muy tarde, el día de la convocatoria a la Asamblea (véase el artículo 12.1.3 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión) (i) a entregar al Emisor una solicitud de constancia del número de todos los Bonos que dan derecho a asistir a la Asamblea convocada por él/ellos, es decir, un extracto del registro correspondiente de la Emisión de Bonos; la entrega debida y oportuna de tal solicitud es requisito para la válida convocatoria a la Asamblea. Si la Asamblea es convocada por el Bonista o los Bonistas, el Emisor está obligado a prestar toda la colaboración necesaria.

12.1.2. Asamblea convocada por el Emisor

El Emisor está obligado a convocar inmediatamente una Asamblea y solicitar a través de ella la opinión de los Bonistas en caso de una propuesta para cambiar los Términos y Condiciones de la Emisión, si el consentimiento de la Asamblea para tal cambio en los Términos y Condiciones de la Emisión es requerido por ley (en adelante "**Cambio esencial**").

Si, de conformidad con la legislación de un Estado miembro de la Unión Europea o de otro estado que forma parte del Espacio Económico Europeo, está en curso una reorganización u otra solución comparable de la quiebra del Emisor, no hace falta que éste convoque una Asamblea.

12.1.3. Notificación de convocatoria a una Asamblea y cancelación de una Asamblea

El convocante deberá notificar la celebración de la Asamblea en la forma prevista en el artículo 11 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión, por lo menos 15 (quince) días antes de la fecha de su celebración. Si el convocante es el Bonista o los Bonistas, está obligado a entregar la notificación de convocatoria de la Asamblea al Emisor en la dirección de su domicilio social, como muy tarde, 30 días naturales antes de la fecha propuesta para la celebración de la Asamblea, a fin de que el Emisor pueda asegurar la publicación de la notificación en la forma prevista en el artículo 11 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión, en un plazo no mayor a 15 (quince) días antes de la fecha de celebración de la Asamblea.

La notificación de convocatoria a la Asamblea deberá contener al menos (i) los datos necesarios para identificar inequívocamente al Emisor, (ii) la denominación del Bono, la Fecha de Emisión, (iii) el lugar, fecha y hora de celebración de la Asamblea, pudiendo ser el lugar de celebración de la asamblea solamente en Praga, la fecha de celebración de la Asamblea tiene que ser un día hábil, y la hora de celebración de la Asamblea no debe ser antes de las 11:00, (iv) el orden del día de la Asamblea, incluida cualquier propuesta para cambiar los Términos y Condiciones de la Emisión y su justificación, y (v) el día que es decisivo para la asistencia a la Asamblea. Los asuntos que no estuvieran incluidos en el orden del día propuesto de la Asamblea podrán ser decididos en esta Asamblea únicamente con la participación y consentimiento de todos los Bonistas. Si dejara de existir el motivo por el que se convocó la Asamblea, el convocante la cancelará en la misma forma en que fue convocada.

12.2. Personas autorizadas para asistir y votar en la Asamblea

12.2.1. Día decisivo para la asistencia a la Asamblea

Únicamente los Bonistas que se encuentran inscritos en la Lista de Bonistas como Poseedores de los Bonos al final del día natural, los 7 (siete) días naturales antes de la fecha de celebración de la Asamblea correspondiente ("**Día decisivo para la asistencia a la Asamblea**") tienen derecho a asistir y votar en la Asamblea (tal persona en adelante "**Persona autorizada para asistir a la Asamblea**"). Las transmisiones de Bonos realizadas con posterioridad al Día decisivo para la asistencia a la Asamblea no se toman en cuenta a efectos de asistencia a la Asamblea.

12.2.2. Derecho de voto

La persona autorizada para asistir a la Asamblea dispone del número de votos correspondiente a su participación en el valor nominal total de la parte no reembolsada de la Emisión (de acuerdo con el estado el Día decisivo para la asistencia a la Asamblea). Si la Asamblea decide destituir al Representante mancomunado (tal y como se define a continuación, en el artículo 12.2.3 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión), el Representante mancomunado (si es una Persona autorizada para asistir a la Asamblea) no podrá ejercer el derecho de voto asociado a los Bonos de los que es titular, y sus derechos de voto no se computarán en el número total de votos necesarios para que la asamblea tenga quórum.

12.2.3. Asistencia de otras personas a la Asamblea

El Emisor está obligado a asistir a la Asamblea, ya sea personalmente o a través de una persona apoderada. También tienen derecho a asistir a la Asamblea el Representante mancomunado y demás personas invitadas por el Emisor.

12.3. Transcurso de la Asamblea, toma de decisiones de la Asamblea

12.3.1. Quórum

La Asamblea tendrá quórum si asisten a ella Personas autorizadas para asistir a la Asamblea que fueran, el Día decisivo para la asistencia a la Asamblea, los Poseedores de los Bonos, cuyo valor nominal total represente más del 30 % (treinta por ciento) del valor nominal de los Bonos de la parte no reembolsada de la Emisión.

Si la Asamblea, que debe decidir el cambio de los Términos y Condiciones de la Emisión, no tuviera quórum, el convocante convocará, en caso de ser necesario, una Asamblea de sustitución de tal manera que se celebre dentro de las 6 (seis) semanas siguientes a la fecha de convocatoria a la Asamblea original. La celebración de la Asamblea de sustitución sin cambios en el orden del día deberá ser notificada a los Bonistas, como muy tarde, 15 (quince) días a partir de la fecha de convocatoria a la Asamblea original. La Asamblea de sustitución podrá tomar un acuerdo sin perjuicio de la condición prevista en el párrafo anterior.

Con anterioridad al inicio de la Asamblea, el convocante está obligado a informar sobre el número de todos los Bonos que dan derecho a asistir a esta Asamblea con el fin de controlar la asistencia a la Asamblea. No se incluyen a efectos de este artículo 12.3.1 los Bonos propios de los que sea titular el Emisor el Día decisivo para la asistencia a la Asamblea.

12.3.2. Presidente de la Asamblea

La Asamblea convocada por el Emisor será presidida por un presidente designado por el Emisor. La Asamblea convocada por el Bonista o los Bonistas será presidida por el presidente elegido por mayoría simple de los votos de las Personas presentes con derecho a asistir en la Asamblea, mientras que hasta la elección del presidente, la Asamblea será presidida por la persona designada por el convocante, y la elección del presidente deberá ser el primer punto del orden del día de la Asamblea que no sea convocada por el Emisor.

12.3.3. Representante mancomunado

La Asamblea podrá, mediante un acuerdo, elegir a una persona física o jurídica como representante mancomunado. De conformidad con la Ley de Bonos, el representante mancomunado está facultado para (i) ejercer en beneficio de todos los Bonistas los derechos relacionados con los Bonos en el alcance definido por la decisión de la Asamblea, (ii) controlar el cumplimiento de los Términos y Condiciones de la Emisión por parte del Emisor, y (iii) actuar en beneficio de todos los Bonistas y proteger sus intereses, en la forma y en el alcance que decida la Asamblea. El Representante mancomunado podrá ser destituido por la Asamblea, en la misma forma en que fue elegido o sustituido, por otro Representante mancomunado. Cualquier acuerdo sobre la designación de un representante mancomunado de los Bonistas estará disponible al público en el sitio web del Emisor indicado en el artículo 11 de los Términos y Condiciones de la Emisión.

12.3.4. Decisiones de la Asamblea

La Asamblea decide sobre los asuntos presentados en forma de acuerdo. Se requerirá la aprobación de, al menos, $\frac{3}{4}$ (tres cuartas partes) de los votos de las Personas autorizadas para asistir a la Asamblea presentes para la adopción de un acuerdo que (i) apruebe la propuesta de conformidad con el artículo 12.1.2 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión, o (ii) designe o destituya al Representante mancomunado. Salvo disposición en contrario de la legislación aplicable, para la adopción de otros acuerdos será suficiente la mayoría simple de los votos de las Personas autorizadas para asistir a la Asamblea presentes.

12.4. Algunos otros derechos de los Bonistas

12.4.1. Consecuencia del voto en contra del acuerdo de la Asamblea por la que se aprueba el Cambio esencial

Si la Asamblea estuvo de acuerdo con el Cambio esencial, entonces la Persona autorizada para asistir a la Asamblea que, según el acta de esta Asamblea, votó en la Asamblea en contra de la propuesta del acuerdo de la Asamblea, por la cual se aprobó el Cambio esencial, o no asistió a la Asamblea en cuestión ("**Solicitante**"), podrá exigir el reembolso del valor nominal, incluida la parte proporcional de los rendimientos por intereses de los Bonos, de los que era titular el Día decisivo para la asistencia a la Asamblea, y que no ha enajenado desde dicho momento.

Este derecho deberá ser ejercido por el solicitante dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha de la publicación del acuerdo de la Asamblea, de conformidad con el artículo 12.5 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión, mediante solicitud escrita ("**Solicitud**") dirigida al Emisor y enviada a éste en su domicilio social, en caso contrario caduca. Los importes anteriores vencerán 30 (treinta) días después de la fecha de entrega de la Solicitud al Emisor (dicho día, además de otros días así señalados en los presentes Términos y Condiciones de la Emisión, en adelante "**Fecha de vencimiento anticipado de los Bonos**") y serán reembolsados de conformidad con el artículo 6.4 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión.

Si en la Asamblea se discutiera un Cambio esencial, deberá levantarse acta notarial de la asistencia a la Asamblea y de la decisión de la Asamblea. Si la Asamblea estuviera de acuerdo con el Cambio esencial, se hará constar en el acta notarial los nombres de aquellos Bonistas que votaron en contra de la propuesta del acuerdo de la Asamblea que aprobaba el Cambio esencial, y el número de Bonos que cada uno de estos Bonistas tenía en su poder el Día decisivo para la asistencia a la Asamblea.

12.4.2. Requisitos de la Solicitud de reembolso anticipado

En cada Solicitud, de conformidad con el artículo 12.4.1 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión, se deberá hacer constar el número de Bonos cuyo reembolso se solicita de conformidad con el Artículo 12.4.1. La solicitud debe ser por escrito, firmada por el Solicitante o personas autorizadas para representar al Solicitante, y las firmas deben ser autenticadas oficialmente. En el mismo plazo, el Solicitante deberá entregar al Emisor en su domicilio social todos los documentos requeridos para el reembolso, de conformidad con el artículo 6 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión.

12.5. Acta de la reunión

En el plazo de un mes (treinta) días a partir de la fecha de celebración de la Asamblea, el convocante, por sí mismo o por una persona autorizada por él, levantará acta de la misma, haciendo constar las conclusiones de la Asamblea, en particular los acuerdos adoptados por dicha Asamblea. Si el convocante de la Asamblea es el Bonista o los Bonistas, el acta de la Asamblea también deberá ser entregada al Emisor en su domicilio social dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea. El Emisor está obligado a poner a disposición todas las decisiones de la Asamblea dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha de celebración de la misma, en la forma en que puso a disposición los presentes Términos y Condiciones de la Emisión. El Emisor está obligado a guardar el acta de la Asamblea hasta la extinción de los derechos derivados de los Bonos. El acta de la Asamblea está disponible para consulta de los Bonistas durante el horario normal de trabajo en el domicilio social del Emisor. Lo anterior no afecta a lo dispuesto en el artículo 12.4.1 de los presentes Términos y Condiciones de la Emisión sobre la obligación de levantar actas notariales.

12.6. Asamblea conjunta

Si el Emisor ha realizado más de una emisión de Bonos en el marco del Programa de Bonos, podrá convocar una asamblea conjunta de los Bonistas de todas las emisiones de los Bonos para tramitar los Cambios esenciales. Las disposiciones relativas a la Asamblea se aplicarán de forma similar a la Asamblea conjunta, con la salvedad de que el quórum, el número de votos de las Personas con derecho a asistir en la Asamblea y la adopción del acuerdo de dicha Asamblea se evaluarán separadamente en función de cada emisión de Bonos como en el caso de la Asamblea de cada una de dichas emisiones. En el acta notarial de la Asamblea conjunta, que adoptó el acuerdo sobre el Cambio esencial, deberá diferenciarse el número de Bonos para cada Persona autorizada a asistir a la Asamblea en función de las distintas emisiones de Bonos.

13. LEGISLACIÓN APLICABLE, IDIOMA Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Los Bonos se emiten basándose en las normas legales válidas y efectivas de la República Checa, en particular, basándose en la Ley de Bonos y la Ley de Negocios del Mercado de Capitales. Los derechos y obligaciones derivados de los Bonos se regirán e interpretarán de conformidad con la legislación de la República Checa. Las posibles controversias derivadas de los Bonos, de los

presentes Términos y Condiciones de la Emisión, o relacionadas con ellos, serán resueltas por los tribunales de la República Checa territorial y objetivamente competentes.

V. CONSENTIMIENTO PARA EL USO DEL FOLLETO

El Emisor tiene la intención de ofrecer los Bonos para su suscripción como parte de una oferta pública por sí mismo o en cooperación con terceros autorizados para tal actividad en la República Checa (corredor de valores, intermediario de inversiones). A la fecha de elaboración del Folleto Básico, ninguna persona se ha comprometido en firme con el Emisor para suscribir o adquirir los Bonos.

El Emisor otorga su consentimiento con el uso del folleto preparado por él de cualquier Bono en la oferta posterior, o colocación de dichos Bonos por intermediarios financieros seleccionados, y acepta la responsabilidad por el contenido del folleto también en relación con la reventa posterior o la colocación final de los valores por parte de cualquier intermediario financiero al que se haya otorgado su consentimiento para utilizar el folleto.

La condición para otorgar este consentimiento es la autorización del intermediario o intermediarios financieros correspondientes con la posterior oferta o colocación de los Bonos, en el marco de un acuerdo escrito celebrado entre el Emisor y el intermediario financiero correspondiente.

A la fecha del presente Folleto Básico, no existen intermediarios que estén autorizados a utilizar el Folleto Básico.

La lista e identidad (nombre y dirección) del intermediario o intermediarios financieros autorizados que tienen permiso para utilizar el folleto de los Bonos correspondientes se indicará en las correspondientes Condiciones Finales.

Cualquier información nueva sobre los intermediarios financieros que no se conociera en el momento de la aprobación del presente Folleto Básico, o de la presentación de las Condiciones Finales, se publicará en el siguiente sitio web del Emisor: <https://www.gffgroup.cz/emise>.

El consentimiento para el uso del folleto se otorga por un período de 12 meses a partir de la aprobación final del presente Folleto Básico por parte del ČNB, es decir, por el período del 25/3/2022 al 24/3/2023. El consentimiento se otorga exclusivamente para la oferta y colocación de los Bonos en la República Checa.

El plazo de oferta durante el cual los intermediarios financieros autorizados podrán realizar una posterior reventa o colocación definitiva de los Bonos, es de 12 meses a partir de la aprobación definitiva del presente Folleto Básico por el ČNB, es decir, desde el 25/3/2022 al 24/3/2023.

En caso de que la oferta sea presentada por un intermediario financiero, dicho intermediario financiero facilitará a los inversores información sobre las condiciones de la oferta de los Bonos en el momento de su presentación.

Todos los intermediarios financieros que utilicen el folleto de los Bonos deberán indicar en sus sitios web que utilizan el folleto de conformidad con el consentimiento y las condiciones adjuntas al mismo.

VI. FORMULARIO DE LAS CONDICIONES FINALES DE LOS BONOS

A continuación se presenta el formulario de las Condiciones Finales que contiene las condiciones finales de la oferta de los Bonos, los cuales se elaborarán para cada Emisión individual emitida en el marco de este Programa de Oferta para la cual se deberá elaborar el folleto de valores.

Las Condiciones Finales de la oferta serán comunicadas al ČNB de conformidad con la ley y publicadas en la misma forma que el Folleto Básico.

Advertencia importante: El siguiente texto representa el formulario de las Condiciones Finales (sin la cubierta que estará presente en todas las Condiciones Finales), que contiene las condiciones finales de la oferta de la emisión de Bonos en cuestión, es decir, aquellas condiciones que serán específicas de la Emisión de que se trate. Si se dan uno o más datos entre corchetes, uno de los datos proporcionados se utilizará para la emisión en cuestión. Si se muestra el símbolo “•” entre corchetes, los datos faltantes se completarán en las Condiciones Finales correspondientes. El ajuste utilizado en las correspondientes Condiciones Finales será siempre determinante.

CONDICIONES FINALES de la Emisión de Bonos

Las presentes condiciones finales de la Emisión de Bonos (en adelante “**Condiciones Finales**”) constituyen las condiciones finales de la oferta en el sentido del artículo 8, párrafo 5, del Reglamento (UE) del Parlamento Europeo y del Consejo n.º 2017 /1129, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (en adelante “**Reglamento 2017/1129**”) relativo a la emisión de bonos especificados con más detalle a continuación (en adelante “**Bonos**”). El folleto completo de los Bonos se compone de (i) estas Condiciones Finales y (ii) del Folleto Básico de la empresa GFF Invest s.r.o., con domicilio social en Videňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, N.º de Identificación 094 94 324, inscrita en el Registro Mercantil administrado por el Tribunal Regional de Brno, n.º de expediente C 119281, LEI 3157004B6N9CNIJ89156 (en adelante “**Emisor**”), aprobado por la decisión del Banco Nacional Checo (ČNB) n.º de referencia 2022/025779/CNB/570 del 9/3/2022, que entró en vigor el 25/3/2022, [en versión del Anexo n.º [•] aprobado por la decisión del ČNB [•] del [•], que entró en vigor el [•]] (en adelante “**Folleto Básico**”). Al decidir aprobar el Folleto Básico de un valor, el ČNB solo certifica que el Folleto Básico aprobado cumple con los estándares de exhaustividad, comprensibilidad y coherencia exigidos por el Reglamento 2017/1129 y otras normas legales correspondientes, es decir, que contiene la información necesaria imprescindible para que un inversor evalúe de manera informada al Emisor y los valores que deben ser objeto de la oferta pública. El inversor siempre debe evaluar la rentabilidad de una inversión basándose en el conocimiento de todo el contenido del folleto.

El ČNB no evalúa los resultados económicos ni la situación financiera del Emisor, y la aprobación del Folleto Básico no garantiza la rentabilidad futura del Emisor ni su capacidad de reembolso de los rendimientos ni del valor nominal del título valor.

[A efectos de la oferta pública, el Folleto Básico tiene una vigencia de 12 (doce) meses a partir de su aprobación definitiva por el ČNB, es decir, hasta el 24/3/2023 inclusive. Si, como muy tarde, el último día de vigencia del Folleto Básico, es decir, el 24/3/2023, se realiza la aprobación y publicación del folleto básico siguiente al Folleto Básico (“Folleto Básico Posterior”), el Emisor, cumpliendo las demás condiciones previstas en las presentes Condiciones Finales, tendrá derecho a continuar con la oferta pública de los Bonos. El Folleto Básico Posterior y sus posibles suplementos se publicarán en el sitio web, en la siguiente dirección: www.gffgroup.cz/emise. Los inversores que acordaron comprar o suscribir los Bonos durante el período de vigencia del Folleto Básico tendrán en este caso derecho a revocar su consentimiento de conformidad con el artículo 8, párrafo 11, o artículo 23, párrafo 2 del Reglamento de Folletos. Únicamente los inversores que hayan aceptado comprar o suscribir los Bonos durante el período de vigencia del Folleto Básico tienen derecho a revocar su consentimiento si los valores no les han sido entregados en el momento de la publicación del Folleto Posterior. Los inversores tienen derecho a revocar su consentimiento para la compra o suscripción de los Bonos dentro de los tres días hábiles siguientes a la publicación del Folleto Posterior.]

Las Condiciones Finales se han elaborado a efectos del Reglamento 2017/1129 y deben interpretarse junto con el Folleto Básico y sus posibles suplementos para poder obtener

toda la información relevante.

Se adjunta un resumen de la emisión individual a las Condiciones Finales.

De conformidad con el Reglamento 2017/1129, estas Condiciones Finales se publicaron de la misma manera que el Folleto Básico y sus posibles suplementos, es decir, en el siguiente sitio web del Emisor: <https://www.gffgroup.cz/emise>, y se notificaron al ČNB de acuerdo con las normas legales.

Los Bonos se emiten como [completar el número de orden] emisión dentro del programa de bonos del Emisor en el volumen máximo de los bonos no reembolsados de 250.000.000 CZK, con una duración del programa de 10 años (en adelante “Programa de Bonos”). La redacción de las condiciones comunes de la emisión, que son iguales para las Emisiones individuales de los Bonos en el marco del Programa de Bonos, se encuentra en el capítulo de la parte IV “Condiciones Comunes de la Emisión” en el Folleto Básico aprobado por el ČNB y publicado por el Emisor (en adelante “Términos y Condiciones de la Emisión”).

Los términos en mayúscula tienen el mismo significado que se les asigna en el Folleto Básico, a menos que se defina lo contrario aquí.

Los inversores deben tener en cuenta los factores de riesgo asociados con la inversión en los Bonos, que se enumeran en la sección “Factores de riesgo” del Folleto Básico.

Las presentes Condiciones Finales se elaboran el [●] y la información contenida en ellas es actual solo a esa fecha.

Con posterioridad a la fecha de las presentes Condiciones Finales, los interesados en adquirir Bonos deberán basar sus decisiones de inversión no solo en las presentes Condiciones Finales y el Folleto Básico, sino también en otra información que el Emisor haya publicado con posterioridad a la fecha de estas Condiciones Finales u otra información disponible públicamente.

La distribución de las presentes Condiciones Finales y del Folleto Básico, y la oferta, compra o venta de los Bonos están restringidas por ley en algunos países.

RESUMEN DE LA EMISIÓN DE BONOS

Esta parte de las Condiciones Finales contendrá un resumen de la Emisión de Bonos correspondiente en virtud del Reglamento 2017/1129.

[•]

SUPLEMENTO DEL PROGRAMA DE BONOS

Este suplemento del programa de bonos preparado para los Bonos (en adelante “**Suplemento del Programa de Bonos**”) es un suplemento de los Términos y Condiciones de la Emisión, como de las condiciones comunes de la emisión del Programa de Bonos, en virtud del artículo 11, párrafo 3 de la Ley n.º 190/2004 del Cuerpo de Leyes, sobre Bonos, en su versión vigente (en adelante “**Ley de Bonos**”).

Este Suplemento, junto con los Términos y Condiciones de la Emisión, forman las condiciones de la emisión de Bonos que se especifican a continuación, los cuales son emitidos por la empresa GFF Invest s.r.o., con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, N.º de Identificación 094 94 324, inscrita en el Registro Mercantil administrado por el Tribunal Regional de Brno, n.º de expediente C 119281, LEI 3157004B6N9CNIJ89156, en el marco del Programa de Bonos. Será posible conocer el Programa de Bonos en formato electrónico en el siguiente sitio web del Emisor: <https://www.gffgroup.cz/emise>. Este Suplemento del Programa de Bonos no puede evaluarse por separado, sino solamente en conjunto con los Términos y Condiciones de la Emisión. Los parámetros de los Bonos que se relacionan a continuación aclaran y complementan las Condiciones de la Emisión previamente publicadas en la forma descrita anteriormente en relación con esta Emisión de Bonos. Las condiciones que no se aplican a los Bonos que se especifican a continuación están marcadas con la frase “No aplicable” en la siguiente tabla.

Los Bonos se emiten como [completar el número de orden] emisión dentro del programa de bonos del Emisor en el volumen máximo de los bonos no reembolsados de 250.000.000 CZK con una duración del programa de 10 años (en adelante “Programa de Bonos”).

Los términos en mayúscula tienen el mismo significado que se les asigna en los Términos y Condiciones de la Emisión. Los Bonos se emiten de conformidad con la Ley de Bonos.

[**Advertencia importante:** La siguiente tabla contiene el modelo del Suplemento del Programa de Bonos para la Emisión de Bonos correspondiente, es decir el modelo de aquella parte de los Términos y Condiciones de la Emisión en cuestión, que será específica para dicha Emisión. Si se indican uno o más datos entre corchetes, uno de los datos proporcionados se utilizará para la emisión en cuestión. Si aparece el símbolo “•” entre corchetes, los datos que faltan se completarán en las Condiciones Finales correspondientes. La numeración de las secciones individuales del Suplemento del Programa de Bonos se basa en la numeración de los Términos y Condiciones de la Emisión y, por lo tanto, no siempre tiene que continuar.]

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS BONOS	
Nombre de los Bonos:	[•]
ISIN de los Bonos:	[•]
Apariencia de los Bonos:	Impresos
Forma de los Bonos:	A la orden:
Numeración de los Bonos:	[•]
Valor nominal de un Bono:	[•]
El valor nominal total esperado de la emisión de Bonos:	[•]
Número de Bonos:	[•] uds.
Moneda en la que están denominados los Bonos:	[Corona checa (CZK)/ [•]]
Se realizó evaluación de la capacidad financiera de la emisión de Bonos (rating)	No aplicable (no se ha asignado el rating a la emisión de Bonos).

2. FECHA Y FORMA DE SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN DE BONOS, PRECIO DE EMISIÓN	
Fecha de emisión:	[•]
Plazo de suscripción de la emisión de Bonos:	[•]

Precio de Emisión en la Fecha de Emisión:	100 % del valor nominal
Precio de Emisión después de la Fecha de Emisión:	Al importe correspondiente al 100 % del valor nominal de los Bonos emitidos con posterioridad a la Fecha de Emisión, se le sumarán los rendimientos por intereses alícuotas correspondientes al período de rendimientos en cuestión (hasta el momento de la celebración del contrato de suscripción).
Forma y lugar de suscripción de los Bonos/Datos de las personas que participan en la garantía de la emisión de Bonos:	Los inversores podrán suscribir los Bonos bajo las condiciones del artículo 2.3. de los Términos y Condiciones de la Emisión. La emisión de Bonos es asegurada por el Emisor por su propio esfuerzo.
Forma y plazo de entrega de los Bonos:	Los Bonos serán enviados a los suscriptores en un plazo no mayor a 15 (quince) días hábiles después de la suscripción válida y efectiva de los Bonos, mediante la designación del Bonista, por correo postal o, si el suscriptor así lo solicita, entregando el Bono personalmente en el domicilio social del Emisor los días hábiles entre las 9:00 y las 16:00 horas. El Emisor comunicará al suscriptor por correo electrónico que los Bonos están listos para ser recogidos o han sido enviados por correo postal.
Forma de pago del precio de emisión:	El precio de emisión se pagará en el caso de una emisión individual determinada, emitida en CZK, mediante transferencia a la cuenta bancaria del Emisor número 64012/5500, o en el caso de una emisión individual determinada, emitida en una moneda distinta a CZK (por ejemplo, EUR), con los siguientes datos de pago: IBAN: CZ505500000000000064012, código SWIFT: RZBCCZPP, en un plazo máximo de 5 días a partir de la fecha de celebración del contrato de suscripción.

4. RENDIMIENTOS	
Tipo de interés nominal:	[[●] % anual]
Fecha de inicio del primer período de rendimientos (es decir, Fecha de Emisión)	[●]
Fecha de finalización de cada período de rendimientos:	[●]

5. REEMBOLSO DE LOS BONOS	
Fecha de vencimiento final de los bonos:	[●]
Reembolso anticipado basado en la decisión del Bonista:	[Sí, dentro del plazo de [●] a [●] / No] (véase el artículo 5.3. de los Términos y Condiciones de la Emisión)

12. ASAMBLEA DE LOS BONISTAS	
Representante mancomunado de los Bonistas:	[[●] / No ha sido designado]

DETALLES DE LA OFERTA

1. Condiciones de la oferta pública de valores		
1.1	Condiciones aplicables a la oferta	Las condiciones aplicables a la oferta se rigen por las establecidas en el artículo 2.3. de los Términos y Condiciones de la Emisión. El Emisor ofrecerá los Bonos hasta el valor nominal total previsto de la Emisión a personas cualificadas y no cualificadas, nacionales y extranjeras, dentro del mercado primario.
	Volumen total ofrecido públicamente	[[●]]
	País en el que se realiza la oferta pública	Los Bonos se distribuirán a través de una oferta pública en la República Checa. [El Emisor también planea ofrecer públicamente los Bonos, sujeto al cumplimiento de todas las condiciones para tal oferta (por ejemplo, notificación del folleto básico en el país en cuestión) en los siguientes países de la UE: [[●]] / No aplicable]
1.2	Período de la oferta pública	[[●]]
1.3	Posibilidad de reducir los importes suscritos	Véase el artículo 2.3. de los Términos y Condiciones de la Emisión. En el caso de celebración del Contrato de Suscripción a distancia, el Emisor tiene derecho a reducir los pedidos de suscripción de los Bonos, a su discreción. El valor nominal final de los Bonos asignado a cada suscriptor se hará constar en la Confirmación. Si el suscriptor ya ha pagado el precio de todos los Bonos anteriormente requeridos en el Pedido, cualquier sobrepago del suscriptor se desbloqueará y, según las instrucciones del suscriptor, el Emisor devolverá, sin demora indebida, cualquier sobrepago a la cuenta desde la cual se enviaron los fondos financieros. Los Bonos no podrán ser negociados antes de esta Confirmación.
1.4	Procedimiento de la solicitud	Véase el artículo 2.3. de los Términos y Condiciones de la Emisión. Los Bonos serán suscritos si se cumplen las siguientes condiciones: En la Fecha de Emisión o mientras dure la oferta pública del Bono, se celebrará el contrato de suscripción entre el suscriptor y el Emisor (o el intermediario correspondiente en su caso). En el caso de que el contrato de suscripción se celebre a distancia, se formalizará de forma que el suscriptor entregue al Emisor un escaneado del pedido firmado en forma completa (es decir, incluyendo todos los requisitos, información y documentos, cuya provisión es requerida por el Emisor), en la Fecha de Emisión o durante el tiempo que dure la oferta pública del Bono, directamente a la siguiente dirección de correo electrónico: klient@gffgroup.cz, o a la dirección de correo electrónico del intermediario designado por el Emisor, cuando en tal caso de celebración a distancia del contrato de suscripción, el contrato de suscripción solo será concluido cuando el suscriptor reciba un escaneo de la confirmación del pedido firmada por el Emisor (o por el intermediario correspondiente en su caso). El Suscriptor recibirá

		un escaneo de la Confirmación firmada por el Emisor a la dirección de correo electrónico especificada en el pedido o a la dirección de correo electrónico desde la que se entregó el pedido.
1.5	Importe mínimo y máximo de la solicitud de suscripción	El importe mínimo por el que un suscriptor tendrá derecho a suscribir los Bonos, corresponderá al precio de un Bono. El importe máximo por el que un adquirente individual tendrá derecho a suscribir los Bonos, estará limitado por el valor nominal total esperado de la Emisión de Bonos correspondiente.
1.6	Forma y plazos para el reembolso de los valores y su entrega	Véase el artículo 2.3. de los Términos y Condiciones de la Emisión. Obligación del suscriptor de pagar el precio de los Bonos pedidos en la cuenta bancaria del Emisor n.º 64012/5500 en un plazo máximo de 5 (cinco) días después de la celebración del contrato de suscripción (en el caso de celebración del contrato a distancia, es posible realizar el pago ya desde el momento de la entrega del pedido en forma completa), y en el caso de emisión en moneda extranjera (por ejemplo, EUR) IBAN: CZ5055000000000000064012, código SWIFT: RZBCCZPP, donde los fondos del inversionista estarán bloqueados hasta que se emitan los Bonos; los Bonos serán enviados a los suscriptores en un plazo no mayor a 15 (quince) días hábiles después de la suscripción válida y efectiva de los Bonos, por correo postal o, si el suscriptor así lo solicita, entregando el Bono personalmente en el domicilio social del Emisor los días hábiles entre las 9:00 y las 16:00 horas. El Emisor comunicará al suscriptor por correo electrónico que los Bonos están listos para ser recogidos o han sido enviados por correo postal.
1.7	Publicación de los resultados de la oferta	Si se suscribe la totalidad de la Emisión en cuestión, el Emisor informará sobre esto, como muy tarde, dentro de los 15 (quince) días en su sitio web https://www.gffgroup.cz/emise . Dentro de los 15 (quince) días siguientes al vencimiento del Plazo de suscripción de la emisión de Bonos y/o del Plazo adicional de suscripción de la emisión de Bonos, el Emisor publicará la información sobre el valor nominal total de todos los Bonos emitidos que integren la emisión de Bonos en cuestión en el siguiente sitio web: https://www.gffgroup.cz/emise .
1.8	Ejercicio del derecho de suscripción preferente, negociabilidad de los derechos de suscripción y tratamiento de los derechos de suscripción no ejercitados	No aplicable. No existirán derechos de adquisición preferente ni de suscripción preferente asociados a los Bonos.
2. Plan de distribución y asignación de los valores		
2.1	Categoría de inversores potenciales	El Emisor ofrecerá los Bonos a inversionistas cualificados y no cualificados, nacionales y extranjeros.

2.2	Procedimiento de notificación de la cantidad asignada a los solicitantes	Véase el artículo 2.3. de los Términos y Condiciones de la Emisión. El valor nominal final de los Bonos asignado a cada suscriptor se hará constar en la Confirmación. Los Bonos no podrán ser negociados antes de esta Confirmación.
3. Fijación del precio		
3.1	Precio de los Bonos ofrecidos	Precio en la Fecha de Emisión: 100 % del valor nominal de los Bonos adquiridos. Precio después de la Fecha de Emisión: 100 % del valor nominal de los Bonos adquiridos más los intereses alicuotas acumulados correspondientes por el período de rendimiento en cuestión hasta la celebración del contrato de suscripción.
3.2	Gastos e impuestos a cargo de los inversores	El Emisor no cobrará ningún gasto a los inversores. Si el Emisor utiliza intermediarios para vender los Bonos, estos intermediarios podrán cobrar a los suscriptores ciertas comisiones asociadas a la suscripción de los Bonos. A la fecha de elaboración de las Condiciones Finales, estas comisiones [son conocidas por el Emisor y ascienden a [●] en el intermediario financiero [●] / no son conocidas]
4. Colocación y suscripción		
4.5	Identificación de los intermediarios financieros que tienen consentimiento para utilizar el folleto de los Bonos durante la oferta posterior o colocación final de los Bonos Cualquier otra condición clara y objetiva adjunta al consentimiento que sea relevante para el uso del folleto.	[[●] / No aplicable] [[●] / No aplicable]
5. Admisión a comercialización y forma de comercialización		
5.1	Admisión de los bonos en un mercado regulado, un mercado para el crecimiento de las PYMES o de sistemas comerciales multilaterales	Ni el Emisor ni otra persona alguna con su permiso o conocimiento han solicitado aceptar los Bonos para su comercialización en el mercado para el crecimiento de las PYMES, mercado de valores regulado u otro mercado de valores, ni en la República Checa, ni en el extranjero, ni en sistemas comerciales multilaterales.

5.2	Mercados regulados, mercados de terceros países, mercados para el crecimiento de las PYMES o de sistemas comerciales multilaterales en los que se admiten los valores de la misma clase que los Bonos ofrecidos	No se han admitido valores de la misma clase que los Bonos ofrecidos en mercados regulados, mercados de terceros países, mercados para el crecimiento de las PYMES, ni en sistemas comerciales multilaterales.
5.3	Intermediario comercial secundario	Ninguna persona se ha comprometido a actuar como intermediario en el comercio secundario para proporcionar liquidez utilizando tipos de oferta de compra y venta.
6. Datos adicionales		
6.1	Asesores	No aplicable
6.2	Otros datos verificados o revisados por auditores autorizados	[[●] / No aplicable]
6.3	Evaluaciones crediticias asignadas a valores	No aplicable (no se ha asignado el rating a la emisión de Bonos).
6.5	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la Emisión/oferta	[Al leer y entender del Emisor, ninguna de las personas físicas o jurídicas que participan en la Emisión u oferta de Bonos tiene un interés en dicha Emisión u oferta que sea sustancial para dicha Emisión u oferta de Bonos, con excepción del interés de intermediarios que serán retribuidos por la distribución de los Bonos, cuyo importe se determinará individualmente por contrato con el intermediario. / [●]]
6.6	Motivos de la oferta, destino de los rendimientos y gastos de la Emisión/oferta	<p>Los Bonos se emiten con el propósito de asegurar fondos para la implementación de las actividades comerciales del Emisor. Las ganancias de la emisión se destinarán a los siguientes fines:</p> <p>Provisión de fondos financieros obtenidos a través de emisiones de Bonos al socio único, es decir, a la empresa GFF s.r.o., N.º de Identificación: 075 84 644, con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, inscrita en el Registro Mercantil del Tribunal Regional de Brno bajo el n.º de expediente 108959, principalmente en forma de créditos y/o préstamos. El Emisor desconoce el uso específico de los fondos por parte del socio único.</p> <p>[Los costes de preparación de la emisión de Bonos ascendieron a aproximadamente [●] CZK. Los costes de distribución ascenderán a aproximadamente [●] CZK. La ganancia neta de toda la emisión de Bonos será igual al precio de emisión de todos los Bonos de la emisión después de la deducción de los costes de preparación y distribución de la Emisión, es decir, [●] CZK. Toda la ganancia se utilizará para el propósito anterior.]</p>

6.7	Datos de terceros indicados en las Condiciones Finales/fuente de información	[No aplicable] / [Alguna información contenida en las Condiciones Finales proviene de terceros. Dicha información se ha reproducido con precisión y, según el leal saber y entender del Emisor y en la medida en que pueda determinarse a partir de la información publicada por el tercero correspondiente, no se ha omitido ningún hecho que pudiera hacer que la información reproducida fuera inexacta o engañosa. Sin embargo, el Emisor no es responsable de la información incorrecta de terceros, si no pudo detectar la incorrección empleando la atención antes mencionada. [Completar la fuente de información]]
-----	---	---

7. Personas responsables de las Condiciones Finales		
7.1	Personas responsables de las Condiciones Finales	<p>El responsable de los datos especificados en estas Condiciones Finales es el Emisor.</p> <p>El Emisor declara que, a su leal saber y entender, la información contenida en las Condiciones Finales, a la fecha de su elaboración, es conforme a la realidad y que en las Condiciones Finales no se ocultó ningún hecho que pudiera cambiar su significado.</p> <p>Por la empresa GFF Invest s.r.o., a [●]</p>
		<p>.....</p> <p>Nombre: [●]</p> <p>Cargo: [●]</p>
7.2	Aprobación interna de la emisión de Bonos	La emisión de Bonos fue aprobada por el órgano estatutario del Emisor el [●]

VII. IMPOSICIÓN TRIBUTARIA Y REGULACIÓN DE DIVISAS EN LA REPÚBLICA CHECA

Se recomienda a los posibles adquirientes de los Bonos que consulten a sus asesores legales y fiscales sobre las consecuencias legales, fiscales y de divisas de comprar, vender y poseer los Bonos y recibir los pagos de los rendimientos de los Bonos de conformidad con las normas fiscales y de divisas vigentes en la República Checa y en los países en los que sean residentes fiscales, así como en los países en los que se puedan gravar los rendimientos por posesión y venta de Bonos.

Las normas fiscales de la República Checa y las normas fiscales del estado miembro del inversor pueden tener un impacto en las ganancias resultantes de los Bonos.

El siguiente breve resumen de la imposición tributaria de los Bonos y la regulación de divisas en la República Checa se basa principalmente en la Ley n.º 586/1992 del Cuerpo de Leyes, sobre impuestos sobre la renta, en su versión vigente (es decir, en la versión de la enmienda n.º 588/2020 del Cuerpo de Leyes, que entró en vigor el 1/1/2021) y en las normas legales relacionadas vigentes en la fecha del presente Folleto, así como en la interpretación habitual de estas leyes y otras normas aplicadas por las autoridades administrativas checas y otros organismos estatales, y conocidas por el Emisor en la fecha de este Folleto. Toda la información indicada a continuación está sujeta a cambios dependiendo de los cambios en la legislación correspondiente que puedan producirse después de esa fecha, o en la interpretación de dicha legislación que pueda aplicarse después de esa fecha.

En caso de modificación de la normativa legal aplicable o de su interpretación en materia de la imposición tributaria de los Bonos con respecto al régimen que se detalla a continuación, el Emisor procederá conforme a dicho nuevo régimen. Si, en virtud de un cambio en las normas legales o en su interpretación, el Emisor se viera obligado a efectuar retenciones o deducciones del impuesto sobre la renta de los Bonos, el Emisor no estará obligado a pagar ningún importe adicional en relación con dichas retenciones o deducciones a los Bonistas como compensación por dichas retenciones o deducciones.

El siguiente resumen no incluye las implicaciones fiscales relacionadas con la posesión o venta de Bonos para los inversores que están sujetos a un régimen fiscal especial en la República Checa (por ejemplo, fondos de inversión, mutuos o de pensiones).

En el siguiente resumen, se supone que la persona a quien se le paga cualquier rendimiento en relación con los Bonos es el beneficiario real de dicho rendimiento, es decir, no un agente, representante o un depositario que recibe dichos pagos en nombre de otra persona.

INTERESES

Los intereses (en adelante “**intereses**”) pagados a una persona física están sujetos a retención fiscal recaudada en la fuente (es decir, por el Emisor al pagar los intereses). La tasa de esta retención fiscal, en virtud de las normas fiscales checas, es del 15 %. Sin embargo, si el destinatario de los intereses es una persona física que no es residente fiscal checa, no posee los Bonos en la República Checa a través de un establecimiento permanente, ni tampoco es residente fiscal de otro Estado miembro de la UE, u otros países que forman el Espacio Económico Europeo, o de un tercer país con el que la República Checa tiene el convenio internacional de doble imposición válido y efectivo para evitar la doble imposición, o un acuerdo internacional sobre el intercambio de información en materia fiscal en el campo de los impuestos sobre la renta, incluido un acuerdo internacional multilateral, la tasa de retención fiscal es el 35 %. En el caso de personas físicas que sean residentes fiscales checas, la retención fiscal anterior representa la imposición final de intereses en la República Checa. En el caso de personas físicas que no sean residentes fiscales checas, pero que sean residentes de otro estado de la UE, o de otros estados que forman parte del Espacio Económico Europeo, y decidan incluir intereses en la declaración de renta, la deducción fiscal anterior representa un anticipo de impuestos. Cualquier persona física que hace negocios en la República Checa a través de un establecimiento permanente generalmente está obligada a presentar una declaración de renta en la República Checa.

Los intereses pagados a una persona jurídica que es residente fiscal checa, o no es residente fiscal checa, pero posee los Bonos en la República Checa a través de un establecimiento permanente, no están sujetos a retención fiscal y forman parte de la base imponible general y están sujetos al impuesto de la renta de personas jurídicas a una tasa del 19 %. Los intereses pagados a una persona jurídica que no es residente fiscal checa, ni tampoco posee los Bonos en la República Checa a través de un establecimiento permanente, están sujetos a retención fiscal recaudada en la fuente (es decir, por el Emisor al pagar los intereses). La tasa de esta

retención fiscal, en virtud de las normas fiscales checas, es del 15 %. Sin embargo, si el destinatario de los intereses es una persona jurídica que no es residente fiscal checa, no posee los Bonos en la República Checa a través de un establecimiento permanente, ni tampoco es residente fiscal de otro Estado miembro de la UE, u otros países que forman el Espacio Económico Europeo, o de un tercer país con el que la República Checa tiene el convenio internacional de doble imposición válido y efectivo para evitar la doble imposición, o un acuerdo internacional sobre el intercambio de información en materia fiscal en el campo de los impuestos sobre la renta, incluido un acuerdo internacional multilateral, la tasa de retención fiscal es el 35 %. En el caso de personas jurídicas que no sean residentes fiscales checas, pero que sean residentes de otro estado de la UE, o de otros estados que forman parte del Espacio Económico Europeo, no posean los Bonos en la República Checa a través de un establecimiento permanente, y decidan incluir intereses en la declaración de renta, la retención fiscal anterior representa un anticipo de impuestos. En caso de que los intereses correspondan a un establecimiento permanente checo de una persona jurídica que no sea residente fiscal checa y que tampoco sea residente fiscal de un Estado miembro de la UE, o de otros países que forman el Espacio Económico Europeo, el Emisor está obligado a deducir, en el momento del pago, la garantía fiscal en un importe del 10 % de estos ingresos. La agencia tributaria podrá o no considerar cumplida la obligación tributaria del contribuyente realizando la retención de conformidad con la frase anterior. Cualquier persona jurídica que hace negocios en la República Checa a través de un establecimiento permanente, generalmente está obligada a presentar una declaración de renta en la República Checa y cualquier garantía fiscal deducida se incluye en la obligación tributaria total.

El convenio de doble imposición entre la República Checa y el país de residencia del beneficiario de los intereses puede excluir o reducir la tasa del impuesto en la República Checa, generalmente siempre que no esté atribuible a un establecimiento permanente en la República Checa. El derecho al régimen fiscal previsto en el convenio de doble imposición puede estar condicionado a la prueba de que el convenio de doble imposición correspondiente se aplica realmente al beneficiario del pago de intereses, en particular mediante la confirmación de la agencia tributaria extranjera de que el beneficiario del pago es residente fiscal en el Estado de que se trate, y la confirmación de que el beneficiario de los intereses es el titular real. El pagador de intereses o el intermediario de pago pueden exigir al beneficiario que proporcione los datos necesarios para cumplir con las obligaciones de información en virtud de la directiva de la UE sobre imposición tributaria de los rendimientos de los ahorros.

Ciertas categorías de contribuyentes (por ejemplo, fundaciones, fondo de garantía de los comerciantes de valores) tienen derecho a la exención de ingresos por intereses del impuesto sobre la renta bajo ciertas condiciones. La condición para esta exención es que acredite al pagador de intereses el derecho a esta exención con suficiente antelación a su pago.

GANANCIAS/PÉRDIDAS DE LA VENTA

Las ganancias de la venta de los Bonos realizada por una persona física que es residente fiscal checa, o no es residente fiscal checa, pero posee los Bonos en la República Checa a través de un establecimiento permanente, o recibe los ingresos de la venta de los Bonos de un comprador que es residente fiscal checo, o de un establecimiento permanente checo de un comprador que no es residente fiscal checo, no están sujetos a retención fiscal y están incluidos en la base imponible general donde están sujetos al impuesto sobre la renta de las personas físicas, en la tasa progresiva del 15 % y del 23 % (la tasa del 23 % se aplica sobre la base imponible que exceda de 48 veces el salario medio que para 2022 asciende a 1.867.728 CZK). Si los ingresos se realizan dentro de la actividad (autónoma) independiente de una persona física, también están sujetos a contribuciones al seguro social y médico. Las pérdidas por la venta de los Bonos generalmente no son deducibles de impuestos para las personas físicas que no son empresas o autónomos, a menos que se presenten las ganancias imponibles por la venta de otros valores en el mismo período impositivo; en tal caso, las pérdidas por la venta de los Bonos podrán compensarse con el importe de las ganancias por la venta de otros valores.

Las ganancias de la venta de los Bonos, que no están incluidas en los activos comerciales generalmente están exentas de impuestos para las personas físicas, si el ingreso total de la venta de todos los valores y el ingreso de las acciones por unidad en el momento de cancelar el fondo de participación no excede de 100.000,- CZK en el período impositivo. Asimismo, los ingresos de la venta de los Bonos que no hayan sido incluidos en los activos comerciales, realizados por personas físicas, están generalmente exentas del impuesto sobre la renta si transcurren por lo menos 3 (tres) años entre la adquisición y la venta de los Bonos, o en el caso

de los Bonos que hayan sido incluidos en los activos comerciales, haya transcurrido un período de al menos 3 (tres) años desde la terminación de la actividad de la cual se derivan los ingresos de la actividad independiente.

Las ganancias de la venta de los Bonos realizadas por una persona jurídica que es residente fiscal checa, o no es residente fiscal checa, pero posee los Bonos en la República Checa a través de un establecimiento permanente, o sus ingresos de la venta de los Bonos provienen de un comprador que es residente fiscal checo, o de un establecimiento permanente checo de un comprador que no es residente fiscal checo, están incluidos en la base general del impuesto sobre la renta de las personas jurídicas y están sujetos a impuestos a una tasa del 19 %. Las pérdidas por la venta de los Bonos son generalmente deducibles de impuestos para estas personas.

Las ganancias de la venta de los Bonos realizadas por una persona física o jurídica que no es residente fiscal checa, no posee los Bonos en la República Checa a través de un establecimiento permanente y los ingresos de la venta de los Bonos no provienen de un comprador que es residente fiscal checo, o de un establecimiento permanente checo de un comprador que no es residente fiscal checo, no están sujetas a impuestos en la República Checa.

En el caso de la venta de los Bonos por una persona física o jurídica que no sea residente fiscal checa, ni tampoco sea residente fiscal de un Estado miembro de la UE, o de otros países que forman el Espacio Económico Europeo, a un comprador que sea un residente fiscal checo, o a una persona física o jurídica que no sea residente fiscal checa y que, al mismo tiempo, tiene negocio en la República Checa a través de un establecimiento permanente al que se asigna el pago, el comprador generalmente está obligado a deducir una garantía del impuesto sobre la renta por un importe del 1 % de estos ingresos al pagar el precio de adquisición de los Bonos. La agencia tributaria podrá o no considerar cumplida la obligación tributaria del contribuyente (vendedor) realizando la retención de conformidad con la frase anterior.

El vendedor, cuyos ingresos por la venta de los Bonos están sujetos a impuestos en la República Checa, generalmente está obligado a presentar una declaración de renta en la República Checa, y la garantía fiscal retenida se incluye en su obligación fiscal total.

El convenio de doble imposición entre la República Checa y el país de residencia del Bonista vendedor puede excluir la imposición de las ganancias de la venta de los Bonos en la República Checa, incluida la garantía fiscal, generalmente siempre que no posea los Bonos a través de un establecimiento permanente en la República Checa. El derecho al régimen fiscal previsto en el convenio de doble imposición puede estar condicionado a la prueba de que el convenio de doble imposición correspondiente se aplica realmente al beneficiario del pago, en particular mediante la confirmación de la agencia tributaria extranjera de que el vendedor es residente fiscal en el Estado de que se trate, y la confirmación de que el vendedor es el titular real de los ingresos de la venta.

REGULACIÓN DE DIVISAS EN LA REPÚBLICA CHECA

Los Bonos no son valores extranjeros. Su emisión y adquisición no está sujeta a la regulación de divisas en la República Checa. En caso de que el convenio internacional correspondiente sobre la protección y promoción de inversiones celebrado entre la República Checa y el país en el que reside el beneficiario del pago no estipule lo contrario, es decir que no prevea un trato más favorable, los Bonistas extranjeros pueden, cumpliendo unas ciertas condiciones, comprar fondos pecuniarios en moneda extranjera en lugar de moneda checa sin restricciones de divisas y así transferir los ingresos de los Bonos, importes pagados por el Emisor en relación con la aplicación del derecho de los Bonistas a la recompra anticipada de los Bonos por el Emisor, o al valor nominal reembolsado de los Bonos en su caso, de la República Checa en moneda extranjera.

VIII. DEMANDA DE RECLAMACIONES DE DERECHO PRIVADO CONTRA EL EMISOR

El texto de este capítulo VII “Demanda de reclamaciones de derecho privado contra el Emisor” es solo un resumen de ciertos contextos legales de la legislación checa con respecto a la demanda de reclamaciones de derecho privado asociadas con los Bonos contra el Emisor. Este resumen no describe ningún contexto legal para la demanda de dichas reclamaciones que resulten de la legislación de cualquier otro país que no sea la República Checa. Este resumen se basa en las normas legales vigentes a la fecha del presente Folleto y puede estar sujeto a cambios posteriores (incluso con posibles efectos retroactivos). La información de este capítulo se presenta solo como información general para caracterizar la situación legal y se ha obtenido de documentos de acceso público. Ni el emisor ni sus asesores hacen ninguna declaración con respecto a la exactitud o integridad de la información proporcionada en el presente documento. Los posibles adquirentes de los Bonos no deben confiar en la información contenida en el presente documento y se les recomienda consultar con sus asesores legales con respecto a la demanda de las obligaciones de derecho privado contra el Emisor en cada país correspondiente.

EJECUCIÓN DE RECLAMACIONES EN LA REPÚBLICA CHECA

El Emisor ha dado su consentimiento a la jurisdicción del Tribunal Municipal de Praga en relación con cualquier procedimiento judicial iniciado en base a la compra o en relación con la posesión de los Bonos. En consecuencia, puede resultar imposible para el adquirente de los Bonos presentar una demanda en el extranjero o iniciar cualquier procedimiento contra el Emisor o solicitar a los tribunales extranjeros la emisión de decisiones judiciales contra el Emisor o la ejecución de las decisiones judiciales emitidas por dichos tribunales que se basen en lo dispuesto en normas jurídicas extranjeras.

En los casos en que la República Checa haya celebrado un acuerdo internacional con un determinado estado sobre el reconocimiento y la ejecución de decisiones judiciales, la ejecución de las decisiones judiciales de ese estado se garantiza de conformidad con las disposiciones del acuerdo internacional en cuestión. En ausencia de dicho acuerdo, las decisiones de los tribunales extranjeros pueden ser reconocidas y ejecutadas en la República Checa bajo las condiciones establecidas en la Ley n.º 91/2012 del Cuerpo de Leyes, sobre derecho internacional privado, en la versión de los reglamentos posteriores. De conformidad con el artículo 15 de esta Ley, las decisiones de los tribunales de un país extranjero y las decisiones de las autoridades de un país extranjero sobre derechos y obligaciones que, de acuerdo con su naturaleza de derecho privado, serían decididas por los tribunales de la República Checa, así como acuerdos de tribunales extranjeros y documentos notariales y otras escrituras públicas extranjeras en estos asuntos (juntos en adelante también “**decisión extranjera**”) para reconocer y ejecutar, si (i) el asunto se encuentra bajo la jurisdicción exclusiva de los tribunales checos, o si el procedimiento no puede ser llevado a cabo por ninguna autoridad de un país extranjero, si la disposición sobre la jurisdicción de los tribunales checos se utilizó para evaluar la jurisdicción de una autoridad extranjera, a menos que la parte en el procedimiento, contra la cual se dirige la decisión extranjera, se haya sometido voluntariamente a la jurisdicción de una autoridad extranjera; o (ii) la misma relación jurídica está sujeta a un procedimiento en un tribunal checo y este procedimiento se inició antes de que se iniciara el procedimiento en el extranjero en el que se dictó la sentencia cuyo reconocimiento se propone; o (iii) si un tribunal checo ha emitido una decisión final sobre la misma relación jurídica, o si ya se ha reconocido en la República Checa una decisión final de una autoridad de un tercer país; o (iv) la parte en el procedimiento, contra la cual debe reconocerse la decisión, fue privada de la oportunidad de participar debidamente en el procedimiento por la intervención de una autoridad extranjera, especialmente si no se le notificó una citación o una propuesta de iniciar el procedimiento; o (v) el reconocimiento sería manifiestamente contrario al orden público; o (vi) no se garantiza la reciprocidad; no se requiere la reciprocidad si la decisión extranjera no está dirigida contra un ciudadano de la República Checa o una persona jurídica checa. A petición suya, el Ministerio de Justicia de la República Checa proporcionará al tribunal una declaración de reciprocidad por parte de un país extranjero. Tal declaración es vinculante para los tribunales de la República Checa y otras autoridades estatales. Si esta declaración de reciprocidad no se emite contra un país en particular, no significa automáticamente que no exista reciprocidad. El reconocimiento de la reciprocidad en tales casos dependerá de la situación de hecho del reconocimiento de las decisiones de las autoridades de la República Checa en el país en cuestión.

En relación con la entrada de la República Checa en la Unión Europea, es directamente aplicable en la República Checa el Reglamento del Consejo de la CE n.º 1215/2012 del 12 de

diciembre de 2012 relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil ("**Reglamento de Bruselas**"). Basándose en el Reglamento de Bruselas, las decisiones judiciales dictadas por las autoridades judiciales de los Estados miembros de la UE (con la excepción de Dinamarca, en relación con la cual seguirán aplicándose el Convenio y el Protocolo de Bruselas de 1971), en materia civil y mercantil son ejecutables en la República Checa, y viceversa, las decisiones emitidas por las autoridades judiciales en la República Checa en materia civil y mercantil son ejecutables en los estados miembros de la UE.

Además, si una parte solicita, de conformidad con un reglamento de las Comunidades Europeas o un tratado internacional, para cuya ratificación ha dado su consentimiento el Parlamento de la República Checa, y al que la República Checa está obligada ("**tratado internacional**"), para el reconocimiento de una resolución extranjera, otro documento público o reconciliación judicial ("**resolución**") que fue decidida en un procedimiento especial, el tribunal decidirá sobre el reconocimiento mediante sentencia.

Al mismo tiempo que una propuesta de declaración de ejecución, se puede presentar una propuesta para ordenar la ejecución de una decisión o ejecución de acuerdo con una disposición legal especial (código judicial civil o código de ejecución). La resolución no puede entrar en vigor en la sentencia que ordena la ejecución de la resolución o ejecución antes que en la sentencia que declara ejecutoria la resolución.

Sin embargo, los tribunales de la República Checa no se ocuparán de una reclamación presentada en la República Checa basada en cualquier infracción de las normas de derecho público de cualquier país que no sea la República Checa por parte del Emisor, en particular cualquier reclamación por infracción de cualquier ley extranjera de valores.

IX. DATOS FINANCIEROS HISTÓRICOS

1. ESTADOS FINANCIEROS ORDINARIOS AUDITADOS AL 31/12/2020, ELABORADOS DE ACUERDO CON LOS REGLAMENTOS CONTABLES CHECOS, INCLUYENDO EL INFORME DEL AUDITOR

**INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**
sobre los estados financieros de 2020

**GFF Invest,
sociedad de responsabilidad limitada,
Vídeňská 188/119d,
Dolní Heršpice - Brno, Código Postal 619 00**

Contenido de los informes: I) Informe del auditor independiente
II) Anexos: Estados financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Destinado a los propietarios de la empresa GFF Invest s.r.o.

Declaración del auditor

Auditamos los estados financieros de la empresa GFF Invest s.r.o., N.º de Identificación: 094 94 324, con domicilio social en Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice - Brno, Código postal 619 00, elaborados basándose en las normas contables checas, que consisten en el balance al 31/12/2020, el estado de pérdidas y ganancias para el período que finaliza el 31/12/2020, el estado de flujo de efectivo al 31/12/2020 y el anexo a estos estados financieros, que contiene una descripción de los principales métodos contables utilizados y otra información explicativa. La información sobre la empresa se proporciona en la parte introductoria del anexo de estos estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros ofrecen una imagen fiel de los activos y pasivos de la empresa GFF Invest s.r.o. al 31/12/2020, los gastos, las ganancias, los resultados de las operaciones y el flujo de efectivo para el período que finaliza el 31/12/2020, de acuerdo con las normas contables checas.

Declaración principal

Realizamos la auditoría de conformidad con la Ley de Auditores y las normas de auditoría de la Cámara de Auditores de la República Checa, que son normas internacionales de auditoría, complementadas y modificadas por cláusulas de aplicación relacionadas en su caso. La responsabilidad del auditor establecida por este reglamento se describe con más detalle en el apartado “Responsabilidad del auditor por la auditoría de estados financieros provisionales”. De conformidad con la Ley de Auditores y el Código Ético adoptado por la Cámara de Auditores de la República Checa, somos independientes en la empresa GFF Invest s.r.o. (en adelante Empresa) y también hemos cumplido con otras obligaciones éticas derivadas de las normas antes mencionadas. Creemos que la evidencia que hemos recopilado proporciona una base suficiente y adecuada para redactar nuestra declaración.

Responsabilidad de los órganos estatutarios por los estados financieros

El órgano estatutario de la Empresa es responsable de la elaboración de estados financieros que presenten una imagen fiel de conformidad con las normas contables checas, y del sistema de control interno que considere necesario para la elaboración de estados financieros, de modo que no contengan información significativa (objetiva) incorrecta causada por fraude o error.

Al elaborar los estados financieros, el órgano estatutario de la Empresa está obligado a evaluar si la Empresa puede continuar funcionando y, si corresponde, describir en el anexo de los estados financieros los asuntos relacionados con su existencia continua y el uso del supuesto de existencia continua en la elaboración de estados financieros provisionales, excepto en los casos en que tiene previsto finalizar sus actividades, o cuando no tiene otra opción real que hacerlo.

El órgano estatutario es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Empresa.

Responsabilidad del auditor por la auditoría de los estados financieros

La tarea del auditor es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no contienen errores significativos (objetivos) causados por fraude o error y emitir un informe del auditor que contenga la declaración. Un grado razonable de seguridad es un alto grado de seguridad, sin embargo, no hay garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las normas antes mencionadas revele en todos los casos cualquier incorrección significativa (objetiva) existente en los estados financieros provisionales. Las incorrecciones pueden surgir como resultado de fraudes o errores y se consideran significativos si se puede suponer razonablemente que individualmente o en su conjunto podrían afectar las decisiones económicas que toman los usuarios de los estados financieros basándose en los mismos.

Al realizar una auditoría de conformidad con las normas antes mencionadas, es deber del auditor ejercer su juicio profesional durante toda la auditoría y mantener el escepticismo profesional. Además, entre los deberes del auditor se encuentra lo siguiente:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección significativa (objetiva) de los estados financieros provisionales, ya sea debido a fraude o error, diseñar y aplicar procedimientos de auditoría en

respuesta a esos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para poder elaborar la declaración basándose en ésta. El riesgo de no detectar una incorrección significativa (objetiva) en ellos como resultado de un fraude es mayor que el riesgo de no detectar una incorrección significativa (objetiva) causada por un error, porque el fraude puede incluir colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas, o elusión de controles internos.

- Familiarizarse con el sistema de control de la empresa importante para la auditoría hasta tal punto que pueda diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, no que pueda expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno.
- Evaluar la adecuación de las normas contables utilizadas, la adecuación de las estimaciones contables realizadas y la información que en este contexto el órgano estatutario de la Empresa haya facilitado en el anexo de los estados financieros.
- Evaluar la idoneidad de utilizar el supuesto de la duración continua durante la elaboración de los estados financieros por parte del órgano estatutario y, a su vez, teniendo en cuenta la información de auditoría acumulada, existe una incertidumbre significativa (objetiva) resultante de acontecimientos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar funcionando. Si llegamos a la conclusión de que existe tal incertidumbre significativa (objetiva), es nuestro deber advertir en el informe de auditoría sobre la información proporcionada en este contexto en el anexo de los estados financieros, y si esta información es insuficiente, redactar una declaración modificada. Las conclusiones del auditor con respecto a la capacidad de la Empresa para continuar en funcionamiento se basan en la evidencia que hemos obtenido hasta la fecha de emisión del informe del auditor. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden hacer que la empresa pierda su capacidad para continuar en funcionamiento.
- Evaluar la presentación general, el desglose y el contenido de los estados financieros, incluido el anexo, y además, si los estados financieros muestran las transacciones y acontecimientos de partida de manera que conduzcan a una representación fiel.

Es obligación del auditor informar al órgano estatutario de la Empresa, entre otras cosas, sobre el alcance y el momento previstos de la auditoría y sobre los hallazgos importantes que se hicieron durante la misma, incluidas las deficiencias significativas detectadas en el sistema de control interno.

Verificación realizada e informe
presentado por:

AUDIT MORAVA s.r.o.

Milotická 458/14 155 21 Praga 5

Empresa de auditoría

Miembro de la Cámara de Auditores de la República Checa,
número de registro de autorización 512

Ing. Pavel Halamíček, Ph.D.,

Miembro de la Cámara de Auditores de la República Checa,
número de registro de autorización 1004

En Praga a 1/12/ 2021



RESUMEN DE LOS FLUJOS DE CAJA

Razón social u otro nombre de la entidad contable

Elaborado en conformidad con el Decreto N°. 500/2002 Coll. según enmendado

**(informe de flujo de caja)
a la fecha del 31 de diciembre de 2021**

GFF Invest a.s.

(en miles de coronas checas enteras)

Sede, domicilio o lugar de negocios de la entidad contable

Núm. ID

Višeňská 188/119d

09494324

Dolní Heršpice

619 00 Brno

Designación	TEXTO	Realidad en el periodo contable	
		actual	anterior
P.	Estado de recursos monetarios y sus equivalentes al principio del periodo contable	0	0
Flujos de caja de la actividad principal (actividad de explotación)			
Z.	Beneficio o pérdida contable antes de impuestos	-167	0
A. 1	Ajustes de operaciones no monetarias	-10	0
A. 1 1	Depreciación de activos fijos y amortización de corrección de valor de bienes adquiridos	0	0
A. 1 2	Cambio de estado de correcciones de valor, reservas	0	0
A. 1 3	Ganancias por venta de activos fijos	0	0
A. 1 4	Beneficios por participación en ganancias	0	0
A. 1 5	Gastos por intereses facturados, excluyendo los intereses incluidos en la valoración de activos no corrientes e ingresos por intereses	-10	0
A. 1 6	Eventuales ajustes por otras operaciones no monetarias	0	0
A. *	Flujo de caja neto de la actividad de explotación antes de impuestos y cambios en el capital de trabajo	-177	0
A. 2	Cambios de estado de elementos no monetarios del capital de trabajo	2	0
A. 2 1	Cambio de estado de cuentas por cobrar de la actividad de explotación, cuentas transitorias de activos	0	0
A. 2 2	Cambio de estado de pasivos corrientes de la actividad de explotación, cuentas transitorias de pasivos	2	0
A. 2 3	Cambio de estado de provisiones	0	0
A. 2 4	Cambio de estado de activos financieros corrientes que no pertenecen a recursos monetarios y sus equivalentes	0	0
A. **	Flujo de caja neto de la actividad de explotación antes de impuestos	-175	0
A. 3	Intereses abonados, excluyendo los intereses incluidos en la valoración de los activos no corrientes	0	0
A. 4	Intereses recibidos	10	0
A. 5	Impuesto sobre la renta pagado e imposición adicional de impuesto por periodos anteriores	0	0
A. 6	Participaciones en los beneficios obtenidas	0	0
A. ***	Flujo de caja neto de la actividad de explotación	-165	0
Flujo de caja neto de la actividad de inversión			
B. 1	Gastos relacionados con la adquisición de activos fijos	0	0
B. 2	Ingresos por venta de activos fijos	-810	0
B. 3	Préstamos y créditos a personas relacionadas	0	0
B. ***	Flujo de caja neto relacionado con la actividad de inversión	-810	0
Flujo de caja neto relacionado con actividades de inversión			
C. 1	Efectos de cambios de pasivos no corrientes o de pasivos corrientes	0	0
C. 2	Efectos de cambios en el capital propio sobre recursos monetarios y sus equivalentes	1 000	0
C. 2 1	Aumento de recursos monetarios por motivos del incremento del capital social, el agio y los fondos de beneficios.	1 000	0
C. 2 2	Pago de participaciones en capital propio a los socios	0	0
C. 2 3	Otros depósitos de recursos monetarios de los socios y accionistas	0	0
C. 2 4	Reembolso de pérdidas por parte de los socios	0	0
C. 2 5	Domiciliación de los fondos	0	0
C. 2 6	Participaciones en los beneficios pagadas, incluido el impuesto pagado	0	0
C. ***	Flujo de caja neto relacionado con la actividad financiera	1 000	0
F.	Aumento o disminución netos de recursos monetarios	25	0
R.	Estado de recursos monetarios y sus equivalentes al final del periodo contable	25	0

BALANZA
(ESTADO DE SITUACIÓN
PATRIMONIAL)
a la fecha del 31.12.2020
(en miles de CZK enteros)

Razón social u otro nombre
de la entidad contable

GFF Invest s.r.o.

Domicilio social, residencia
o sede de la entidad contable

**Videňská 188/119d Brno -
Dolní Heršpice 61900**

Núm. ID

09494324

Designación	Denominación	Número de línea	Bruto	Corrección	Neto	Período anterior neto
A.	TOTAL DE ACTIVOS	1	835	0	835	0
A. A.	Cuentas por cobrar por el capital social suscrito	2	0	0	0	0
A. B.	Activos fijos	3	0	0	0	0
A. B.I.	Inmovilizado inmaterial	4	0	0	0	0
A. B.I.1.	Resultados intangibles de la investigación y el desarrollo	5	0	0	0	0
A. B.I.2.	Derechos valuables	6	0	0	0	0
A. B.I.2.1.	Software	7	0	0	0	0
A. B.I.2.2.	Otros derechos valuables	8	0	0	0	0
A. B.I.3.	Fondo de comercio (Goodwill)	9	0	0	0	0
A. B.I.4.	Otro inmovilizado inmaterial	10	0	0	0	0
A. B.I.5.	Anticipos otorgados para el inmovilizado inmaterial y el inmovilizado inmaterial no terminado	11	0	0	0	0
A. 8.1.5.1.	Anticipos otorgados para activos fijos	12	0	0	0	0
A. 8.1.5.2.	Inmovilizado inmaterial no terminado	13	0	0	0	0
A. B.II.	Inmovilizado material	14	0	0	0	0
A. B. II.1.	Terrenos y edificios	15	0	0	0	0
A. B. II. 1.1.	Terrenos	16	0	0	0	0
A. 8.II.1.2.	Edificios	17	0	0	0	0
A. B.II.2.	Bienes muebles tangibles y sus conjuntos	18	0	0	0	0
A B.II.3	Diferencia de valoración de los activos adquiridos	19	0	0	0	0
A. B.II.4.	Otro inmovilizado material	20	0	0	0	0
A. B.II.4.1.	Unidades de cultivo permanentes	21	0	0	0	0
A. B.II.4.2.	Animales adultos y sus grupos	22	0	0	0	0
A. B. II.4.3.	Otro inmovilizado material	23	0	0	0	0
A. B.II.5.	Anticipos otorgados para el inmovilizado material y el inmovilizado no terminado	24	0	0	0	0
A. B. II.5.1.	Anticipos otorgados para el inmovilizado material	25	0	0	0	0
A. B.II.5.2.	Inmovilizado material no terminado	26	0	0	0	0
A. B.III.	Activos financieros no corrientes	27	0	0	0	0
A. B. III.1.	Participaciones - persona controlada o de control	28	0	0	0	0
A. B.III.2.	Préstamos y créditos - persona controlada o que ejerce el control	29	0	0	0	0
A. B. III.3.	Participaciones - influencia significativa	30	0	0	0	0

Designación	Denominación	Número de línea	Bruto	Corrección	Neto	Período anterior neto
A. B.III.4.	Préstamos y créditos – influencia significativa	31	0	0	0	0
A.B. III.5.	Otros valores y participaciones a largo plazo	32	0	0	0	0
A. B.III.6.	Préstamos y créditos - otros	33	0	0	0	0
A. B.III.7.	Otros activos financieros no corrientes	34	0	0	0	0
A.B. III.7.1.	Activos financieros no corrientes distintos	35	0	0	0	0
A. B.III.7.2.	Anticipos otorgados para activos financieros fijos	36	0	0	0	0
A. C.	Activos corrientes	37	835	0	835	0
A. C.I.	Provisiones	38	0	0	0	0
A. C.I. 1	Material	39	0	0	0	0
A. C.I.2.	Producción no terminada y productos semiacabados	40	0	0	0	0
A. C.I.3.	Productos y mercancías	41	0	0	0	0
A. C.I.3.1.	Productos	42	0	0	0	0
A. C.I.3.2.	Mercancía	43	0	0	0	0
A. C.I.4.	Animales jóvenes y otros y sus grupos	44	0	0	0	0
A. C.I. 5.	Anticipos otorgados para provisiones	45	0	0	0	0
A. C.II.	Cuentas por cobrar	46	810	0	810	0
A. C.II.1.	Cuentas por cobrar a largo plazo	47	810	0	810	0
A. C.II.1.1.	Cuentas por cobrar de relaciones comerciales	48	0	0	0	0
A. C.II.1.2.	Cuentas por cobrar - persona controlada o que ejerce el control	49	0	0	0	0
A. C.II.1.3.	Cuentas por cobrar - influencia significativa	50	0	0	0	0
A. C.II.1.4.	Cuentas por cobrar por impuesto diferido	51	0	0	0	0
A. C.II.1.5.	Cuentas por cobrar - otras	52	810	0	810	0
A. C.II.1.5.1.	Cuentas por cobrar de los socios	53	0	0	0	0
A. C.II.1.5.2.	Anticipos otorgados a largo plazo	54	0	0	0	0
A. C.II.1.5.3.	Cuentas de imputación activas	55	0	0	0	0
A. C.II.1.5.4.	Otras cuentas por cobrar	56	810	0	810	0
A. C.II.2.	Cuentas por cobrar a corto plazo	57	0	0	0	0
A. C.II.2.1.	Cuentas por cobrar de relaciones comerciales	58	0	0	0	0
A. C.II.2.2.	Cuentas por cobrar - persona controlada o que ejerce el control	59	0	0	0	0
A. C.II.2.3.	Cuentas por cobrar - influencia significativa	60	0	0	0	0
A. C.II.2.4.	Cuentas por cobrar - otras	61	0	0	0	0
A. C.II.2.4.1.	Cuentas por cobrar de los socios	62	0	0	0	0
A. C.II.2.4.2.	Seguridad social y seguro médico	63	0	0	0	0
A. C.II.2.4.3.	Estado – cuentas por cobrar fiscales	64	0	0	0	0
A. C.II.2.4.4.	Anticipos a corto plazo otorgados	65	0	0	0	0
A. C.II.2.4.5.	Cuentas de imputación activas	66	0	0	0	0
A. C.II.2.4.6.	Otras cuentas por cobrar	67	0	0	0	0
A. C.II.3	Devengo de activos	68	0	0	0	0
A. C.II.3.1	Gastos devengados	69	0	0	0	0

Designación	Denominación	Número de línea	Bruto	Corrección	Neto	Periodo anterior neto
A. C.II.3.2	Gastos devengados complejos	70	0	0	0	0
A. C.II.3.3.	Ingresos devengados	71	0	0	0	0
A. C.III.	Activos financieros corrientes	72	0	0	0	0
A. C.III.1.	Participaciones - persona controlada o que ejerce el control	73	0	0	0	0
A. C.III.2.	Otros activos financieros corrientes	74	0	0	0	0
A. C.IV.	Fondos monetarios	75	25	0	25	0
A. C.IV.1.	Flujo de caja	76	0	0	0	0
A. C.IV.2.	Fondos monetarios en las cuentas	77	25	0	25	0
A. D.	Devengo de activos	78	0	0	0	0
A. D.1.	Gastos devengados	79	0	0	0	0
A. D.2.	Gastos devengados complejos	80	0	0	0	0
A. D.3.	Ingresos devengados	81	0	0	0	0

Designación	Denominación	Número de línea	Neto	Período anterior neto
P.	TOTAL DE PASIVOS	82	835	0
P. A.	Capital propio	83	833	0
P. A.I.	Capital social	84	1 000	0
P. A.I.1.	Capital social	85	1 000	0
P. A.1.2.	Participaciones propias	86	0	0
P. A.I.3.	Cambios del capital social	87	0	0
P. A.II.	Agio y fondos de capital	88	0	0
P. A.8.1.	Agio	89	0	0
P. A.11.2.	Fondos de capital	90	0	0
P. A.II.2.1.	Otros fondos de capital	91	0	0
P. A.II.2.2.	Diferencias de valoración en la revalorización de activos y pasivos (+/-)	92	0	0
P. A.11.2.3.	Diferencias de valoración en la revalorización por las conversiones de sociedades mercantiles (+/-)	93	0	0
P. A.II.2.4.	Diferencias por las conversiones de sociedades mercantiles (+/-)	94	0	0
P. A.II.2.5.	Diferencias de valoración por las conversiones de sociedades mercantiles (+/-)	95	0	0
P. A. III.	Fondos procedentes de los beneficios	96	0	0
P. A.III.1.	Otros fondos de reserva	97	0	0
P A.III.2.	Fondos estatutarios y otros fondos	98	0	0
P A.IV.	Resultado económico de años anteriores (+1-)	99	0	0
P A.IV.1.	Beneficios no distribuidos o pérdidas no pagadas de años anteriores (+/-)	100	0	0
P A.IV.2.	Otro resultado económico de los años anteriores	101	0	0
P A.V.	Resultado económico del período contable corriente	102	-167	0
P A.VI.	Decisión sobre el pago anticipado de la participación en los beneficios	103	0	0
P B+C	RECURSOS EXTERNOS	104	2	0
P B.	Reservas	105	0	0
P B.1.	Reservas para pensiones y obligaciones similares	106	0	0
P B.2.	Reserva para el impuesto sobre la renta	107	0	0
P B.3.	Reservas en virtud de la legislación especial	108	0	0
P B.4.	Otras reservas	109	0	0
P C.	Pasivos	110	2	0
P C.I.	Pasivos no corrientes	111	0	0
P C.I.1.	Bonos emitidos	112	0	0
P C.I.1.1.	Bonos canjeables	113	0	0
P C.I.1.2.	Otros bonos	114	0	0
P C.I.2.	Pasivos con entidades de crédito	115	0	0
P C.1.3.	Anticipos a largo plazo recibidos	116	0	0
P C.I.4.	Pasivos de relaciones comerciales	117	0	0
P C.I.5.	Letras de cambio a pagar de largo plazo	118	0	0
P C.I.6.	Pasivos - persona controlada o que ejerce el control	119	0	0
P C.1.7.	Pasivos – influencia significativa	120	0	0

Designación	Denominación	Número de línea	Neto	Período anterior neto
P. C.I.8.	Pasivo por impuesto diferido	121	0	0
P. C.I.9.	Pasivos - otros	122	0	0
P. C.I.9.1.	Pasivos con los socios	123	0	0
P. C.I.9.2.	Cuentas de imputación pasivas	124	0	0
P. C.1.9.3.	Otros pasivos	125	0	0
P. C.11.	Pasivo corrientes	126	2	0
P. C.II.1.	Bonos emitidos	127	0	0
P. C.II.1.1.	Bonos canjeables	128	0	0
P. C.II.1.2.	Otros bonos	129	0	0
P. C.II.2.	Pasivos con entidades de crédito	130	0	0
P. C. II.3.	Anticipos a corto plazo recibidos	131	0	0
P. 0.II.4.	Pasivos de relaciones comerciales	132	2	0
P. C.II.5.	Letras de cambio a pagar de largo plazo	133	0	0
P. C.II.6.	Pasivos - persona controlada o que ejerce el control	134	0	0
P. C.II.7.	Pasivos – influencia significativa	135	0	0
P. C.II.8.	Otros pasivos	136	0	0
P. C.II.8.1.	Pasivos con los socios	137	0	0
P. C.11.8.2.	Ayudas financieras a corto plazo	138	0	0
P. C.II.8.3.	Pasivos con los empleados	139	0	0
P. C.II.8.4.	Pasivos de la seguridad social y del seguro médico	140	0	0
P. C.11.8.5.	Estado - obligaciones fiscales y subvenciones	141	0	0
P. C.II.8.6.	Cuentas de imputación pasivas	142	0	0
P. C.II.8.7.	Otros pasivos	143	0	0
P. C.III.	Devengo de pasivos	144	0	0
P. C.III.1	Gastos devengados	145	0	0
P. C.III.2	Ingresos devengados	146	0	0
P. D.	Devengo de pasivos	147	0	0
P. D.1.	Gastos devengados	148	0	0
P. D.2.	Ingresos devengados	149	0	0

Forma jurídica de la entidad contable	Sociedad de responsabilidad limitada
Actividad comercial u otras actividades	Gestión de activos propios

Momento de elaboracion <i>16.5.2021</i>	Registro de la firma del responsable de la elaboración de los estados financieros 	Registro de la firma del órgano estatutario o de la persona física que es la entidad contable GFF Invest s.r.o. Viděnská 188/119d, Dolní Heřpice 619 00 Brno IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324
--	--	---

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

del 01.01.2020 al 31.12.2020
(en miles de CZK enteros)

Razón social u otro nombre de
la entidad contable

GFF Invest s.r.o.

Domicilio social, residencia o sede de la
entidad contable **Videňská 188/119d**
Brno - Dolní Heršpice 61900

Núm. ID

09494324

Designación	Denominación	Número de línea	Período contable actual	Período contable anterior
I.	Ganancias de la venta de productos y servicios	1	0	0
II.	Ganancias de la venta de mercancías	2	0	0
A.	Consumo de energía	3	161	0
A. 1.	Gastos invertidos en los productos vendidos	4	0	0
A.2.	Consumo de material y energía	5	0	0
A.3.	Servicios	6	161	0
B.	Cambio del estado de la actividad propia (+1-)	7	0	0
C.	Activación (-)	8	0	0
D.	Gastos personales	9	0	0
D.1.	Gastos salariales	10	0	0
D.2.	Gastos de la seguridad social, seguro médico y otros gastos	11	0	0
D.2.1.	Gastos de la seguridad social y del seguro médico	12	0	0
D.2.2.	Otros gastos	13	0	0
E.	Ajustes de valores en el área de explotación	14	0	0
E.1.	Ajustes de valores de inmovilizado inmaterial y activos tangibles	15	0	0
E.1.1.	Ajustes de valores de inmovilizado inmaterial y activos tangibles - permanente	16	0	0
E.1.2.	Ajustes de valores de inmovilizado inmaterial y activos tangibles - temporal	17	0	0
E.2.	Ajustes de valores de provisiones	18	0	0
E.3.	Ajustes de valores de cuentas por cobrar	19	0	0
III.	Otros ingresos de explotación	20	0	0
III.1.	Ganancias por la venta de activos fijos	21	0	0
III.2.	Ganancias de materiales vendidos	22	0	0
III.3.	Otros ingresos de explotación	23	0	0
F.	Ingresos de explotación diferentes	24	15	0
F.1.	Valor residual del inmovilizado vendido	25	0	0
F.2.	Valor residual del material vendido	26	0	0
F.3.	Impuestos y tasas	27	15	0
F.4.	Reservas en el área de explotación y gastos diferidos complejos	28	0	0
F. 5.	Otros gastos de explotación	29	0	0
*	Resultado económico de explotación (+i-)	30	-176	0
IV.	Ingresos de activos financieros no corrientes - participaciones	31	0	0

Designación	Denominación	Número de línea	Período contable actual	Período contable anterior
IV.1.	Ganancias de participaciones - persona controlada o que ejerce el control	32	0	0
IV.2.	Otras ganancias de participaciones	33	0	0
G.	Gastos invertidos en participaciones vendidas	34	0	0
V.	Ganancias de otros activos financieros no corrientes	35	0	0
V.1.	Ganancias de otros activos no corrientes - persona controlada o que ejerce el control	36	0	0
V.2.	Otras ganancias de otros activos financieros no corrientes	37	0	0
H.	Gastos relacionados con otros activos financieros no corrientes	38	0	0
VI.	Ingresos por intereses e ingresos similares	39	10	0
VI.1.	Ingresos por intereses e ingresos similares - persona controlada o que ejerce el control	40	10	0
VI.2.	Otros intereses e ingresos similares	41	0	0
I.	Ajustes de valores y reservas en el ámbito financiero	42	0	0
J.	Gastos por intereses y gastos similares	43	0	0
J.1.	Gastos por intereses y gastos similares - persona controlada o que ejerce el control	44	0	0
J.2.	Otros gastos intereses y gastos similares	45	0	0
VII.	Otros ingresos financieros	46	0	0
K.	Otros gastos financieros	47	1	0
*	Resultado económico financiero (+/-)	48	9	0
**	Resultado económico antes de impuestos (+/-)	49	-167	0
L.	Impuesto sobre la renta	50	0	0
L.1.	Impuesto sobre la renta a pagar	51	0	0
L.2.	Impuesto sobre la renta diferido (+/-)	52	0	0
**	Resultado económico después de impuestos (+1-)	53	-167	0
M.	Transferencia de participación en el resultado económico a los socios	54	0	0
***	Resultado económico del período contable (+/-)	55	-167	0
*	Volumen de negocios neto del período contable	56	10	0

Forma jurídica de la unidad contable	Sociedad de responsabilidad limitada
Actividades comerciales u otras actividades	Gestión de activos propios

Momento de elaboración	Registro de la firma del responsable de la elaboración de los estados financieros	Registro de la firma del órgano estatutario o de la persona física que es la entidad contable
16. 5. 2022		 GFF Invest s.r.o. Viděnská 188/119d, Dolní Heršpice 619 00 Brno IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324

GFF Invest s.r.o., Núm. ID 09494324, Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Anexo a los estados financieros elaborado a la fecha del 31.12.2020

ANEXO A LOS ESTADOS FINANCIEROS

elaborado a la fecha del 31.12.2020

GFF Invest s.r.o.

Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno Núm. ID 0949432

GFF Invest s.r.o., le 09494324, Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Anexo a los estados financieros elaborado a la fecha del 31.12.2020

I. Datos básicos

Período contable: 01.01.2020 - 31.12.2020

Razón social:	GFF Invest s.r.o.
Domicilio social:	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice,
Forma jurídica:	619 00 Brno
Elaboración de los estados financieros:	sociedad de responsabilidad limitada 16.05.2021
Categoría de la entidad contable:	micro

Órgano estatuario:
Gerente:

MARTIN PODOBA, nacido el 19 de septiembre de 1987
Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00 Brno
Fecha de nombramiento al cargo: 8 de septiembre de 2020
Actividad principal: venta de bonos emitidos e inversiones en proyectos Socios (Společníci):

GFF s.r.o., Núm. ID: 075 84 644
Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Depósito: 1.000.000 CZK, pagado al 100%

II. Principios de contabilidad generales

II.1. Activos fijos

No se producen

II.2. Valores y participaciones

Se ha presentado una solicitud de emisión de bonos por encima del límite ante el Banco Nacional Checo. La emisión es válida a partir del 01.02.2021.

11.3. Provisiones

No se producen

11.4 Cuentas por cobrar

Dado que no se producen cuentas por cobrar vencidas, no se crean correcciones de valor.

11.5. Transacciones en monedas extranjeras

Se convierten al tipo de cambio diario del Banco Nacional Checo

11.6 Devengos

De conformidad con la Ley de Contabilidad, la compañía crea devengo de gastos e ingresos.

GFF Invest s.r.o., Núm. ID 09494324, Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Anexo a los estados financieros elaborado a la fecha del 31.12.2020

III. Datos complementarios de los informes

III.1. Activos fijos

Ningún otro dato adicional.

III.4. Pasivos fijos

La organización no registra ningún pasivo fijo con un vencimiento superior a 5 años desde la fecha de la balanza.

III.5. Activos no incluidos en la balanza

No hay activos que no figuren en la balanza.

III.6. Pasivos no incluidos en la balanza.

La organización no registra ningún pasivo que no figure en la balanza en la fecha del mismo.

III.7. Gastos personales

Número medio de empleados

Número medio de empleados en
2020 0

Número medio de empleados en
2019 0

de los cuales el número de los miembros de los
órganos directivos es

Número medio de personal directivo en
2020
0

Número medio de personal directivo en
2019
0

Gastos personales por un empleado, y de los miembros de los
órganos directivos

	2020 en miles de CZK		2019 en miles de CZK	
	Gastos personales por un empleado	Gastos personales por los miembros de los órganos de directivos	Gastos personales por un empleado	Gastos personales por los miembros de órganos directivos
Costes salariales	0	0	0	0

III.13. Resultado económico e impuesto sobre la renta

Para el año 2020, la organización presenta una pérdida contable de 166.991,02 CZK

III.14. Acontecimientos significativos entre la fecha de balanza y la fecha de elaboración de los estados financieros No se presenta


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

1. ESTADOS FINANCIEROS PROVISIONALES AUDITADOS A LA FECHA DEL 30.9.2021
ELABORADOS EN CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA CONTABLE CHECA, INCLUIDO EL
INFORME DEL AUDITOR

**INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**
**sobre los estados financieros provisionales
para el período que termina el 30.9.2021**

**GFF Invest,
sociedad de responsabilidad limitada,
Videňská 188/119d,
Dolní Heršpice – Brno, CP 619 00**

Contenido del informe: I) Informe del auditor independiente
II) Anexos - estados financieros provisionales

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

dirigida a los propietarios de la compañía GFF Invest s.r.o.

Declaración del auditor

Hemos auditado los estados financieros provisionales de la empresa GFF Invest s.r.o., con núm. ID: 094 94 324, con domicilio social en Videňská 188/119d, Dolní Heršpice - Brno, Código Postal 619 00, elaborados de acuerdo con la normativa contable checa, que incluye una balanza a la fecha del 30 de septiembre de 2021, estado de pérdidas y ganancias correspondiente al período finalizado el 30 de septiembre de 2021 y los anexos a los estados financieros provisionales, que incluyen una descripción de los métodos contables esenciales empleados y otra información explicativa. La información sobre la empresa figura en la sección introductoria a los anexos a estos estados financieros provisionales.

En nuestra opinión, los estados financieros provisionales ofrecen una imagen fiel y honesta de los activos y pasivos de la compañía GFF Invest s.r.o. al 30 de septiembre de 2021 y de sus gastos, ganancias y el resultado económico para el período finalizado el 30 de septiembre de 2021, de conformidad con la normativa contable checa.

Base de la declaración

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con la Ley de Auditores y los estándares de la Cámara de Auditores de la República Checa para la auditoría, que son estándares internacionales de auditoría, en su caso, complementados y modificados por las correspondientes cláusulas de aplicación. Las responsabilidades del auditor según estos estándares se describen con más detalle en la sección "Responsabilidad del auditor por la auditoría de los estados financieros provisionales". De conformidad con la Ley de Auditores y el Código de Ética adoptado por la Cámara de Auditores de la República Checa, somos independientes de la compañía GFF Invest s.r.o. (en adelante, "la Compañía"), y hemos cumplido con otras obligaciones éticas derivadas de estos estándares. Creemos que las pruebas que hemos reunido proporcionan una base suficiente y adecuada para expresar nuestra declaración.

Responsabilidad de los órganos estatutarios de la compañía por los estados financieros provisionales

El órgano estatutario de la empresa es responsable por la elaboración de estados financieros provisionales que ofrece una imagen fiel y honesta de conformidad con la normativa contable checa, así como del control interno que considere necesario para permitir la elaboración de estados financieros provisionales libres de errores significantes (materiales), ya sea por fraude o por error.

Durante la elaboración de los estados financieros provisionales, el órgano estatutario de la empresa tiene la obligación de evaluar la capacidad de la compañía para continuar en funcionamiento y, si es de relevancia, describir en los anexos a los estados financieros las cuestiones relativas a su funcionamiento continuo y la aplicación de la hipótesis de su funcionamiento continuo en la elaboración de los estados financieros provisionales, excepto cuando se prevea el cese de sus actividades o no haya otra alternativa existente que hacerlo.

El órgano estatutario es responsable de supervisar el proceso de información contable de la empresa.

Responsabilidad del auditor por la auditoría de los estados financieros provisionales

La tarea del auditor es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros provisionales en su conjunto están libres de errores significantes (materiales), ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que incluya una opinión. El grado de la seguridad razonable es un alto grado de seguridad, no obstante, no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con la normativa mencionada anteriormente revele, en todos los casos, cualquier error significativo (material) que pueda existir en los estados financieros provisionales. Las incorrecciones pueden surgir como consecuencia de un fraude o de un error y se consideran significativas (materiales) si puede suponerse razonablemente que influyan, individualmente o en su conjunto, en las decisiones económicas que los usuarios de los estados financieros provisionales toman sobre su base.

Al realizar la auditoría de acuerdo con las normativa mencionada anteriormente, el auditor tiene la obligación a ejercer su juicio de especialista y mantener el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También es la obligación del auditor:

- Identificar y evaluar los riesgos significativos (materiales) de incorrecciones en los estados financieros provisionales, ya sea por fraude o por error, diseñar y aplicar procedimientos de auditoría para hacer frente a dichos riesgos, y obtener pruebas de auditoría suficientes y adecuadas para fundamentar mi declaración. El riesgo de no detectar una incorrección significativa (material) producida como consecuencia de un fraude es mayor que el riesgo de no detectar una incorrección significativa (material) debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, declaraciones falsas o elusión de los controles internos.
- Conocer el sistema de control interno de la compañía que es relevante para la auditoría en la medida necesaria para poder diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno.
- Evaluar la conveniencia de utilizar la hipótesis de empresa en funcionamiento continuo durante la elaboración de los estados financieros provisionales por el organismo estatutario y si, a la luz de las pruebas reunidas, existe alguna incertidumbre significativa (material) derivada de hechos o condiciones que puedan poner en duda significativamente la capacidad de la empresa para continuar en funcionamiento continuo. Si llego a la conclusión de que existe tal incertidumbre significativa (material), es nuestra responsabilidad avisar en el informe de auditoría sobre tal información proporcionada en los anexos a los estados financieros provisionales y, si dicha información no es suficiente, expresar una declaración modificada. Las conclusiones del auditor sobre la capacidad de la empresa para continuar en funcionamiento continuo se basan en la información probatoria que hemos obtenido hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, acontecimientos o condiciones futuras pueden ocasionar que la empresa pierda su capacidad de continuar en funcionamiento.
- Evaluar la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros provisionales, incluidos los anexos, y si los estados financieros provisionales presentan las transacciones y los acontecimientos documentales de manera que se obtenga una presentación fiel.

La obligación del auditor es informar al órgano estatutario de la Compañía, entre otras cosas, del alcance previsto y la programación de la auditoría, así como de los hallazgos significativos que hayamos realizado durante la misma, incluida cualquier insuficiencia importante identificada en el sistema de control interno.

Han realizado la verificación y presentan el informe:

AUDIT MORAVA s.r.o.

Milotická 458/14

155 21 Praga 5

Sociedad de auditoría

Miembro de la Cámara de Auditores de la República Checa, número de registro de la licencia 512

Ing. Pavel Halamíček, Ph.D.,

Miembro de la Cámara de Auditores de la República Checa,

número de registro de licencia 1 004

En Praga, el 24.2.2022



BALANZA

(ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL)

a partir del 30.09.2021

(en miles de CZK enteras)

Domicilio social, residencia o
sede de la entidad contable
**Vídeňská 188/119d Brno -
Dolní Heršpice 61900**

Núm. ID
09494324

Designación	Denominación	Número de línea	Bruto	Corrección	Neto	Período anterior neto
A	TOTAL DE ACTIVOS	1	5 387	0	5 387	835
A. A	Cuentas por cobrar por el capital social suscrito	2	0	0	0	0
A. B	Activos fijos	3	0	0	0	0
A. 8 I	Inmovilizado inmaterial	4	0	0	0	0
A. B. I 1	Resultados intangibles de la investigación y el desarrollo	5	0	0	0	0
A. B. I 2	Derechos valuables	6	0	0	0	0
A. B. I. 2.1	Software	7	0	0	0	0
A. B. I. 2. 2.	Otros derechos valuables	8	0	0	0	0
A. B. I. 3.	Fondo de comercio (Goodwill)	9	0	0	0	0
A. B. I. 4.	Otro inmovilizado inmaterial	10	0	0	0	0
A. B. I. 5.	Anticipos otorgados para el inmovilizado inmaterial y el inmovilizado inmaterial no terminado	11	0	0	0	0
A. B. I. 5. 1.	Anticipos otorgados para activos fijos	12	0	0	0	0
A. B. 1.5.2	Inmovilizado inmaterial no terminado	13	0	0	0	0
A. B. II.	Inmovilizado material	14	0	0	0	0
A. B. II.1	Terrenos y edificios	15	0	0	0	0
A. B. II.1.1.	Terrenos	16	0	0	0	0
A. B. II. 1. 2.	Edificios	17	0	0	0	0
A. B. II. 2.	Bienes muebles tangibles y sus conjuntos	18	0	0	0	0
A. B. II.3	Diferencia de valoración de los activos adquiridos	19	0	0	0	0
A. B. II. 4	Otro inmovilizado material	20	0	0	0	0
A. B. II.4.1.	Unidades de cultivo permanentes	21	0	0	0	0
A. B. II.4.2	Animales adultos y sus grupos	22	0	0	0	0
A. B. II.4.3.	Otro inmovilizado material	23	0	0	0	0
A. B. II.5.	Anticipos otorgados para el inmovilizado material y el inmovilizado no terminado	24	0	0	0	0
A. B. II. 5.1	Anticipos otorgados para el inmovilizado material	25	0	0	0	0
A. B. II. 5. 2	Inmovilizado material no terminado	26	0	0	0	0
A. B. III	Activos financieros no corrientes	27	0	0	0	0
A. B. III 1	Participaciones - persona controlada o de control	28	0	0	0	0
A. B. III 2.	Préstamos y créditos - persona controlada o que ejerce el control	29	0	0	0	0
A. B. III. 3.	Participaciones - influencia significativa	30	0	0	0	0

Designación	Denominación	Número de línea	Bruto	Corrección	Neto	Período anterior neto
A. B. III. 4	Préstamos y créditos – influencia significativa	31	0	0	0	0
A. B. III. 5	Otros valores y participaciones a largo plazo	32	0	0	0	0
A. B. III. 6	Préstamos y créditos - otros	33	0	0	0	0
A. B. III. 7	Otros activos financieros no corrientes	34	0	0	0	0
A. B. III. 7. 1	Activos financieros no corrientes distintos	35	0	0	0	0
A. B. III. 7. 2	Anticipos otorgados para activos financieros fijos	36	0	0	0	0
A. C.	Activos corrientes	37	5 387	0	5 387	835
A. C. I.	Provisiones	38	0	0	0	0
A. C. I. 1	Material	39	0	0	0	0
A. C. I. 2.	Producción no terminada y productos semiacabados	40	0	0	0	0
A. C. I. 3.	Productos y mercancías	41	0	0	0	0
A. C. I. 3. 1	Productos	42	0	0	0	0
A. C. I. 3. 2	Mercancía	43	0	0	0	0
A. C. I. 4	Animales jóvenes y otros y sus grupos	44	0	0	0	0
A. C. I. 5	Anticipos otorgados para provisiones	45	0	0	0	0
A. C. II.	Cuentas por cobrar	46	5 347	0	5 347	811
A. C. II. 1	Cuentas por cobrar a largo plazo	47	5 347	0	5 347	811
A. C. II. 1.1	Cuentas por cobrar de relaciones comerciales	48	0	0	0	0
A. C. II. 1. 2	Cuentas por cobrar - persona controlada o que ejerce el control	49	0	0	0	0
A. C. II. 1. 3	Cuentas por cobrar - influencia significativa	50	0	0	0	0
A. C. II. 1. 4	Cuentas por cobrar por impuesto diferido	51	0	0	0	0
A. C. II. 1. 5	Cuentas por cobrar - otras	52	5 347	0	5 347	811
A. C. II. 1. 5. 1	Cuentas por cobrar de los socios	53	0	0	0	0
A. C. II. 1. 5. 2	Anticipos otorgados a largo plazo	54	0	0	0	0
A. C. II. 1. 5. 3	Cuentas de imputación activas	55	0	0	0	0
A. C. II. 1. 5. 4	Otras cuentas por cobrar	56	5 347	0	5 347	811
A. C. II. 2.	Cuentas por cobrar a corto plazo	57	0	0	0	0
A. C. II. 2.1	Cuentas por cobrar de relaciones comerciales	58	0	0	0	0
A. C. II. 2. 2.	Cuentas por cobrar - persona controlada o que ejerce el control	59	0	0	0	0
A. C. II. 2. 3	Cuentas por cobrar - influencia significativa	60	0	0	0	0
A. C. II. 2. 4	Cuentas por cobrar - otras	61	0	0	0	0
A. C. II. 2. 4. 1	Cuentas por cobrar de los socios	62	0	0	0	0
A. C. II. 2. 4. 2	Seguridad social y seguro médico	63	0	0	0	0
A. C. II. 2. 4. 3	Estado – cuentas por cobrar fiscales	64	0	0	0	0
A. C. II. 2. 4. 4	Anticipos a corto plazo otorgados	65	0	0	0	0
A. C. II. 2. 4. 5	Cuentas de imputación activas	66	0	0	0	0
A. C. II. 2. 4. 6	Otras cuentas por cobrar	67	0	0	0	0
A. C. II. 3.	Devengo de activos	68	0	0	0	0
A. C. II. 3.1	Gastos devengados	69	0	0	0	0

Designación	Denominación	Número de línea	Bruto	Corrección	Neto	Período anterior neto
A. C. II. 3. 2	Gastos devengados complejos	70	0	0	0	0
A. C. II. 3. 3.	Ingresos devengados	71	0	0	0	0
A. C. III	Activos financieros corrientes	72	0	0	0	0
A. C. III. 1	Participaciones - persona controlada o que ejerce el control	73	0	0	0	0
A. C. III. 2	Otros activos financieros corrientes	74	0	0	0	0
A. C. IV	Fondos monetarios	75	40	0	40	24
A. C. IV. 1	Flujo de caja	74	0	0	0	0
A. C. IV. 2	Fondos monetarios en las cuentas	77	40	0	40	24
A. D.	Devengo de activos	78	0	0	0	0
A. D. 1	Gastos devengados	79	0	0	0	0
A. D. 2	Gastos devengados complejos	80	0	0	0	0
A. D. 3	Ingresos devengados	81	0	0	0	0

Designación	Denominación	Número de línea	Neto	Periodo anterior neto
P	TOTAL DE PASIVOS	82	5 387	835
P. A	Capital propio	83	-850	833
P. A.	Capital social	84	1 000	1 000
P. A. I. 1	Capital social	85	1 000	1 000
P. A. I. 2	Participaciones propias	86	0	0
P. A. I. 3.	Cambios del capital social	87	0	0
P. A. II	Agio y fondos de capital	88	0	0
P. A. II. 1.	Agio	89	0	0
P. A. II. 2.	Fondos de capital	90	0	0
P. A. II. 2.1.	Otros fondos de capital	91	0	0
P. A. II. 2.2.	Diferencias de valoración en la revalorización de activos y pasivos (+/-)	92	0	0
P. A. II. 2.3.	Diferencias de valoración en la revalorización por las conversiones de sociedades mercantiles (+/-)	93	0	0
P. A. II. 2.4.	Diferencias por las conversiones de sociedades mercantiles (+/-)	94	0	0
P. A. II. 2.5.	Diferencias de valoración por las conversiones de sociedades mercantiles (+/-)	95	0	0
P. A. III.	Fondos procedentes de los beneficios	96	0	0
P. A. III. 1.	Otros fondos de reserva	97	0	0
P. A. III. 2.	Fondos estatutarios y otros fondos	98	0	0
P. A. IV.	Resultado económico de años anteriores (+1-)	99	-167	0
P. A. IV. 1.	Beneficios no distribuidos o pérdidas no pagadas de años anteriores (+i-)	100	167	0
P. A. IV. 2.	Otro resultado económico de los años anteriores	101	0	0
P. A. V.	Resultado económico del período contable corriente	102	-1 683	-167
P. A. VI.	Decisión sobre el pago anticipado de la participación en los beneficios	103	0	0
P. B+C.	RECURSOS EXTERNOS	104	6 237	2
P. B.	Reservas	105	0	0
P. B. 1	Reservas para pensiones y obligaciones similares	106	0	0
P. B. 2.	Reserva para el impuesto sobre la renta	107	0	0
P. B. 3.	Reservas en virtud de la legislación especial	108	0	0
P. 8.4.	Otras reservas	109	0	0
P. C.	Pasivos	110	6 237	2
P. C. I.	Pasivos no corrientes	111	6 082	0
P. C. I. 1.	Bonos emitidos	112	6 082	0
P. C. I. 1.1.	Bonos canjeables	113	0	0
P. C. I. 1.2.	Otros bonos	114	6 082	0
P. C. I. 2.	Pasivos con entidades de crédito	115	0	0
P. C. I. 3.	Anticipos a largo plazo recibidos	116	0	0
P. C. I. 4.	Pasivos de relaciones comerciales	117	0	0
P. C. I. 5.	Letras de cambio a pagar de largo plazo	118	0	0
P. C. I. 6.	Pasivos - persona controlada o que ejerce el control	119	0	0
P. C. I. 7.	Pasivos – influencia significativa	120	0	0

Designación	Denominación	Número de línea	Neto	Período anterior neto
P. C. I. 8.	Pasivo por impuesto diferido	121	0	0
P. C. I. 9.	Pasivos - otros	122	0	0
P. C. 9.1.	Pasivos con los socios	123	0	0
P. C. I. 9.2.	Cuentas de imputación pasivas	124	0	0
P. C. I. 9.3.	Otros pasivos	125	0	0
P. C. II.	Pasivo corrientes	126	155	0
P. C. II. 1.	Bonos emitidos	127	0	0
P. C. II. 1.1.	Bonos canjeables	128	0	0
P. C. II. 1.2.	Otros bonos	129	0	0
P. C. II. 2.	Pasivos con entidades de crédito	130	0	0
P. C. II. 3.	Anticipos a corto plazo recibidos	131	0	0
P. C. II. 4.	Pasivos de relaciones comerciales	132	44	0
P. C. II. 5.	Letras de cambio a pagar de largo plazo	133	0	0
P. C. II. 6.	Pasivos - persona controlada o que ejerce el control	134	0	0
P. C. II. 7.	Pasivos – influencia significativa	135	0	0
P. C. II. 8.	Otros pasivos	136	111	0
P. C. II. 8.1.	Pasivos con los socios	137	0	0
P. C. II. 8.2.	Ayudas financieras a corto plazo	138	0	0
P. C. II. 8.3.	Pasivos con los empleados	139	0	0
P. C. II. 8.4.	Pasivos de la seguridad social y del seguro médico	140	0	0
P. C. II. 8.5.	Estado - obligaciones fiscales y subvenciones	141	17	0
P. C. II. 8.6.	Cuentas de imputación pasivas	142	0	0
P. C. II. 8.7.	Otros pasivos	143	85	0
P. C. III.	Devengo de pasivos	144	0	0
P. C. III. 1.	Gastos devengados	145	0	0
P. C. III. 2.	Ingresos devengados	146	0	0
P. D.	Devengo de pasivos	147	0	0
P. D. 1.	Gastos devengados	148	0	0
P. D. 2.	Ingresos devengados	149	0	0

Forma jurídica de la entidad contable	Sociedad de responsabilidad limitada
Actividad comercial u otras actividades	Gestión de activos propios

Momento de elaboración	Registro de la firma del responsable de la elaboración de los estados financieros	Registro de la firma del órgano estatutario o de la persona física que es la entidad contable
20. 2. 2022		

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

del 01.01.2021 al 30.09.2021
(en miles de CZK enteros)

Razón social u otro nombre de
la entidad contable
GFF Invest s.r.o.

Domicilio social, residencia o sede de la
entidad contable Vídeňská 188/119d Brno
- Dolní Heršpice 61900

Núm. ID

09494324

Designación	Denominación	Número línea	Período contable actual	Período contable anterior
I.	Ganancias de la venta de productos y servicios	1	0	0
II.	Ganancias de la venta de mercancías	2	0	0
A.	Consumo de energía	3	1 485	161
A 1.	Gastos invertidos en los productos vendidos	4	0	0
A 2.	Consumo de material y energía	5	0	0
A 3.	Servicios	6	1 485	161
B.	Cambio del estado de la actividad propia (+1-)	7	0	0
C.	Activación (-)	8	0	0
D.	Gastos personales	9	78	0
D. 1.	Gastos salariales	10	78	0
D. 2.	Gastos de la seguridad social, seguro médico y otros gastos	11	0	0
D. 2. 1.	Gastos de la seguridad social y del seguro médico	12	0	0
D. 2. 2.	Otros gastos	13	0	0
E.	Ajustes de valores en el área de explotación	14	0	0
E. 1.	Ajustes de valores de inmovilizado inmaterial y activos tangibles	15	0	0
E. 1.1.	Ajustes de valores de inmovilizado inmaterial y activos tangibles - permanente	16	0	0
E.1.2.	Ajustes de valores de inmovilizado inmaterial y activos tangibles - temporal	17	0	0
E. 2.	Ajustes de valores de provisiones	18	0	0
E.3.	Ajustes de valores de cuentas por cobrar	19	0	0
III.	Otros ingresos de explotación	20	0	0
III. 1.	Ganancias por la venta de activos fijos	21	0	0
III. 2.	Ganancias de materiales vendidos	22	0	0
III. 3.	Otros ingresos de explotación	23	0	0
F.	Ingresos de explotación diferentes	24	0	15
F. 1.	Valor residual del inmovilizado vendido	25	0	0
F. 2.	Valor residual del material vendido	26	0	0
F. 3.	Impuestos y tasas	27	0	15
F. A.	Reservas en el área de explotación y gastos diferidos complejos	28	0	0
F. 5.	Otros gastos de explotación	29	0	0
*	Resultado económico de explotación (+i-)	30	-1 563	-176
IV.	Ingresos de activos financieros no corrientes - participaciones	31	0	0

Designación	Denominación	Número línea	Período contable actual	Período contable anterior
IV. 1.	Ganancias de participaciones - persona controlada o que ejerce el control	32	0	0
IV. 2.	Otras ganancias de participaciones	33	0	0
G.	Gastos invertidos en participaciones vendidas	34	0	0
V.	Ganancias de otros activos financieros no corrientes	35	0	0
V. 1	Ganancias de otros activos no corrientes - persona controlada o que ejerce el control	36	0	0
V. 2.	Otras ganancias de otros activos financieros no corrientes	37	0	0
H.	Gastos relacionados con otros activos financieros no corrientes	38	0	0
VI.	Ingresos por intereses e ingresos similares	39	0	10
VI. 1	Ingresos por intereses e ingresos similares - persona controlada o que ejerce el control	40	0	0
VI. 2	Otros intereses e ingresos similares	41	0	10
I.	Ajustes de valores y reservas en el ámbito financiero	42	0	0
J.	Gastos por intereses y gastos similares	43	117	0
J. 1.	Gastos por intereses y gastos similares - persona controlada o que ejerce el	44	0	0
J. 2.	Otros gastos intereses y gastos similares	45	117	0
VII.	Otros ingresos financieros	40	0	0
K.	Otros gastos financieros	47	3	1
*	Resultado económico financiero (+/-)	48	-120	0
**	Resultado económico antes de impuestos (+/-)	49	-1 683	-167
L.	Impuesto sobre la renta	50	0	0
L. 1.	Impuesto sobre la renta a pagar	51	0	0
L. 2.	Impuesto sobre la renta diferido (+/-)	52	0	0
**	Resultado económico después de impuestos (+/-)	53	-1 683	-167
M.	Transferencia de participación en el resultado económico a los socios	54	0	0
***	Resultado económico del periodo contable (+/-)	55	-1 683	-167
*	Volumen de negocios neto del período contable	56	0	10

Forma jurídica de la entidad contable	Sociedad de responsabilidad limitada
Actividades comerciales u otras actividades	Gestión de activos propios

Momento de elaboración	Registro de la firma del responsable de la elaboración de los estados financieros	Registro de la firma del órgano estatutario o de la persona física que es la entidad contable
20.2.2022		

ANEXO A LOS ESTADOS FINANCIEROS PROVISIONALES

elaborado a la fecha del 30.09.2021

GFF Invest s.r.o.

Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno Núm. ID 09494324

GFF Invest s.r.o., Núm. ID 09494324, Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Anexo a los estados financieros elaborado a la fecha del 31.12.2020

I. Datos básicos

Período contable: 01.01.2020 - 31.12.2020

Razón social:	GFF Invest s.r.o.
Domicilio social:	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Forma jurídica:	sociedad de responsabilidad limitada
Elaboración de los estados financieros:	16.05.2021
Categoría de la entidad contable:	micro
Órgano estatuario:	
Gerente:	

MARTIN PODOBA, nacido el 19 de septiembre de 1987
Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00 Brno
Fecha de nombramiento al cargo: 8 de septiembre de 2020
Actividad principal: venta de bonos emitidos e inversiones en proyectos Socios
(Společníci):

GFF s.r.o., Núm. ID: 075 84 644
Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Depósito: 1.000.000 CZK, pagado al 100%

I. Principios de contabilidad generales

Los presentes estados financieros provisionales de la compañía fueron elaborados de conformidad con la Ley N°563/1991 de la Recopilación sobre la Contabilidad, según el Reglamento N° 500/2002 Sb. y la normativa de contabilidad checa para empresarios en su forma enmendada.

II.1. **Activos fijos** - no se producen

II.2. **Valores y participaciones** – no se producen

II.3. Provisiones - no se producen

II.4 Cuentas por cobrar – no se producen

II.5. **Transacciones en monedas extranjeras** - se convierten al tipo de cambio diario del Banco Nacional Checo

III. Datos complementarios de los informes

III.1. Activos fijos

La compañía no registra activos ningunos.

III.2. Pasivos fijos

La compañía no registra ningún pasivo fijo con la excepción de los bonos vendidos.

III.3. Activos no incluidos en la balanza

La compañía no registra activos que no figuren en la balanza, excepto activos menudos de valor insignificante.

III.4. Pasivos no incluidos en la balanza

La compañía no registra ningún pasivo que no figure en la balanza en la fecha del mismo.

III.5. Bonos emitidos

La compañía emitió el 1.2.2021 los bonos con rendimiento por intereses fijo:

7,6 % p. a. en el periodo del 1.2.2021 al 31.1.2023

8,1 % p. a. en el periodo del 1.2. 2023 al 31.1.2025 y

8,6 % p. a. en el periodo del 1.2.2025 al 31.1.2027:

con un valor nominal previsto de la emisión de hasta 100.000.000 CZK con vencimiento el 31.1. 2027, sujeto a la aprobación del Banco Nacional Checo. A 30 de septiembre de 2021, la compañía vendió bonos por un valor total de 6.081.940 CZK.

III. 6. Gastos personales

Número medio de empleados – 0

Gastos personales – solamente convenios sobre la realización de trabajos

III.7. Acontecimientos significantes entre el día de la balanza y el momento de elaboración de los estados financieros

No se han producido acontecimientos significantes ningunos entre el día de la balanza y el momento de elaboración de los estados financieros

En Brno, el 20.2 2022

Elaboró: Martin Podoba

Firma del órgano estatuario:

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

RESUMEN DE LOS FLUJOS DE CAJA

Razón social u otro nombre de la entidad contable

Elaborado en conformidad con el Decreto N.º 500/2002 Coll. según enmendado

(informe de flujo de caja)
a la fecha del 31. 9. 2021

(en miles de coronas checas enteras)

Núm. ID

09494324

GFF Invest a.s.

Sede, domicilio o lugar de negocios de la entidad contable

Videňská 188/119d

Dolní Heršpice

619 00 Brno

Designación	TEXTO	Realidad en el periodo contable	
		actual	anterior
P.	Estado de recursos monetarios y sus equivalentes al principio del periodo contable	24	0
Flujos de caja de la actividad principal (actividad de explotación)			
Z.	Beneficio o pérdida contable antes de impuestos	-1 683	-167
A. 1	Ajustes de operaciones no monetarias	117	-10
A. 1 1	Depreciación de activos fijos y amortización de corrección de valor de bienes adquiridos	0	0
A. 1 2	Cambio de estado de correcciones de valor, reservas	0	0
A. 1 3	Ganancias por venta de activos fijos	0	0
A. 1 4	Beneficios por participación en ganancias	0	0
A. 1 5	Gastos por intereses facturados, excluyendo los intereses incluidos en la valoración de activos no corrientes e ingresos por intereses	117	-10
A. 1 6	Eventuales ajustes por otras operaciones no monetarias	0	0
A. *	Flujo de caja neto de la actividad de explotación antes de impuestos y cambios en el capital de trabajo	-1 566	-177
A. 2	Cambios de estado de elementos no monetarios del capital de trabajo	153	1
A. 2 1	Cambio de estado de cuentas por cobrar de la actividad de explotación, cuentas transitorias de activos	0	0
A. 2 2	Cambio de estado de pasivos corrientes de la actividad de explotación, cuentas transitorias de pasivos	153	1
A. 2 3	Cambio de estado de provisiones	0	0
A. 2 4	Cambio de estado de activos financieros corrientes que no pertenecen a recursos monetarios y sus equivalentes	0	0
A. **	Flujo de caja neto de la actividad de explotación antes de impuestos	-1 413	-176
A. 3	Intereses abonados, excluyendo los intereses incluidos en la valoración de los activos no corrientes	-117	0
A. 4	Intereses recibidos		0
A. 5	Impuesto sobre la renta pagado e imposición adicional de impuesto por periodos anteriores	0	0
A. 6	Participaciones en los beneficios obtenidas	0	0
A. ***	Flujo de caja neto de la actividad de explotación	-1 530	-166
Flujo de caja neto de la actividad de inversión			
B. 1	Gastos relacionados con la adquisición de activos fijos	0	0
B. 2	Ingresos por venta de activos fijos	-4 536	-810
B. 3	Préstamos y créditos a personas relacionadas	0	0
B. ***	Flujo de caja neto relacionado con la actividad de inversión	-4 536	-810
Flujo de caja neto relacionado con actividades de inversión			
C. 1	Efectos de cambios de pasivos no corrientes o de pasivos corrientes	0	0
C. 2	Efectos de cambios en el capital propio sobre recursos monetarios y sus equivalentes	6 082	1 000
C. 2 1	Aumento de recursos monetarios por motivos del incremento del capital social, el agio y los fondos de beneficios.	6 082	1 000
C. 2 2	Pago de participaciones en capital propio a los socios	0	0
C. 2 3	Otros depósitos de recursos monetarios de los socios y accionistas	0	0
C. 2 4	Reembolso de pérdidas por parte de los socios	0	0
C. 2 5	Domiciliación de los fondos	0	0
C. 2 6	Participaciones en los beneficios pagadas, incluido el impuesto pagado	0	0
C. ***	Flujo de caja neto relacionado con la actividad financiera	6 082	1 000
F.	Aumento o disminución netos de recursos monetarios	16	24
R.	Estado de recursos monetarios y sus equivalentes al final del periodo contable	40	24

1

GFF Invest s.r.o.

Firma del órgano estatuario: Videňská 188/119d, Dolní Heršpice

619 00 Brno

IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324

1