

# Zpráva nezávislého auditora k ověřovací zakázce ověření plnění vybraných kovenantů uvedených v prospektu emitenta, společnosti ČSNF SICAV, a.s., za období od 1.1.2024 do 31.12.2024

---

PKF APOGEO Verifica, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Karlín 186 00 Praha 8



## Zpráva nezávislého auditora k ověřovací zakázce

ověření plnění vybraných kovenantů uvedených v prospektu emitenta,  
společnosti ČSNF SICAV, a.s., za období od 1. 1.2024 do 31. 12. 2024

Společnost: ČSNF SICAV, a.s.

Se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 065 61 705

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Tato zpráva nezávislého auditora k ověřovací zakázce je určena akcionářům a depozitáři fondu, společnosti ČSNF SICAV, a.s.

### Úvod

V souladu se smlouvou o provedení jiné ověřovací zakázky než auditu uzavřené se společností ČSNF SICAV, a.s., IČO: 065 61 705 (dále jen „Společnost“) ze dne 10.9.2025 (dále jen „Smlouva o ověření“) jsme provedli ověření plnění vybraných ukazatelů uvedených v prospektu Společnosti jako emitenta.

### Předmět ověření a stanovená kritéria

Předmětem naší zakázky bylo provést ověření plnění vybraných ukazatelů uvedených v prospektu emitenta, Společnosti, ČSNF SICAV, A.S., *ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč s celkovou dobou trvání programu 10 let* (dále jen „Prospekt emitenta“) a vydat o tom nezávislou zprávu auditora. Kritérii ověření tak jsou podmínky uvedené v příslušné části tohoto prospektu emitenta, které byly předmětem ověření, jak bylo dohodnuto ve Smlouvě o ověření.

### Účel zprávy a její omezení

Tato zpráva nezávislého auditora je určena výhradně ve smyslu uzavřené Smlouvy o ověření a nesmí být použita pro jiné účely ani distribuována jiným než shora uvedeným příjemcům. Zpráva se týká pouze kritérií ověření a rozsahem Smlouvy o ověření a nesmí být spojována s účetní závěrkou Společnosti jako celkem.

### Zodpovědnost představenstva

Představenstvo Společnosti odpovídá za přípravu podkladů k ověření plnění kovenantů a za plnění kovenantů Prospektu emitenta, určených k ověření v souladu s příslušnými požadavky Prospektu emitenta. Představenstvo Společnosti odpovídá za zveřejnění plnění kovenantů Prospektu emitenta v souladu s podmínkami uvedenými v Prospektu emitenta. Představenstvo Společnosti je rovněž odpovědné za přípravu finančních údajů a nefinančních informací, jakož i za návrh, implementaci a údržbu systémů a procesů vnitřní kontroly a účetních záznamů, které jsou nezbytné pro přípravu podkladů pro ověření plnění kovenantů neobsahující významné nesprávnosti a splňující příslušné požadavky právních předpisů.



## Zodpovědnost nezávislého auditora

Ověření bylo provedeno v souladu s Mezinárodním standardem pro ověřovací zakázky (ISAE) 3000 (revidovaný) – „Ověřovací zakázky jiné než auditů nebo prověrky historických finančních informací“. V souladu s tímto předpisem jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést ověření tak, abychom získali omezenou jistotu o plnění kovenantů uvedených v Prospektu emitenta, které byly Smlouvou o ověření určeny k ověření.

Řídíme se mezinárodním standardem pro řízení kvality ISQM 1 a v souladu s tímto standardem byl zaveden komplexní systém řízení kvality, včetně interních zásad a postupů upravujících soulad s etickými a profesními standardy a příslušnými právními předpisy.

Dodržujeme požadavky týkající se nezávislosti a další požadavky Etického kodexu pro auditory a účetní znalce, vydaného Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA), který definuje základní principy profesní etiky, tj. integritu, objektivitu, odbornou způsobilost a řádnou péči, zachování důvěrnosti informací a profesionální jednání.

## Shrnutí provedené práce

Výběr postupů závisí na našem úsudku. Provedené postupy zahrnují zejména dotazování relevantních osob a další postupy, jejichž cílem je získat důkazní informace o plnění podmínek vybraných ukazatelů v Prospektu emitenta.

Provedené ověření představuje zakázku vyjadřující omezenou jistotu. Charakter, časová náročnost a rozsah postupů, které se provádějí u ověřovací zakázky vyjadřující omezenou jistotu, jsou oproti požadavkům na zakázku vyjadřující přiměřenou jistotu omezené, a proto je i související míra jistoty nižší.

Naše ověřovací postupy zahrnovaly:

- porozumění vybraných ustanovení kovenantů, které byly předmětem ověření;
- porozumění postupům přijatých dozorčí radou a představenstvem za účelem splnění požadavků vybraných kovenantů a posouzení uplatňování příslušných kritérií pro vypracování vyhodnocení těchto kovenantů;
- posouzení, zda byly výpočty ukazatelů provedeny ve všech významných ohledech správně dle podmínek Prospektu emitenta;
- posouzení, zda byly údaje o plnění kovenantů zveřejněny způsobem v souladu s podmínkami uvedenými v Prospektu emitenta.

Upozorňujeme, že zveřejnění plnění kovenantů z Prospektu emitenta nebylo součástí auditu účetní závěrky a ověření výroční zprávy ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. V průběhu provádění ověřovacích postupů jsme neprováděli audit ani prověrku finančních či nefinančních informací použitých k přípravě podkladů pro vyhodnocení plnění vybraných kovenantů. V rámci našich postupů jsme nicméně posoudili, zda informace uvedené pro jednotlivé vybrané kovenanty nejsou ve významném rozporu s poznatky, které jsme získali během auditu účetní závěrky Společnosti.

Věříme, že důkazní informace, které jsme získali, jsou dostatečné a vhodné, aby poskytly základ pro náš závěr vyjádřený níže.



## Závěr

Na základě provedených ověřovacích postupů a získaných důkazních informací jsme zjistili následující skutečnosti o zveřejněných informacích ohledně vybraných kovenantů, které byly předmětem Smlouvy o ověření z Prospektu emitenta.

Závěr ze zjištění auditora k vybraným požadavkům z Prospektu emitenta:

- **Bod č. 6.2 - Povinnost dodržovat ukazatel LTV**

K bodu uvádíme, že zjištěná hodnota ukazatele stanovená dle podmínek Prospektu emitenta, tj. konkrétně bodu č. 6.2 byla ve smyslu podmínek Prospektu emitenta dodržena (hodnota 64,22 %). Hodnota ukazatele byla zveřejněna k datu zprávy auditora na webové stránce emitenta (<https://csnf.cz/pro-investory/>). Zároveň však musíme upozornit, že hodnota nebyla k 1.5. následujícího roku, k jehož 31.12. byl ukazatel vypočten, zveřejněna způsobem uvedeným v Prospektu emitenta.

- **Bod č. 6.3 - Poměr VIA vůči dluhopisům**

K bodu uvádíme, že zjištěná hodnota ukazatele stanovená dle podmínek Prospektu emitenta, tj. konkrétně bodu č. 6.3 byla ve smyslu podmínek Prospektu emitenta dodržena (hodnota 43 %). Hodnota ukazatele byla zveřejněna k datu zprávy auditora na webové stránce emitenta (<https://csnf.cz/pro-investory/>). Zároveň však musíme upozornit, že hodnota nebyla k 1.5. následujícího roku, k jehož 31.12. byl ukazatel vypočten, zveřejněna způsobem uvedeným v Prospektu emitenta.

- **Bod č. 6.4 - Poměr VIA vůči PIA**

K bodu uvádíme, že zjištěná hodnota ukazatele stanovená dle podmínek Prospektu emitenta, tj. konkrétně bodu č. 6.4 byla ve smyslu podmínek Prospektu emitenta dodržena (hodnota 29 %). Hodnota ukazatele byla zveřejněna k datu zprávy auditora na webové stránce emitenta (<https://csnf.cz/pro-investory/>). Zároveň však musíme upozornit, že hodnota nebyla k 1.5. následujícího roku, k jehož 31.12. byl ukazatel vypočten, zveřejněna způsobem uvedeným v Prospektu emitenta.

- **Bod č. 6.6 - Účelové využití výnosů z Dluhopisového programu**

K bodu uvádíme, že Společnost jako emitent použila během období roku 2024, tj. v období od 01.01.2024 do 31.12.2024, prostředky získané z dluhopisového programu pouze k refinancování svých stávajících závazků ve smyslu bodu č. 6.6 podmínek Prospektu emitenta. Tato skutečnost byla zveřejněna k datu zprávy auditora na webové stránce emitenta (<https://csnf.cz/pro-investory/>). Zároveň však musíme upozornit, že tato informace nebyla k 1.5. následujícího roku, zveřejněna způsobem uvedeným v Prospektu emitenta.

- **Bod č. 6.7 - Omezení použití výnosů na provoz**

K bodu uvádíme, že Společnost jako emitent nepoužila během období roku 2024, tj. v období od 01.01.2024 do 31.12.2024, prostředky získané z dluhopisového programu na financování provozních nákladů ve smyslu bodu č. 6.7 podmínek Prospektu emitenta. Tato skutečnost byla zveřejněna na webové stránce emitenta (<https://csnf.cz/pro-investory/>). Zároveň však musíme upozornit, že tato informace nebyla k 1.5. následujícího roku, zveřejněna způsobem uvedeným v Prospektu emitenta.



**Přílohy ke zprávě auditora**

Příloha č. 1: Výňatek z Prospektu emitenta – vybrané ukazatelé k ověření (body č. 6.2, 6.3, 6.4, 6.6 a 6.7)

V Praze dne 27.10.2025

  
**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Verifica, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Karlín, 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 612



  
**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jan Tichý, DiS.  
Oprávnění č. 2334



## **Příloha č. 1: Výňatek z Prospektu emitenta – vybrané ukazatelé k ověření (body č. 6.2, 6.3, 6.4, 6.6 a 6.7)**



## ČSNF SICAV, A.S.

# ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů  
1.000.000.000 Kč s celkovou dobou trvání programu 10 let



takového zajištění vzhledem k tržní praxi obvyklé,

- (iii) zástavní právo zřízené k podílům v Nemovitostních společnostech nebo jiných společnostech nabývaných Emitentem ve prospěch finanční instituce, která Emitentovi poskytla financování nebo refinancování k nabytí účasti na takové Nemovitostní společnosti nebo jiné společnosti nebo financování za účelem zhodnocení majetku Emitenta nebo takové společnosti, a/nebo
  - (iv) jiné zajištění (včetně dohody o podřízení pohledávek Emitenta za Nemovitostní společnostmi nebo jinou společností pohledávkám finanční instituce) zřízené k aktivům v majetku Emitenta, pokud bylo zřízeno za účelem zajištění financování nebo refinancování poskytnutého dle bodu (iii) výše ve prospěch finanční instituce, která Emitentovi nebo Nemovitostní společnosti nebo jiné společnosti poskytla financování nebo refinancování a pokud je zřízení takového zajištění vzhledem k tržní praxi obvyklé;
- (b) jakákoli zástavní nebo jiná zajišťovací práva třetích osob (stávající či budoucí) zřízená k aktivům v majetku jakékoliv české obchodní korporace či obdobné entity založené a existující podle jiného právního řádu, v níž má Emitent přímý či nepřímý podíl na hlasovacích právech;
  - (c) jakákoli zástavní nebo jiná zajišťovací práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu emise; nebo
  - (d) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

## 6.2 Povinnost dodržovat ukazatel LTV

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude ve vztahu ke Skupině vždy splněn ukazatel LTV.

Ukazatel LTV je definován

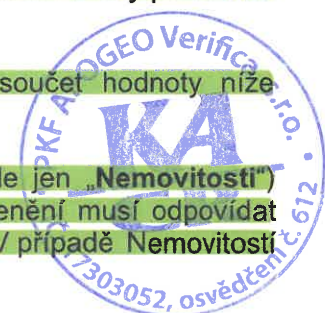
jako:  $LTV = L / V$

Kde:

L (nominální hodnoty závazků Skupiny) znamená prostý součet závazků Skupiny z Dluhopisů a dalších závazků Skupiny z úvěrů zápůjček či jiné formy financování poskytnutého Skupině třetími osobami s výjimkou financování poskytnutého bezúplatně (tj. bez úroků či jiných poplatků). Hodnota ukazatele se zvyšuje rovněž o jakékoli Ručení zřízené společnostmi ze Skupiny. Pro vyloučení pochybností nebude pro účely výpočtu LTV za závazek považováno Ručení, případně jakékoli zajištění zřízené společnostmi ze Skupiny za účelem zajištění úhrady vlastních dluhů Skupiny, pokud je dluh, který takové Ručení či jiné zajištění zajišťuje již pro účely výpočtu LTV evidován jako dluh Skupiny, a to v rozsahu takto evidovaného dluhu. Dluhy podřízené dluhům z Dluhopisů se pro výpočet ukazatele LTV nezohlední;

V (hodnoty aktiv ve vlastnictví Skupiny) znamená prostý součet hodnoty níže uvedených aktiv Skupiny:

- (a) nemovitostí v majetku všech společností ze Skupiny (dále jen „Nemovitosti“) stanovenou nezávislým znalcem na trhu nemovitostí. Ocenění musí odpovídat standardům na tuzemském trhu oceňování nemovitostí. V případě Nemovitostí



ve vlastnictví společností ze Skupiny bude výsledná hodnota určena poměrně podle výše podílu Emitenta v příslušné společnosti ze Skupiny;

- (b) peněžních prostředků, které má Skupina k dispozici v hotovosti či na bankovních účtech Skupiny a se kterými může Skupina volně nakládat s výjimkou peněžních prostředků, které Skupině poskytli klienti Skupiny jako zálohu na úhradu kupní ceny bytové jednotky či jiné nemovitosti, jejíž výstavbu realizuje příslušná společnost ze Skupiny;
- (c) podílů Emitenta v jiných než Nemovitostních společnostech, jejichž hodnota bude určena podle účetní závěrky Emitenta; a
- (d) pohledávek Emitenta z úvěrů, zápůjček či jiného financování poskytnutého Emitentem, jejichž hodnota bude určena dle součtu nesplacené jistiny a úroku, na který Emitentovi vzniklo či v budoucnu vznikne právo,

(dále společně jako „Aktiva“).

Ukazatel LTV nesmí činit více než 70 %.

Výpočet ukazatele LTV provede Emitent pro každý kalendářní rok podle stavu k 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavena účetní závěrka, z níž bude uvedený ukazatel vypočítán.

Po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisového programu bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně informovat o plnění ukazatele LTV, a to vždy nejpozději k 1. 4. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. 12. byl ukazatel LTV vypočten. Informaci o plnění ukazatele LTV Emitent vždy zveřejní na svých webových stránkách <https://csnf.cz/v> sekci „Pro investory“. Emitent zajistí, že počínaje údaji za kalendářní rok končící 31. 12. 2024 bude informace o plnění ukazatele LTV potvrzena auditorskou společností PKF APOGEO Verifica, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 173 03 052 (dále jen „Auditor“) ve zprávě, jež bude zveřejněna na webových stránkách Emitenta <https://csnf.cz/> v sekci „Pro investory“, a to vždy nejpozději k 1. 5. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. 12. byl LTV vypočten, tj. poprvé bude taková zpráva zveřejněna nejpozději 1. 5. 2025.

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, je Emitent povinen nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy zveřejnil informaci o tom, že ukazatel LTV není plněn, zajistit napravení porušení formou příplatku mimo základní kapitál či formou úvěru, zápůjčky či jiného financování v dostatečném objemu nebo formou odkoupení Dluhopisů, a to tak, aby došlo k dodržení požadované hodnoty ukazatele LTV. V případě, že Emitent napraví porušení ukazatele LTV odkoupením Dluhopisů, rozhodne bez zbytečného odkladu o zániku takto odkoupených Dluhopisů. Emitent zveřejní informaci o způsobu nápravy neplnění ukazatele LTV potvrzenou Auditorem do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy došlo k nápravě.

### 6.3 Poměr VIA vůči Dluhopisům

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude vždy splněn ukazatel hodnoty VIA vůči Dluhopisům.

Ukazatel hodnoty VIA vůči Dluhopisům je definován



jako: **VIATD = VIA / D**

**Kde:**

**VIATD** znamená ukazatel hodnoty VIA vůči Dluhopisům

**VIA** znamená hodnotu všech VIA stanovenou z fondového kapitálu Emitenta připadajícího na všechny VIA.

**D** znamená nominální hodnotu všech vydaných a dosud nesplacených nebo jinak nezaniklých Dluhopisů s výjimkou Dluhopisů ve vlastnictví Emitenta.

Ukazatel VIATD musí činit alespoň **25 %**.

Výpočet ukazatele VIATD provede Emitent pro každý kalendářní rok podle stavu k 31.12. kalendářního roku.

Po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisového programu bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně informovat o plnění ukazatele VIATD, a to vždy nejpozději k 1. 4. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. 12. byl vypočten. Informaci o plnění ukazatele VIATD Emitent vždy zveřejní na svých webových stránkách <https://csnf.cz/v> sekci „Pro investory“. Emitent zajistí, že počínaje údaji za kalendářní rok končící 31. 12. 2024 bude informace o plnění ukazatele VIATD potvrzena Auditorem ve zprávě, jež bude zveřejněna na webových stránkách Emitenta <https://csnf.cz/> v sekci „Pro investory“, a to vždy nejpozději k 1. 5. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. 12. byl ukazatel VIATD vypočten, tj. poprvé bude taková zpráva zveřejněna nejpozději 1. 5. 2025.

V případě neplnění ukazatele VIATD, jak je uvedeno výše, je Emitent povinen nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy zveřejnil informaci o tom, že ukazatel VIATD není plněn, zajistit napravení porušení formou příplatku mimo základní kapitál či formou úvěru, zápůjčky či jiného financování v dostatečném objemu nebo formou odkoupení Dluhopisů, a to tak, aby došlo k dodržení požadované hodnoty ukazatele VIATD. V případě, že Emitent napraví porušení ukazatele VIATD odkoupením Dluhopisů, rozhodne bez zbytečného odkladu o zániku takto odkoupených Dluhopisů. Emitent zveřejní informaci o způsobu nápravy neplnění ukazatele VIATD potvrzenou Auditorem do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy došlo k nápravě.

#### 6.4 Poměr VIA vůči PIA

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude vždy splněn ukazatel hodnoty VIA vůči PIA.

Ukazatel hodnoty VIA vůči PIA je definován

jako: **VIATPIA = VIA / PIA**

**Kde:**

**VIATPIA** znamená ukazatel hodnoty VIA vůči PIA

**VIA** znamená hodnotu všech VIA stanovenou z fondového kapitálu Emitenta připadajícího na všechny VIA.



**PIA** znamená hodnotu všech PIA vydaných Emitentem stanovenou z fondového kapitálu Emitenta připadajícího na všechny PIA.

Ukazatel VIATPIA musí činit alespoň **25 %**.

Výpočet ukazatele VIATPIA provede Emitent pro každý kalendářní rok podle stavu k 31. 12. kalendářního roku.

Po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisového programu bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně informovat o plnění ukazatele VIATPIA, a to vždy nejpozději k 1. 4. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. 12. byl vypočten. Informaci o plnění ukazatele VIATPIA Emitent vždy zveřejní na svých webových stránkách <https://csnf.cz/v> sekci „Pro investory“. Emitent zajistí, že počínaje údaji za kalendářní rok končící 31. 12. 2024 bude informace o plnění ukazatele VIATPIA potvrzena Auditorem ve zprávě, jež bude zveřejněna na webových stránkách Emitenta <https://csnf.cz/> v sekci „Pro investory“, a to vždy nejpozději k 1. 5. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, k jehož 31. 12. byl vypočten, tj. poprvé bude taková zpráva zveřejněna nejpozději 1. 5. 2025.

## 6.5 Omezení výplat

(a) Emitent se zavazuje, že zajistí, že on, ani jiný člen Skupiny do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami:

- (i) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu dluhů podřízených dluhům z Dluhopisů (včetně platby úroků) ve prospěch třetí osoby;
- (ii) nenavrhne usnesení o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakoukoliv dividendu, jiný podíl ze zisku, podíl na základním nebo jiném vlastním kapitálu, jinou obdobnou platbu, úrok z nevyplacené dividendy, jinou výplatu nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu, či úrok z nevyplacených dividend); a
- (iii) neprovede jiné jednání mající obdobný účinek jako písm. (i) a (ii) výše ve prospěch jakékoliv třetí osoby,

(dále pro účely tohoto čl. 6.5 jen „Výplata“).

(b) Výše uvedené omezení Výplat dle čl. 6.5(a) se nevztahuje na Výplaty od členů Skupiny jinému členu Skupiny.

(c) Výše uvedené omezení Výplat dle čl. 6.5(a) se nevztahuje na Výplaty ve prospěch společníků daného člena Skupiny, kteří nejsou členy Skupiny ani konečnými vlastníky daného člena Skupiny, v poměrné výši odpovídající velikosti jejich přímé nebo nepřímé kapitálové účasti na daném členu Skupiny.

(d) Výše uvedené omezení Výplat dle čl. 6.5(a) se nevztahuje na Výplaty ve prospěch Ultimátního vlastníka:

- (i) do výše 10.000.000 Kč, nebo
- (ii) v jakékoliv výši, pokud v důsledku takové Výplaty nepřekročí ukazatel LTV dle čl. 6.2 hodnotu 70 %.

## 6.6 Účelové využití výnosů z Dluhopisového programu



Emitent je oprávněn použít finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem výhradně k refinancování stávajících závazků Emitenta a společností ze Skupiny a k Investiční činnosti Emitenta s tím, že je oprávněn tyto finanční prostředky použít také na akvizici a financování dalších Nemovitostních společností, pokud budou splněny následující podmínky:

- (a) Nemovitostní společnost bude vlastnit a/nebo spoluvlastnit nemovitost;
- (b) maximální výše poměru cizích zdrojů vůči rozpočtovaným realizačním nákladům projektu bude činit 80 % (pro účely tohoto písm. se za cizí zdroje nepovažují zápůjčky, úvěry ani jakékoliv jiné zdroje poskytnuté společnostmi ze Skupiny); a
- (c) očekávané vnitřní výnosové procento projektu bude činit minimálně 10 % ve vztahu k veškerým zdrojům Nemovitostní společnosti vlastníci projekt, resp. nemovitosti, které projekt tvoří.

Po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisového programu bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně informovat o výši poměru cizích zdrojů vůči rozpočtovaným realizačním nákladům projektů a o vnitřním výnosovém procentu projektů, a to vždy nejpozději k 1. 4. každého kalendářního roku. Uvedené informace Emitent vždy zveřejní na svých webových stránkách <https://csnf.cz/> v sekci „Pro investory“. Emitent zajistí, že počínaje údaji za kalendářní rok končící 31. 12. 2024 bude skutečnost, že ke konci příslušného kalendářního roku nedošlo k porušení tohoto čl. 6.6 vyplývat z potvrzení Auditora ve zprávě, jež bude zveřejněna na webových stránkách Emitenta <https://csnf.cz/> v sekci „Pro investory“, a to vždy nejpozději k 1. 5. každého kalendářního roku, tj. poprvé bude taková zpráva zveřejněna nejpozději 1. 5. 2025.

#### 6.7 Omezení použití výnosů na provoz

Aniž by tím byl dotčen čl. 6.6, je Emitent oprávněn použít finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem též k financování provozních nákladů Emitenta a společností ze Skupiny, a to nejvýše v rozsahu 10 % z veškerých finančních prostředků získaných Dluhopisovým programem.

Po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisového programu bude Emitent Vlastníky Dluhopisů 1x ročně informovat o rozsahu použití finančních prostředků získaných tímto Dluhopisovým programem na financování provozních nákladů Emitenta a společností ze Skupiny. Informace o rozsahu použití finančních prostředků získaných tímto Dluhopisovým programem na financování provozních nákladů Emitenta a společností ze Skupiny bude zveřejněna na webových stránkách Emitenta <https://csnf.cz/> v sekci „Pro investory“, a to vždy nejpozději k 1. 4. každého kalendářního roku. Emitent zajistí, že počínaje údaji za kalendářní rok končící 31. 12. 2024 bude skutečnost, že ke konci příslušného kalendářního roku nedošlo k porušení tohoto čl. 6.7 vyplývat z potvrzení Auditora ve zprávě, jež bude zveřejněna na webových stránkách Emitenta <https://csnf.cz/> v sekci „Pro investory“, a to vždy nejpozději k 1. 5. každého kalendářního roku, tj. poprvé bude taková zpráva zveřejněna nejpozději 1. 5. 2025.

#### 6.8 Minimální hodnota VIA

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami, bude hodnota VIA upsaných za peněžité vklady činit nejméně 20.000.000 Kč.

#### 6.9 Průběžné oceňování

