

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DIFOSIS I.

- s pevným výnosem 7,1 % p.a.
- v celkové odhadované nominální hodnotě 10 000 000 EUR.
- se splatností 1. února 2028

DIFOSIS, SE

VÁZANÝ PROGRAM

S MAXIMÁLNÍ ČÁSTKOU NESPLACENÝCH DLUHOPISŮ VE VÝŠI 200 000 000 EUR S

DOBOU TRVÁNÍ PROGRAMU 10 LET

Základní prospekt byl vypracován ke dni 7. listopadu 2022.

KONEČNÉ PODMÍNKY

Tyto Konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen "Konečné podmínky") představují Konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 5 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129 o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen "Nařízení 2017/1129"), týkající se emise dluhopisů blíže specifikovaných níže (dále jen "Dluhopisy"). Úplný prospekt Dluhopisů se skládá z (i) těchto Konečných podmínek a (ii) Základního prospektu společnosti DIFOSIS, SE, se sídlem: Zámocká 8, Bratislava - Staré Mesto 811 01, IČO: 54 304 695, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, odd: Po, číslo zápisu: 8833/B (dále jen "Emitent"), schválena rozhodnutím NBS č. j.: 100-000- 400-237 pro spisovou značku: NBS1-000-076-974 dne 6. prosince 2022. (dále jen "Základní prospekt"). Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru NBS pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje standardy úplnosti, srozumitelnosti a provázanosti požadované Nařízením 2017/1129 a dalšími příslušnými právními předpisy, tj. že obsahuje nezbytné informace, které jsou pro investora nezbytné k informovanému posouzení Emitenta a cenných papírů, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy posuzovat výhodnost investice na základě úplné znalosti obsahu prospektu.

NBS neposuzuje výsledky hospodaření ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu nezaručuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost vyplácet výnosy nebo splácet jmenovitou hodnotu cenného papíru.

[Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat i po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud bude nejpozději poslední den platnosti předchozího Základního prospektu schválen a uveřejněn následný Základní prospekt. Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je 9. prosinec 2023. Následný Základní prospekt bude zveřejněn na internetových stránkách <https://www.difosis.com>].

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a je třeba je číst společně se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, abyste získali všechny relevantní informace.

Shrnutí jednotlivých otázek je připojeno ke konečným podmínkám.

Tyto Konečné podmínky byly uveřejněny v souladu s Nařízením 2017/1129 stejným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na internetových stránkách Emitenta <https://www.difosis.com>, a byly oznámeny NBS v souladu s právními předpisy.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta s maximální částkou v oběhu 200 000 000 EUR a dobou trvání programu 10 let (dále jen "Dluhopisový program"). Znění společných emisních podmínek, které jsou pro každou Emisi dluhopisů v rámci Dluhopisového programu stejné, je uvedeno v kapitole IV "Společné emisní podmínky" Základního prospektu schváleného NBS a uveřejněného Emitentem (dále jen "Emisní podmínky").

Pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto dokumentu mají stejný význam jako v Základním prospektu, pokud není v tomto dokumentu definováno jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, které jsou uvedeny v části Základního prospektu nazvané "Rizikové faktory".

Tyto konečné podmínky byly uzavřeny dne 25. ledna 2023 a informace v nich obsažené jsou aktuální pouze k tomuto datu.

Po datu těchto Konečných podmínek by potenciální kupující Dluhopisů měli při svém investičním rozhodování vycházet nejen z těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i z dalších informací, které může Emitent zveřejnit po datu těchto Konečných podmínek, nebo z jiných veřejně dostupných informací.

Šíření Konečných podmínek, Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

Oddíl 1 - Úvod

1.1	Název cenných papírů: ISIN:	DIFOSIS I. SK4000022489
1.2	Emitent Identifikační číslo podniku: Sídlo a kontaktní adresa: E-mailová adresa: Telefonní číslo: Webové stránky: LEI:	DIFOSIS, SE 54 304 695 Zámocká 8, Bratislava - Staré Mesto 811 01 info@difosis.com +421 233 204 680 https://www.difosis.com 097900CAKA0000105511
1.3	Základní prospekt byl schválen:	NBS č.: 100-000-400-237 pro spisový znak: NBS1-000-076-974
1.4	Datum konečného schválení základního prospektu:	9. prosince 2023
1.5	Varování:	Toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod k Základnímu prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor posoudí Základní prospekt jako celek. Investor může investicí do Dluhopisů přijít o celý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že bude na základě informací obsažených v tomto Základním prospektu podána žaloba k soudu, může být žalující investor podle vnitrostátních právních předpisů povinen uhradit náklady na překlad Prospektu vzniklé před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze osoby, které souhrn včetně jeho překladu předložily, avšak pouze v případě, že je souhrn zavádějící, nepřesný nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu nebo pokud souhrn ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda investovat do Dluhopisů.

Oddíl 2 - Klíčové informace o emitentovi

2.1	Kdo je emitentem cenných papírů?	Emitentem je společnost DIFOSIS, SE, se sídlem: Zámocká 8, Bratislava - Staré Mesto 811 01, IČO: 54 304 695, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, odd: Po, číslo zápisu: 8833/B.
-----	----------------------------------	---

	Hlavní činnosti V období do splatnosti Dluhopisů budou investice Emitenta směřovat především na trh nemovitostí ve Slovenské republice. Emitent bude vyhledávat nemovitosti, které mají dobrý poměr ceny a kvality. Tyto nemovitosti hodlá Emitent opravit nebo zrekonstruovat a následně je držet a realizovat zisk z jejich pronájmu nebo prodeje. Za vhodných podmínek hodlá Emitent nabývat nemovitosti vhodné k dokončení nebo výstavbě (developmentu) a po dokončení nebo výstavbě tyto nemovitosti pronajímat nebo prodávat. Emitent může rovněž nabývat nemovitosti, které budou z různých důvodů znehodnoceny nejen fakticky, ale i právně. Emitent bude v rámci své činnosti nabývat také podíly ve společnostech určených k držení společností a bude je financovat. Kontrola emitenta a) Emitent je evropská společnost se základním kapitálem 120 000 EUR. Jediným akcionářem Emitenta je Tibor Procházka, se sídlem Budatínska 3230/16, Bratislava - Petržalka 851 06, který je zároveň předsedou představenstva. c) Emitent je samostatnou společností a není součástí skupiny jiných společností.								
2.2	Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové? V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané finanční údaje z rozvahy, výkazu zisku a ztráty a peněžních toků za období od 22. ledna 2022 do 30. června 2022. Kompletní finanční výkazy Emitenta jsou uvedeny v kapitole 14 na konci Základního prospektu. K 30. červnu 2022 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Rozvaha (vybrané údaje v EUR):</td></tr> <tr> <td>Položka</td><td>K 30. červnu 2022</td></tr> <tr> <td>AKTIVA</td><td></td></tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td><td>130,675</td></tr> </table>	Rozvaha (vybrané údaje v EUR):		Položka	K 30. červnu 2022	AKTIVA		AKTIVA CELKEM	130,675
Rozvaha (vybrané údaje v EUR):									
Položka	K 30. červnu 2022								
AKTIVA									
AKTIVA CELKEM	130,675								

Oběžná aktiva	130,675
Finanční účty	130,675
Hotovost	130,675
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL	
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	130,675
Equity	132,000
Celkový základní kapitál	120,000
Zákonné rezervy	12,000
Závazky	(1,325)
Krátkodobé závazky	(1,325)

Výkaz zisku a ztráty - vybrané údaje v EUR	
Položka	k 30. červnu 2022
Čistý obrat	100
Celkové příjmy z hospodářské činnosti	100
Příjmy z prodeje služeb	100
Celkové náklady na hospodářskou činnost	100
Služby	100

Peněžní toky - vybrané údaje v EUR	
Položka	k 30. červnu 2022
Čistý peněžní tok z provozní a neprovozní činnosti	(1,324.80)
Finanční činnosti	120,000.00
Stav peněžních prostředků na konci účetního období	118,675.20

2.3	Jaká jsou hlavní rizika pro Emitenta?	Existují určité rizikové faktory související s aktivy, závazky a finanční situací Emitenta, které mohou ovlivnit jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů. Tato rizika vyplývají z jeho podnikání, provozování jeho činnosti nebo trhu, na kterém působí. Mezi tato rizika patří zejména: Riziko nedostatku zkušeností emitenta a chybějícího podrobného podnikatelského plánu (nízké riziko) (a) Riziko nedostatku obchodních zkušeností Emitenta znamená, že Emitent nemá historické zkušenosti na trhu s nemovitostmi.
-----	---------------------------------------	--

		K datu tohoto Prospektu nemá Emitent zajištěné dodavatele ani nájemce a nemá podrobný obchodní plán. (b) Nezkušené společnosti bez podrobného podnikatelského plánu a analýzy mohou s větší pravděpodobností zažít neúspěch budoucích podnikatelských plánů a podnikatelský neúspěch. Úspěch podnikání Emitenta bude záviset především na tom, jak dobře jej bude řídit statutární orgán Emitenta. Rizika spojená s trhem nemovitostí (vysoké riziko) Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá investovat do nemovitostí a nemovitostních projektů (s ohledem na horizont splatnosti Dluhopisů do nemovitostních projektů ve Slovenské republice), je činnost Emitenta spojena s riziky negativních výkyvů výnosů z těchto nemovitostí, což by mohlo mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů vydaných v důsledku činnosti Emitenta. Tato rizika zahrnují zejména: (a) Riziko nízké likvidity nemovitostí spočívá v tom, že na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobější záležitostí, což může nepříznivě ovlivnit návratnost investice do nemovitostí. (b) Riziko poškození nemovitostí a nutnosti náhlých oprav znamená, že v případě, že dojde k významnému poškození nemovitostí ve vlastnictví Emitenta v důsledku živelné nebo jiné nepředvídatelné události nebo vznikne potřeba náhlých oprav, je možné, že tržní hodnota těchto nemovitostí výrazně poklesne, čímž se omezí možnost prodat tyto nemovitosti za očekávaný výnos, a tím se zhorší ekonomická situace Emitenta. (c) Riziko neúspěchu projektu znamená, že Emitent plánuje vstupovat do různých smluvních vztahů, partnerství a projektů bez založení společnosti a se založením společného podniku.
--	--	---

	V rámci těchto složitých vztahů je možné, že se partneři v projektu neshodnou, což by mohlo vést k neúspěchu dané činnosti, a tím k ohrožení ekonomické pozice Emitenta. (d) Riziko špatného výběru nemovitostí spočívá v tom, že jednou z hlavních činností Emitenta bude obchodování s nemovitostmi, developerská činnost nebo výstavba a Emitent hodlá vyhledávat vhodné nemovitosti a projekty ke koupi, případné rekonstrukci a jejich následnému prodeji nebo pronájmu. Emitent je závislý na celkovém vývoji realitního trhu ve Slovenské republice, který je ovlivňován zejména vývojem hypotečního trhu (tj. úrokovými sazbami, ochotou bank poskytovat úvěry, požadavky žadatelů o hypoteční či jiný obdobný úvěr), celkovým stavem ekonomiky ve Slovenské republice a vývojem zaměstnanosti. Tyto skutečnosti by mohly negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. V případě nízkého zájmu může být Emitent nucen snížit požadovanou výši nájemného nebo prodejní cenu nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitostí, nedosažení plánované prodejní ceny nemovitostí může mít vliv na ziskovost developerského projektu v dlouhodobém horizontu, což může negativně ovlivnit ekonomickou pozici Emitenta. Jedním z uvažovaných investičních záměrů Emitenta je nákup pozemků určených k zástavbě. S touto uvažovanou aktivitou jsou spojena zejména následující rizika: (e) Riziko spojené s developmentem nemovitostí spočívá v tom, že development nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, jeho dokončením a předáním finálního produktu novému vlastníkovi je období nejméně dvou až tří let, kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu s nemovitostmi. Přestože Emitent hodlá při přípravě budoucích projektů zohlednit dostupné analýzy trendů na realitním trhu a bude se důsledně snažit zohlednit možná budoucí rizika, možnost např. špatného odhadu trendů poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektované nemovitosti by mohla být v budoucnu nelze zcela vyloučit.
--	---

	Tyto skutečnosti pak mohou negativně ovlivnit celkový úspěch developerského projektu. V případě špatných vyhlídek trhu může Emitent přijít o podstatnou část svých zisků, což může mít v konečném důsledku nepříznivý dopad na schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů. (f) Riziko spojené s umístěním developerských projektů vyplývá ze skutečnosti, že hodnota nemovitostí do značné míry závisí na zvolené lokalitě. To se týká zejména situací, kdy jsou v dané lokalitě následně zjištěny nepředvídatelné skutečnosti. Jedná se například o situace, kdy jsou v místě developerského projektu objeveny památkově cenné lokality nebo pozůstatky a tyto skutečnosti brání Emitentovi zahájit, pokračovat nebo dokončit výstavbu v obvyklém nebo předpokládaném termínu. (g) Riziko nevydání nebo ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí spočívá v tom, že úspěšnost developerského projektu je podmíněna tím, že Emitent v budoucnu získá pro daný projekt potřebná pravomocná veřejnoprávní povolení, zejména příslušné územní rozhodnutí a stavební povolení, a že tato povolení nebudou Emitentovi odebrána. Předpokladem úspěšnosti developerského projektu je rovněž skutečnost, že na příslušných pozemcích určených k výstavbě je dostatečná kapacita inženýrských sítí. Pokud se výše uvedené předpoklady nenaplní, může to mít negativní dopad na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikání a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.
--	--

		Riziko ztráty klíčových pracovníků (nízké riziko) (a) Odchod statutárního ředitele nebo manažerů či klíčových zaměstnanců Emitenta a neschopnost najít a udržet si kvalifikované zaměstnance může mít na Emitenta nepříznivý vliv. Emitent nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla nepříznivě ovlivnit podnikání Emitenta, jeho provozní výsledky a finanční situaci. V současné době Emitent žádné takové zaměstnance nemá. Riziko insolvenčního řízení (nízké riziko) (a) Zákon č. 7/2005 Sb., zákon o konkurzu a restrukuralizaci a o změně a doplnění některých zákonů (dále jen "ZKR") stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto závazky není schopen plnit nebo je předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit pouze na základě návrhu, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Hrozí-li úpadek, může návrh na prohlášení konkursu podat pouze dlužník. I přes určitá opatření, která mají zabránit nepodloženým a neopodstatněným návrhům na konkurz, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudním příkazem do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkem a majetkovými hodnotami, které mu mohou náležet, ledaže by mělo dojít k podstatné změně v jeho složení, využití nebo určení těchto aktiv nebo jejich nezanedbatelné snížení.
--	--	--

		Přestože se omezení nakládání s majetkem nevztahuje mimo jiné na úkony nezbytné k provozování podniku v rámci běžného obchodního styku nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že v případě podání neopodstatněného návrhu na prohlášení konkursu na Emitenta, bude Emitent omezen v nakládání se svým majetkem po neurčitou dobu, což by mohlo mít nepříznivý vliv na finanční situaci a výsledky hospodaření Emitenta, a tedy i na schopnost Emitenta splatit výnosy z Dluhopisů, případně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Riziko COVID-19 (střední riziko) (a) V současné době se šíření COVID-19 zintenzivňuje a je velmi obtížné předvídat vývoj tohoto onemocnění a slovenské ekonomiky v následujících měsících a čtvrtletích. V souvislosti s šířením COVID-19 byla a v budoucnu může být vydána řada vládních opatření/regulací, které mohou mít přímý dopad na podnikatelskou činnost Emitenta. Tato opatření ovlivňují zejména dostupnost personálních kapacit na trhu. Současně může být šíření nemoci spojeno i s obecně sníženou poptávkou, což může mít za následek ekonomickou ztrátu společnosti a neschopnost plnit své úvěrové/úvěrové závazky vůči Emitentovi. Emitent bez ratingu (nízké riziko) (a) Emitent nebyl do data Prospektu hodnocen žádnou ratingovou agenturou. Nelze vyloučit, že Emitent nebude v budoucnu čelit vyšším nákladům nebo horším podmínkám při získávání externích zdrojů financování svých potřeb ve srovnání se subjekty na trhu, které rating mají. K datu tohoto Prospektu Emitent nemá v úmyslu požádat o rating.
--	--	---

Oddíl 3 - Klíčové informace o cenných papírech

3.1	Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?	Dluhopisy na jméno v registrované podobě s názvem "DIFOSIS I.", ISIN: SK4000022489, měna dluhopisu je EUR.
-----	---------------------------------------	--

		Předpokládaná celková nominální hodnota emise činí 10 000 000 EUR (deset milionů eur). Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 5.000 EUR (pět tisíc eur), předpokládaný počet Dluhopisů je 2.000 ks (dva tisíce kusů). Datum splatnosti Dluhopisů, ke kterému bude splacena jejich jmenovitá hodnota, je 15. února 2028. Datum emise je 15. února 2023. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,1 % ročně. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí Emisními podmínkami. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů stanovený v Emisních podmínkách. Emitent je oprávněn umožnit předčasné splacení Dluhopisů k jakémukoli datu dle svého uvážení, které řádně oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s příslušnými ustanoveními Emisních podmínek nejméně 60 (šedesát) dnů před tímto datem na internetových stránkách Emitenta https://www.difosis.com. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisů požadovat předčasné splacení Dluhopisů v případě neplnění závazků ze strany Emitenta. Emitent je oprávněn kdykoli odkoupit Dluhopisy od jednotlivých vlastníků a Dluhopisy nezanikají, pokud o tom nerozhodne Emitent. S Dluhopisy je rovněž spojeno právo účastnit se schůzí vlastníků Dluhopisů a hlasovat na nich. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím deseti (10) let ode dne, kdy mohla být vykonána poprvé. Dluhy z Dluhopisů představují přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy, které jsou a budou pari passu jak mezi sebou navzájem, tak alespoň rovnocenné všem ostatním nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž kogentní ustanovení právních předpisů stanoví jinak. Emitent je povinen zacházet se všemi Vlastníky dluhopisů na rovné podmínky.
--	--	--

		Dluhopisy budou vydány ve Slovenské republice podle práva Slovenské republiky a budou se řídit tímto právem. Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
3.2	Kde se bude s cennými papíry obchodovat?	Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů v Lucembursku.
3.3	Jaká jsou hlavní rizika specifická pro tyto cenné papíry?	S Dluhopisy jsou spojeny určité rizikové faktory, které vyplývají jak z povahy samotných Dluhopisů jako druhu cenného papíru, tak z vlastností těchto konkrétních Dluhopisů. Obecná rizika spojená s dluhopisy (a) Potenciální investor do Dluhopisů musí sám posoudit vhodnost investice do Dluhopisů podle své individuální situace. Každý investor by měl především: i. mít dostatečné znalosti a zkušenosti k posouzení Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů a k posouzení informací obsažených v tomto Základním prospektu nebo jeho dodatku; ii. mít znalosti a přístup k vhodným analytickým nástrojům pro oceňování, vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, své investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své investice a/nebo celkové investiční portfolio; iii. mít dostatečné finanční prostředky a likviditu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů. iv. plně rozumět podmínkám Dluhopisů a znát chování nebo trendy na jakémkoli relevantním ukazateli nebo finančním trhu; v. být schopen zvážit (sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře budoucího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou ovlivnit jeho/její investice a schopnost nést možná rizika.

		Riziko předčasného splacení Dluhopisů (<i>nízké riziko</i>) (a) Emitent má právo na předčasné splacení Dluhopisů (tj. před datem jejich splatnosti). Pokud se Emitent rozhodne toto právo uplatnit, obdrží Vlastník dluhopisů pouze jistinu a úrokové výnosy za Výnosová období do data předčasného splacení Dluhopisů, tj. Vlastník dluhopisů ztratí nárok na úrokové výnosy za výnosová období následující po datu předčasného splacení Dluhopisů. Jinými slovy, Vlastník dluhopisů čelí riziku, že součet realizovaných výnosů z Dluhopisů bude nižší než očekávaný součet výnosů. (b) Obdobné riziko nese Vlastník dluhopisů v případě, že sám požádá o předčasné splacení Dluhopisů, pokud to Konečné podmínky konkrétní emise umožňují. Při žádosti o předčasné splacení v souladu s Emisními podmínkami nebude Vlastníkovi dluhopisu vyplacen poměrný výnos Dluhopisu za období od posledního ukončeného výnosového období. Zároveň bude výnos snížen o poplatek za předčasné splacení, pokud tak stanoví Konečné emisní podmínky.
3.3	Existuje záruka na cenné papíry?	Za dluhy z Dluhopisů se neposkytuje žádná záruka ani ručení jakéhokoli druhu.

Oddíl 4 - Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů

4.1	Za jakých podmínek a v jakém časovém plánu mohou investovat do tohoto cenného papíru?	Dluhopisy ve veřejné nabídce mohou nabývat osoby/subjekty s bydlištěm nebo sídlem v Lucembursku a v zahraničí, pokud jsou splněny podmínky pro jejich nabytí stanovené příslušnými právními předpisy. Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Emitent hodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů.
-----	---	---

	Emitent bude Dluhopisy nabízet prostřednictvím Lucemburské burzy cenných papírů (dále jen "Burza"). Upisování dluhopisů bude probíhat od 15. února 2023 do 31. prosince 2025. Dluhopisy budou upisovány postupně až do celkového předpokládaného objemu Emise (tj. 10 000 000 EUR; deset milionů eur). Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat od 15. února 2023 do 31. prosince 2025. Minimální výše úpisu činí 100 % jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu, tj. 5 000 EUR (pět tisíc eur). Maximální částka požadovaná jednotlivými žadateli je omezena předpokládaným celkovým objemem emise (10 000 000 EUR; deset milionů eur). Emitent zajistí, aby byly Dluhopisy připsány na příslušný účet upisovatele nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne zaplacení jejich kupní ceny Emitentovi. Předmětem nabídky jsou Dluhopisy až do výše celkového předpokládaného objemu Emise. Emitent zveřejní výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetových stránek https://www.difosis.com nejpozději do 15 (patnácti) dnů po skončení veřejné nabídky. Tyto výsledky Emitent rovněž zpřístupní na vyžádání e-mailem nebo v sídle Emitenta po Dni zveřejnění. Všichni neúspěšní potenciální kupující budou informováni písemně, e-mailem nebo jinak elektronicky. Emitent stanovil Emisní kurz Dluhopisů ve výši 100 % jmenovité hodnoty k Datu emise. Emisní kurz po Datu emise bude vypočten jako 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Pokud bude vydán celý předpokládaný objem emise dluhopisů, budou celkové náklady na emisi činit přibližně 50 000 EUR (padesát tisíc eur). Celkový odhadovaný čistý výnos Emise tedy činí přibližně 9 950 000 EUR (devět milionů devět set padesát tisíc eur).
--	--

		V souvislosti s nabytím Dluhopisů může Burza účtovat upisovatelům určité poplatky spojené s úpisem Dluhopisů. Tyto poplatky nepřesáhnou 5 % (pět procent) jmenovité hodnoty upsaných Dluhopisů.
4.2	Kdo je subjekt nabízející cenné papíry?	Emitent bude Dluhopisy nabízet prostřednictvím Lucemburské burzy cenných papírů, která bude přijímat objednávky na nákup Dluhopisů.
4.3	Proč je tento prospekt sestavován?	Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro podnikatelskou činnost Emitenta. Emitent očekává, že celkový čistý výtěžek Emise bude činit 9 950 000 EUR (devět milionů devět set padesát tisíc eur). Nabídka není předmětem smlouvy o pevném závazku úpisu. Emitentovi není znám žádný zájem osob podílejících se na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný. Nabídka Dluhopisů nepodléhá žádnému střetu zájmů.

KONEČNÉ PODMÍNKY

25. ledna 2023 DIFOSIS,
SE

Celkový objem vydání: EUR Název
dluhopisů: DIFOSIS I.

vydané v rámci emisního programu dluhopisů na základě Základního prospektu ze dne 8. listopadu 2022, ISIN: SK4000022489

Tyto konečné podmínky, které byly vypracovány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES ("nařízení o prospektu"), je třeba číst a vykládat ve spojení se základním prospektem (dále jen "Základní prospekt") pro program emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě všech nesplacených dluhopisů do 200 000 000 EUR, které budou čas od času nebo opakovaně vydávány společností DIFOSIS, SE, se sídlem Zámocká 8, Bratislava - městská část Staré Mesto 811 01, IČO: 27148751, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. 54 304 695, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, odd: Po, číslo vložky: 8833/B, LEI: 097900CAKA0000105511, číslo účtu: 2302295544/8330 Fio banka, a.s., IBAN: SK45 8330 0000 0023

0229 5544, SWIFT/BIC: FIOZSKBAXXX (dále jen "Emitent") a také s jakoukoli jeho změnou za účelem získání všech relevantních informací. Konečné podmínky, včetně použitých definovaných pojmů, je třeba číst společně se Společnými podmínkami uvedenými v Základním prospektu. Rizikové faktory týkající se Emitenta a Dluhopisů jsou uvedeny v článku 2 Základního prospektu "Rizikové faktory". Základní prospekt a případné dodatky k Základnímu prospektu jsou k dispozici v elektronické podobě ve zvláštní sekci na internetových stránkách Emitenta: www.difosis.com. Informace o Emitentovi, Dluhopisech a jejich nabídce jsou úplné pouze na základě kombinace těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a jeho případných dodatků. Shrnutí Emise je přílohou těchto Konečných podmínek. Základní prospekt byl schválen Národní bankou Slovenska rozhodnutím sp. zn. 100-000-400-237 pro spisovou značku: NBS1-000-076-974 ze dne 6. prosince 2022. [Dodatek k Základnímu prospektu č. [●] byl schválen Národní bankou Slovenska rozhodnutím [●] ze dne [●].

Pokud jsou Závěrečné podmínky přeloženy do jiného jazyka, má v případě sporů o výklad přednost slovenská verze. MiFID II sledování vzniku a distribuce finančního nástroje výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu, přezkoumáním cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům bylo vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu směrnice 2014/65/EU, v platném znění (dále jen "MiFID II") a také neprofesionální klienti a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou přípustné vybrané distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, případně služby správy portfolia. Každá osoba, která následně nabízí, prodává nebo doporučuje Dluhopisy podléhající pravidlům MiFID II, je odpovědná za provedení vlastní analýzy cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům (buď přijetím nebo upřesněním hodnocení cílového trhu) a za určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Emitent je vždy odpovědný pouze za určení cílových trhů a distribučních kanálů ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů.

ČÁST A: USTANOVENÍ DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek spolu se Společnými podmínkami tvoří podmínky příslušné Emise.

5.1 Informace o cenných papírech

2. Typ cenného papíru, název, celková jmenovitá hodnota a emisní cena

Jméno:	DIFOSIS I.
Celková částka emise:	10 000 000 EUR
Nominální částka:	5 000 EUR
Celkový počet dluhopisů:	2,000
ISIN:	SK4000022489
FISN:	DIFSE/7.1 BD 20280215
SPI:	DBFUFR

3. Druh, forma a způsob emise Dluhopisů

Typ dluhopisů:	zaknihované; centrální registr dluhopisů vede ústřední banka. Depozitář
Forma dluhopisů:	Dluhopisy na jméno; zaknihovaná podoba Dluhopisů
Datum vydání:	15. února 2023

11. Úrokové výnosy, splatnost Dluhopisů a výplata výnosů

Příjmy z úroků	pevná sazba 7,1 % p.a.
Datum konečné splatnosti:	15. února 2028
Datum/datum výplaty výnosů:	15. února 2024, 15. února 2025, 15. února 2026, 15. února 2027, 15. února 2028,

ČÁST B: USTANOVENÍ DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY NABÍDKY A DALŠÍ INFORMACE

5.2 Podmínky nabídky

Podmínky první veřejné nabídky	
Datum zahájení nabídky:	15. února 2023
Datum uzávěrky nabídky:	31. prosince 2025
Jména obchodníků s cennými papíry, kteří budou poskytovat předplacené služby	nepoužije se
Provize obchodníka s cennými papíry	nepoužije se

5.3 Další informace

Informace na další Cenné papíry Prodejci:	Emise nebude distribuována prostřednictvím obchodníků s cennými papíry.
Popis dalších zájmů:	nepoužije se
Odhadované náklady na vydání:	50 000 EUR
Odhadovaný čistý výnos z emise:	9 950 000 EUR
Použití výnosů po odečtení nákladů:	zajištění finančních prostředků na realizaci a rozvoj podnikatelských aktivit Emitenta, aniž by byly specifikovány konkrétní Emitentovy projekt
Země veřejné nabídky:	Lucembursko

Přijetí k obchodování na regulovaném trhu trh, název regulovaného trhu:	LUCEMBURSKÁ BURZA CENNÝCH PAPÍRŮ
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu, lhůta pro podání žádosti o přijetí:	15. února 2023

V Bratislavě, dne 25. ledna 2023 Za

Emitenta



Jméno: Tibor Procházka

Název: Předseda představenstva