

ENDGÜLTIGE BEDINGUNGEN DER AUSGABE DIFOSIS I.

- mit einer festen Rendite von 7,1% p.a.
- mit einem geschätzten Gesamtnominalwert von 10.000.000 EUR
- fällig am 1. Februar 2028

DIFOSIS, SE

BOND-PROGRAMM

MIT EINEM HÖCHSTBETRAG AUSSTEHENDER ANLEIHEN VON 200.000.000 EURO
UND EINER PROGRAMMLAUFEIT VON 10 JAHREN

Der Basisprospekt wurde mit Stand vom 7. November 2022 erstellt.

SCHLUSSBEDINGUNGEN

Diese Endgültigen Bedingungen der Anleiheemission (nachfolgend die "Endgültigen Bedingungen") stellen die Endgültigen Bedingungen des Angebots im Sinne von Artikel 8(5) der Verordnung (EU) Nr. 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates betreffend den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG (nachfolgend die "Verordnung 2017/1129") für die Emission der nachfolgend näher bezeichneten Schuldverschreibungen (nachfolgend die "Schuldverschreibungen") dar. Der vollständige Prospekt für die Schuldverschreibungen umfasst (i) diese Endgültigen Bedingungen und (ii) den Basisprospekt der DIFOSIS, SE, Sitz: Zámocká 8, Bratislava - Staré Mesto 811 01, Handelsregisternummer: 54 304 695, eingetragen im Handelsregister des Bezirksgerichts Bratislava I, Abteilung: Po, Eintragsnummer: 8833/B (nachstehend der "Emittent"), genehmigt durch den NBS-Beschluss Nr.: 100-000- 400-237 für die Akte Nr.: NBS1-000-076-974 am 6. Dezember 2022. (nachstehend der "Basisprospekt"). Mit der Entscheidung, den Basisprospekt eines Wertpapiers zu billigen, bescheinigt die NBS lediglich, dass der gebilligte Basisprospekt die in der Verordnung 2017/1129 und anderen einschlägigen Rechtsvorschriften geforderten Standards der Vollständigkeit, Klarheit und Kohärenz erfüllt, d. h. dass er die erforderlichen Informationen enthält, die ein Anleger benötigt, um sich ein fundiertes Urteil über den Emittenten und die Wertpapiere, die Gegenstand des öffentlichen Angebots sein sollen, zu bilden. Ein Anleger sollte die Vorzüge einer Anlage stets auf der Grundlage der vollständigen Kenntnis des Prospektinhalts beurteilen.

Die NBS bewertet nicht die Ergebnisse oder die Finanzlage eines Emittenten und garantiert durch die Billigung eines Basisprospekts nicht die zukünftige Rentabilität eines Emittenten oder seine Fähigkeit, Renditen zu zahlen oder den Nennwert eines Wertpapiers zurückzuzahlen.

[Das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen kann nach Ablauf des Basisprospekts, unter dem es begonnen wurde, fortgesetzt werden, sofern ein neuer Basisprospekt spätestens am letzten Tag des vorherigen Basisprospekts gebilligt und veröffentlicht wird. Der letzte Tag des vorherigen Basisprospekts ist der 9. Dezember 2023. Der nachfolgende Basisprospekt wird auf der Website <https://www.difosis.com> veröffentlicht.]

Die Endgültigen Bedingungen wurden für die Zwecke der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt und müssen in Verbindung mit dem Basisprospekt und dessen Nachträgen gelesen werden, um alle relevanten Informationen zu erhalten.

Eine Zusammenfassung der einzelnen Punkte ist den endgültigen Bedingungen beigelegt.

Diese Endgültigen Bedingungen wurden in Übereinstimmung mit der Verordnung 2017/1129 in derselben Weise wie der Basisprospekt und etwaige Nachträge dazu veröffentlicht, d. h. auf der Website der Emittentin <https://www.difosis.com>, und wurden der NBS gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gemeldet.

Die Anleihe wird als erste Emission im Rahmen des Anleiheprogramms der Emittentin mit einem ausstehenden Höchstbetrag von EUR 200.000.000 und einer Programmlaufzeit von 10 Jahren (im Folgenden als "Anleiheprogramm" bezeichnet) begeben. Der Text der gemeinsamen Emissionsbedingungen, die für jede Anleiheemission im Rahmen des Anleiheprogramms gleich sind, ist in Kapitel IV "Gemeinsame Emissionsbedingungen" des von der NBS gebilligten und von der Emittentin veröffentlichten Basisprospekts (nachfolgend die "Emissionsbedingungen") enthalten.

Großgeschriebene Begriffe, die hier verwendet werden, haben die gleiche Bedeutung wie im Basisprospekt, sofern sie hier nicht anders definiert sind.

Anleger sollten die mit einer Anlage in die Schuldverschreibungen verbundenen Risikofaktoren beachten, die im Abschnitt "Risikofaktoren" des Basisprospekts dargelegt sind.

Diese Endgültigen Bedingungen wurden am 25. Januar 2023 ausgefertigt und die hierin enthaltenen Informationen sind nur zu diesem Datum aktuell.

Nach dem Datum dieser Endgültigen Bedingungen sollten potenzielle Käufer der Schuldverschreibungen ihre Anlageentscheidungen nicht nur auf diese Endgültigen Bedingungen und den Basisprospekt stützen, sondern auch auf andere Informationen, die von der Emittentin nach dem Datum dieser Endgültigen Bedingungen veröffentlicht werden können, oder andere öffentlich zugängliche Informationen.

Die Verbreitung der Endgültigen Bedingungen, des Basisprospekts und das Angebot, der Verkauf oder der Kauf der Schuldverschreibungen sind in bestimmten Ländern gesetzlich eingeschränkt.

ZUSAMMENFASSUNG DER ANLEIHEEMISSION

Abschnitt 1 - Einleitung

1.1	Bezeichnung der Wertpapiere: ISIN:	DIFOSIS I. SK4000022489
1.2	Emittent ID-Nummer des Unternehmens: Eingetragener Sitz und Kontaktadresse: E-Mail Adresse: Telefon-Nr.: Website: 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	Der Basisprospekt wurde genehmigt von:	NBS-Nr.: 100-000-400-237 für Aktenzeichen: NBS1-000-076-974
1.4	Datum der endgültigen Genehmigung des Basisprospekts:	9. Dezember 2023
1.5	Warnung:	Diese Zusammenfassung sollte als Einführung in den Basisprospekt gelesen werden und jede Entscheidung, in die Anleihe zu investieren, sollte auf der Grundlage der Erwägung des gesamten Basisprospekts durch den Anleger erfolgen. Ein Anleger kann sein durch die Anlage in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Für den Fall, dass eine Klage vor Gericht auf der Grundlage der in diesem Basisprospekt enthaltenen Informationen erhoben wird, kann der klagende Anleger nach nationalem Recht verpflichtet sein, die vor der Einleitung eines Gerichtsverfahrens angefallenen Kosten für die Übersetzung des Prospekts zu tragen. Die zivilrechtliche Haftung trifft nur die Personen, die die Zusammenfassung, einschließlich ihrer Übersetzung, vorgelegt haben, und zwar nur dann, wenn die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder mit anderen Teilen des Basisprospekts unvereinbar ist oder wenn die Zusammenfassung in Verbindung mit anderen Teilen des Basisprospekts keine Schlüsselinformationen enthält, die den Anlegern helfen Entscheidung, ob sie in die Anleihe investieren sollen.

Abschnitt 2 - Wichtige Informationen über den Emittenten

2.1	Wer ist der Emittent der Wertpapiere?	Der Emittent ist DIFOSIS, SE, eingetragener Sitz: Zámocká 8, Bratislava - Staré Mesto 811 01, Handelsregisternummer: 54 304 695, eingetragen im Handelsregister des Bezirksgerichts Bratislava I, Abteilung: Po, Eintragsnummer: 8833/B.
-----	---------------------------------------	--

	Wichtigste Aktivitäten In der Zeit bis zur Fälligkeit der Anleihe wird die Emittentin ihre Investitionen hauptsächlich auf den Immobilienmarkt in der Slowakischen Republik richten. Die Emittentin wird nach Immobilien suchen, die ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen. Die Emittentin beabsichtigt, diese Immobilien instand zu setzen oder zu sanieren und anschließend zu halten und durch Vermietung oder Verkauf einen Gewinn zu erzielen. Die Emittentin beabsichtigt, vorbehaltlich geeigneter Bedingungen Immobilien zu erwerben, die zur Fertigstellung oder Bebauung (Entwicklung) geeignet sind, und diese Immobilien nach Fertigstellung oder Bebauung zu vermieten oder zu verkaufen. Die Emittentin kann auch Immobilien erwerben, die aus verschiedenen Gründen nicht nur faktisch, sondern auch rechtlich beeinträchtigt sind. Die Emittentin wird sich im Rahmen ihrer Tätigkeit auch an Unternehmen beteiligen, die zur Beteiligung an Unternehmen bestimmt sind, und diese finanzieren. Kontrolle des Emittenten a) Die Emittentin ist eine Europäische Gesellschaft mit einem Grundkapital von 120.000 EUR. Der einzige Aktionär der Emittentin ist Tibor Procházka, wohnhaft in Budatínska 3230/16, Bratislava - Petržalka 851 06, der auch der Vorsitzende des Verwaltungsrats ist. c) Die Emittentin ist ein unabhängiges Unternehmen und gehört nicht zu einer Gruppe anderer Unternehmen.								
2.2	Welche Finanzinformationen über den Emittenten sind wichtig? Die folgenden Tabellen enthalten ausgewählte Finanzdaten aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 22. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022. Der vollständige Jahresabschluss der Emittentin ist in Kapitel 14 am Ende des Basisprospekts enthalten. <table><tr><td colspan="2">Bilanz (ausgewählte Daten in EUR).</td></tr><tr><td>Artikel</td><td>Stand: 30. Juni 2022</td></tr><tr><td>VERMÖGEN</td><td></td></tr><tr><td>VERMÖGEN INSGESAMT</td><td>130,675</td></tr></table>	Bilanz (ausgewählte Daten in EUR).		Artikel	Stand: 30. Juni 2022	VERMÖGEN		VERMÖGEN INSGESAMT	130,675
Bilanz (ausgewählte Daten in EUR).									
Artikel	Stand: 30. Juni 2022								
VERMÖGEN									
VERMÖGEN INSGESAMT	130,675								

Umlaufvermögen	130,675
Finanzielle Konten	130,675
Bargeld	130,675
VERBINDLICHKEITEN UND EIGENKAPITAL	
EIGENKAPITAL UND VERBINDLICHKEITEN INSGESAMT	130,675
Eigenkapital	132,000
Gesamtes Grundkapital	120,000
Gesetzliche Rücklagen	12,000
Verbindlichkeiten	(1,325)
Kurzfristige Verbindlichkeiten	(1,325)

Gewinn- und Verlustrechnung - ausgewählte Daten in EUR	
Artikel	zum 30. Juni 2022
Nettoumsatz	100
Gesamteinnahmen aus wirtschaftlichen Tätigkeiten	100
Einnahmen aus dem Verkauf von Dienstleistungen	100
Gesamtkosten der Wirtschaftstätigkeit	100
Dienstleistungen	100

Cash Flows - ausgewählte Daten in EUR	
Artikel	zum 30. Juni 2022
Netto-Cashflow aus betrieblicher und nicht-betrieblicher Tätigkeit	(1,324.80)
Finanzielle Aktivitäten	120,000.00
Kassenbestand am Ende des Rechnungszeitraums	118,675.20

2.3	Welches sind die Hauptrisiken für den Emittenten? Es gibt bestimmte Risikofaktoren im Zusammenhang mit der Vermögens-, Schulden- und Finanzlage der Emittentin, die ihre Fähigkeit zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen beeinträchtigen können. Diese Risiken ergeben sich aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin, dem Betrieb ihrer Geschäfte oder dem Markt, in dem sie tätig ist. Zu diesen Risiken gehören insbesondere: Risiko der mangelnden Erfahrung des Emittenten und des Fehlens eines detaillierten Geschäftsplans (geringes Risiko) (a) Das Risiko der mangelnden Geschäftserfahrung der Emittentin besteht darin, dass die Emittentin nicht über historische Erfahrungen auf dem Immobilienmarkt verfügt.
-----	---

		Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts hat der Emittent keine gesicherten Lieferanten oder Mieter und verfügt über keinen detaillierten Geschäftsplan. (b) Bei unerfahrenen Unternehmen, die keinen detaillierten Geschäftsplan und keine detaillierte Analyse vorlegen, ist die Wahrscheinlichkeit eines Scheiterns künftiger Geschäftspläne und eines geschäftlichen Misserfolgs größer. Der Erfolg der Geschäftstätigkeit des Emittenten wird in erster Linie davon abhängen, wie gut das satzungsgemäße Organ des Emittenten das Unternehmen führt. Risiken im Zusammenhang mit dem Immobilienmarkt (hohes Risiko) Da die Emittentin beabsichtigt, in Immobilien und Immobilienprojekte zu investieren (im Hinblick auf den Laufzeithorizont der Anleihen in Immobilienprojekte in der Slowakischen Republik), sind die Aktivitäten der Emittentin mit dem Risiko negativer Schwankungen der Renditen solcher Immobilien verbunden, was sich auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken könnte, ihren Verpflichtungen aus den als Folge der Aktivitäten der Emittentin begebenen Anleihen nachzukommen. Zu diesen Risiken gehören insbesondere: (a) Das Risiko der geringen Liquidität von Immobilien besteht darin, dass der Verkauf von Immobilien im Gegensatz zu Finanzanlagen komplexer und langfristiger ist, was sich negativ auf die Rendite einer Immobilieninvestition auswirken kann. (b) Das Risiko der Beschädigung von Immobilien und der Notwendigkeit plötzlicher Reparaturen bedeutet, dass für den Fall, dass Immobilien, die sich im Besitz der Emittentin befinden, infolge eines Naturereignisses oder eines anderen unvorhersehbaren Ereignisses erheblich beschädigt werden oder die Notwendigkeit plötzlicher Reparaturen entsteht, der Marktwert dieser Immobilien erheblich sinken kann, wodurch die Fähigkeit, diese Immobilien zu den erwarteten Erträgen zu verkaufen, eingeschränkt wird und sich die wirtschaftliche Lage der Emittentin verschlechtert. (c) Aufgrund des Risikos des Scheiterns von Projekten plant die Emittentin, eine Vielzahl von Vertragsbeziehungen, Partnerschaften und Projekten ohne die Gründung einer Gesellschaft und mit der Gründung einer Joint-Venture-Gesellschaft einzugehen.
--	--	---

	Im Rahmen dieser komplexen Beziehungen kann es zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Projektpartnern kommen, die zum Scheitern der betreffenden Tätigkeit führen und damit die wirtschaftliche Position des Emittenten gefährden können. (d) Das Risiko einer schlechten Immobilienauswahl besteht darin, dass eine der Haupttätigkeiten der Emittentin der Immobilienhandel, die Entwicklung oder der Bau von Immobilien sein wird, und die Emittentin beabsichtigt, nach geeigneten Immobilien und Projekten für den Kauf, die mögliche Renovierung und den anschließenden Verkauf oder die Vermietung zu suchen. Die Emittentin ist von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes in der Slowakischen Republik abhängig, die insbesondere von der Entwicklung des Hypothekenmarktes (d.h. Zinssätze, Bereitschaft der Banken zur Kreditvergabe, Anforderungen der Antragsteller für eine Hypothek oder ein ähnliches Darlehen), dem allgemeinen Zustand der Wirtschaft in der Slowakischen Republik und der Entwicklung der Beschäftigung beeinflusst wird. Diese Tatsachen könnten sich nachteilig auf die allgemeine Finanzlage der Emittentin auswirken. Im Falle niedriger Zinsen könnte die Emittentin gezwungen sein, die Miete oder den Verkaufspreis der Immobilien zu senken. Langfristiger Leerstand von Immobilien und die Nichterzielung des geplanten Verkaufspreises von Immobilien können die Rentabilität eines Entwicklungsprojekts langfristig beeinträchtigen, was sich nachteilig auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin auswirken kann. Eines der geplanten Investitionsvorhaben der Emittentin ist der Erwerb von Grundstücken, die zur Bebauung zur Verfügung stehen. Mit dieser geplanten Tätigkeit sind insbesondere die folgenden Risiken verbunden: (e) Das mit der Immobilienentwicklung verbundene Risiko besteht darin, dass die Immobilienentwicklung ein sehr langfristiger Prozess ist. Zwischen dem Beginn der Projektvorbereitung, der Fertigstellung und der Übergabe des Endprodukts an den neuen Eigentümer liegt ein Zeitraum von mindestens zwei bis drei Jahren, in dem unerwartete Veränderungen auf dem Immobilienmarkt auftreten können. Obwohl die Emittentin beabsichtigt, die verfügbaren Analysen über die Entwicklung des Immobilienmarktes bei der künftigen Projektvorbereitung zu berücksichtigen und konsequent versuchen wird, mögliche künftige Risiken einzubeziehen, ist die Möglichkeit z.B. einer Fehleinschätzung der Nachfrageentwicklung in einem bestimmten Marktsegment oder einer Überschätzung des Preises der projektierten Immobilie Nachlass kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.
--	---

	Diese Tatsachen können sich dann negativ auf den Gesamterfolg eines Entwicklungsprojekts auswirken. Im Falle schlechter Marktaussichten kann die Emittentin einen erheblichen Teil ihrer Gewinne verlieren, was sich letztlich negativ auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken kann, ihren Verpflichtungen aus den Anleihen nachzukommen. (f) Das mit dem Standort von Entwicklungsprojekten verbundene Risiko ergibt sich aus der Tatsache, dass der Wert von Immobilien in hohem Maße von dem gewählten Standort abhängt. Dies gilt insbesondere für Situationen, in denen an einem bestimmten Standort nachträglich unvorhersehbare Tatsachen entdeckt werden. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn auf dem Gelände eines Entwicklungsprojekts historisch wertvolle Stätten oder Überreste entdeckt werden und diese Tatsachen die Emittentin daran hindern, den Bau im regulären oder voraussichtlichen Zeitrahmen zu beginnen, fortzusetzen oder abzuschließen. (g) Das Risiko der Nichterteilung oder des Verlustes öffentlicher Genehmigungen und fehlender Versorgungseinrichtungen besteht darin, dass der Erfolg eines Entwicklungsvorhabens davon abhängt, dass die Emittentin die erforderlichen rechtsgültigen öffentlichen Genehmigungen, insbesondere die entsprechende Planfeststellung und die Baugenehmigung, für das betreffende Vorhaben in der Zukunft erhält und dass diese Genehmigungen der Emittentin nicht entzogen werden. Voraussetzung für den Erfolg eines Entwicklungsvorhabens ist auch die Tatsache, dass auf dem jeweiligen Baugrundstück eine ausreichende Kapazität an Versorgungseinrichtungen vorhanden ist. Sollten die vorgenannten Annahmen nicht eintreten, kann dies negative Auswirkungen auf die finanzielle und wirtschaftliche Lage der Emittentin, ihre Geschäftstätigkeit und ihre Fähigkeit, ihre Verbindlichkeiten aus den Anleihen zu erfüllen, zur Folge haben.
--	--

		Risiko des Verlusts von Schlüsselpersonal (geringes Risiko) (a) Das Ausscheiden eines satzungsmäßigen Geschäftsführers oder von Führungskräften oder Mitarbeitern in Schlüsselpositionen der Emittentin und die Unfähigkeit, qualifizierte Mitarbeiter zu finden und zu halten, kann sich nachteilig auf die Emittentin auswirken. Die Emittentin kann nicht garantieren, dass sie in der Lage sein wird, diese Schlüsselpersonen zu halten und zu motivieren. Ihr möglicher Verlust könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit, das Betriebsergebnis und die Finanzlage der Emittentin auswirken. Derzeit hat die Emittentin keine solchen Mitarbeiter. Risiko eines Insolvenzverfahrens (geringes Risiko) (a) Das Gesetz Nr. 7/2005 Slg. über Konkurs und Umstrukturierung sowie über Änderungen und Ergänzungen bestimmter Gesetze (im Folgenden "Konkursverfahren") sieht vor, dass ein Schuldner in Konkurs geht, wenn er mehrere Gläubiger und Geldschulden für einen Zeitraum von mehr als 30 Tagen nach dem Fälligkeitsdatum hat und nicht in der Lage ist, diese Schulden zu bezahlen, oder wenn er überschuldet ist. Ein Insolvenzverfahren kann nur auf der Grundlage eines Antrags eröffnet werden, zu dem der Schuldner oder sein Gläubiger berechtigt ist. Steht der Konkurs unmittelbar bevor, kann nur der Schuldner einen Konkursantrag stellen. Trotz bestimmter Maßnahmen zur Verhinderung unbegründeter und unsubstanziierter Konkursanträge kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Anträge gestellt werden. Das Insolvenzverfahren wird durch einen Gerichtsbeschluss innerhalb von 2 Stunden nach Einreichung des Insolvenzantrags bei Gericht eröffnet. Ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Beschlusses bis zur Entscheidung des Gerichts über den Insolvenzantrag (sofern das Gericht nichts anderes beschließt) ist der Schuldner verpflichtet, keine Verfügungen über Eigentum und Vermögenswerte zu treffen, die ihm gehören könnten, es sei denn, es soll eine wesentliche Änderung der Zusammensetzung, Verwendung oder Bestimmung dieser Vermögenswerte oder eine nicht unerhebliche Verringerung derselben.
--	--	--

		Obwohl die Verfügungsbeschränkung u.a. nicht für Handlungen gilt, die zum Betrieb des Unternehmens im gewöhnlichen Geschäftsverkehr oder zur Abwendung eines drohenden Schadens erforderlich sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin im Falle eines unbegründeten Konkursantrages die Emittentin auf unbestimmte Zeit in der Verfügung über ihr Vermögen eingeschränkt ist, was sich nachteilig auf die Vermögens- und Ertragslage der Emittentin und damit auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken könnte, die Erlöse aus den Schuldverschreibungen zurückzuzahlen bzw. den Nennbetrag der Schuldverschreibungen zu tilgen. Risiko von COVID-19 (mittleres Risiko) (a) Die Ausbreitung von COVID-19 nimmt derzeit zu, und es ist sehr schwierig, die Entwicklung dieser Krankheit und der slowakischen Wirtschaft in den kommenden Monaten und Quartalen vorherzusagen. Im Zusammenhang mit der Ausbreitung von COVID-19 wurden und werden möglicherweise auch in Zukunft eine Reihe von staatlichen Maßnahmen/Verordnungen erlassen, die sich unmittelbar auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin auswirken können. Diese Maßnahmen wirken sich insbesondere auf die Verfügbarkeit von Personalkapazitäten auf dem Markt aus. Gleichzeitig kann die Ausbreitung der Krankheit auch mit einem allgemeinen Nachfragerückgang verbunden sein, der zu wirtschaftlichen Einbußen für ein Unternehmen und der Unfähigkeit führen kann, seine Kredit-/Darlehensverpflichtungen gegenüber der Emittentin zu erfüllen. Emittent ohne Rating (geringes Risiko) (a) Die Emittentin ist bis zum Datum des Prospekts von keiner Ratingagentur bewertet worden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin in Zukunft bei der Beschaffung externer Finanzierungsquellen für ihren Bedarf mit höheren Kosten oder schlechteren Bedingungen konfrontiert sein wird als Marktteilnehmer, die ein Rating erhalten haben. Zum Datum dieses Prospekts beabsichtigt die Emittentin nicht, ein Rating zu beantragen.
--	--	--

Abschnitt 3 - Wichtige Informationen über Wertpapiere

3.1	Was sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?	Namensschuldverschreibungen in Namensform mit dem Namen "DIFOSIS I.", ISIN: SK4000022489, die Währung der Anleihe ist EUR.
-----	--	--

		Der voraussichtliche Gesamtnominalwert der Emission beträgt 10.000.000 EUR (zehn Millionen Euro). Der Nennwert jeder Anleihe beträgt 5.000 EUR (fünftausend Euro), die voraussichtliche Anzahl der Anleihen beträgt 2.000 Stück (zweitausend Stück). Der Fälligkeitstermin für die Anleihen, an dem der Nennwert zurückgezahlt wird, ist der 15. Februar 2028. Das Ausgabedatum ist der 15. Februar 2023. Die Anleihen werden mit einem festen Zinssatz von 7,1 % pro Jahr verzinst. Die Rechte und Pflichten aus den Schuldverschreibungen sind in den Emissionsbedingungen geregelt. Mit den Teilschuldverschreibungen sind im Wesentlichen ein Anspruch auf Rückzahlung des Nennwerts am Fälligkeitstag und der Anspruch auf die in den Emissionsbedingungen festgelegte Verzinsung der Teilschuldverschreibungen verbunden. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen zu jedem beliebigen Zeitpunkt vorzeitig zurückzuzahlen, was den Anleihegläubigern gemäß den einschlägigen Bestimmungen der Emissionsbedingungen mindestens sechzig (60) Tage vor diesem Zeitpunkt auf der Website der Emittentin unter https://www.difosis.com mitgeteilt wird. Die Schuldverschreibungen sind darüber hinaus mit dem Recht des Anleihegläubigers verbunden, im Falle eines Verzugs der Emittentin die vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu verlangen. Die Emittentin ist berechtigt, die Teilschuldverschreibungen jederzeit von den einzelnen Eigentümern zurückzukaufen, und die Teilschuldverschreibungen erlöschen nicht, wenn die Emittentin dies nicht beschließt. Die Anleihen berechtigen auch zur Teilnahme an den Versammlungen der Anleihegläubiger und zur Stimmabgabe. Mit den Anleihen sind keine Vorkaufs- oder Umtauschrechte verbunden. Die Rechte aus den Schuldverschreibungen verjähren nach Ablauf von zehn (10) Jahren ab dem Tag, an dem sie zum ersten Mal hätten ausgeübt werden können. Die Schulden aus den Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, allgemeine, unbedingte, unbesicherte und nicht nachrangige Schulden dar, die sowohl untereinander als auch mit allen anderen nicht nachrangigen und nicht besicherten Schulden der Emittentin gleichrangig sind und sein werden, mit Ausnahme derjenigen Schulden der Emittentin, für die zwingende gesetzliche Bestimmungen etwas anderes vorsehen. Die Emittentin ist verpflichtet, alle Anleihegläubiger auf gleiche Bedingungen.
--	--	---

		Die Anleihe wird in der Slowakischen Republik nach dem Recht der Slowakischen Republik begeben und unterliegt diesem Recht. Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.
3.2	Wo werden die Wertpapiere gehandelt werden?	Die Emittentin wird die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel beantragen an einem geregelten Wertpapiermarkt in Luxemburg.
3.3	Welches sind die Hauptrisiken, die mit diesen Wertpapieren verbunden sind?	Es gibt bestimmte Risikofaktoren im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen, die sich sowohl aus der Art der Schuldverschreibungen selbst als Wertpapier als auch aus den Merkmalen dieser speziellen Schuldverschreibungen ergeben. Allgemeine Risiken im Zusammenhang mit Anleihen (a) Ein potenzieller Anleger in die Schuldverschreibungen muss die Eignung einer Anlage in die Schuldverschreibungen entsprechend seinen individuellen Umständen selbst beurteilen. Vor allem sollte jeder Anleger: i. über ausreichende Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die Schuldverschreibungen, die Vorteile und Risiken einer Anlage in die Schuldverschreibungen zu beurteilen und die in diesem Basisprospekt oder einem Nachtrag dazu enthaltenen Informationen zu bewerten; ii. Kenntnisse über und Zugang zu geeigneten Bewertungsanalyseinstrumenten haben, und zwar stets im Zusammenhang mit seinen/ihren besonderen finanziellen Verhältnissen, seiner/ihrer Anlage in die Anleihen und deren Auswirkungen auf seine/ihre Anlagen und/oder sein/ihr gesamtes Anlageportfolio; iii. über ausreichende Mittel und Liquidität verfügen, um alle Risiken einer Anlage in die Schuldverschreibungen tragen zu können. iv. die Bedingungen der Anleihe vollständig verstehen und mit dem Verhalten oder den Trends der relevanten Indikatoren oder Finanzmärkte vertraut sein; v. in der Lage sein, (allein oder mit Hilfe eines Finanzberaters) mögliche Szenarien für künftige Trends in der Wirtschaft, bei den Zinssätzen oder anderen Faktoren zu erwägen, die sich auswirken könnten seine/ihre Investition und die Fähigkeit, mögliche Risiken zu tragen.

		Risiko der vorzeitigen Rückzahlung der Anleihe (<i>geringes Risiko</i>) (a) Die Emittentin hat das Recht, die Schuldverschreibungen vorzeitig (d.h. vor ihrem Fälligkeitstag) zurückzuzahlen. Macht die Emittentin von diesem Recht Gebrauch, erhält der Anleihegläubiger nur die Kapital- und Zinserträge für die Renditeperioden bis zum Tag der vorzeitigen Rückzahlung der Anleihe, d.h. der Anleihegläubiger verliert den Anspruch auf Zinserträge für die Renditeperioden nach dem Tag der vorzeitigen Rückzahlung der Anleihe. Mit anderen Worten, der Anleihegläubiger ist dem Risiko ausgesetzt, dass die Summe der realisierten Renditen der Anleihe geringer ist als die erwarteten Gesamtrenditen. (b) Ein ähnliches Risiko trägt der Anleihegläubiger für den Fall, dass er selbst die vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen verlangt, sofern die Endgültigen Bedingungen einer bestimmten Emission dies zulassen. Bei einem Antrag auf vorzeitige Rückzahlung gemäß den Emissionsbedingungen wird dem Anleihegläubiger die anteilige Rendite der Anleihe für den Zeitraum seit der letzten abgeschlossenen Renditeperiode nicht gezahlt. Gleichzeitig wird die Rendite um eine Vorfälligkeitsentschädigung reduziert, sofern dies in den Endgültigen Bedingungen festgelegt ist.
3.3	Gibt es eine Garantie für die Wertpapiere?	Für die Verschuldung aus den Anleihen wird keine Garantie oder Gewährleistung irgendeiner Art übernommen.

Abschnitt 4 - Wichtige Informationen zum öffentlichen Angebot von Wertpapieren

4.1	Unter welchen Bedingungen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?	Die Teilschuldverschreibungen des öffentlichen Angebots können von Personen mit Sitz oder Wohnsitz in Luxemburg und im Ausland erworben werden, sofern sie die in den geltenden gesetzlichen Bestimmungen festgelegten Bedingungen für den Erwerb erfüllen. Die Kategorien von potentiellen Anlegern, denen die Wertpapiere angeboten werden, sind in keiner Weise beschränkt. Die Emittentin beabsichtigt, die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Wertpapiermarkt zu beantragen.
-----	--	---

	Die Emittentin wird die Anleihe über die Luxemburger Börse (nachstehend die "Börse") anbieten. Die Zeichnung der Anleihen wird vom 15. Februar 2023 bis zum 31. Dezember 2025 erfolgen. Die Anleihen werden schrittweise bis zum erwarteten Gesamtvolumen der Emission (d. h. 10.000.000 EUR; zehn Millionen Euro) gezeichnet. Das öffentliche Angebot der Anleihe wird vom 15. Februar 2023 bis zum 31. Dezember 2025 laufen. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt 100 % des Nennwerts einer Anleihe, d. h. 5.000 EUR (fünftausend Euro). Der von den einzelnen Antragstellern beantragte Höchstbetrag ist durch das erwartete Gesamtvolumen der Emission (10.000.000 EUR; zehn Millionen Euro) begrenzt. Die Emittentin stellt sicher, dass die Schuldverschreibungen spätestens fünfzehn (15) Tage nach dem Tag der Zahlung des Kaufpreises an die Emittentin dem Konto des jeweiligen Zeichners gutgeschrieben werden. Der Gegenstand des Angebots sind Anleihen bis zum erwarteten Gesamtvolumen der Emission. Der Emittent wird die Ergebnisse des öffentlichen Angebots spätestens 15 (fünfzehn) Tage nach dem Ende des öffentlichen Angebots auf der Website https://www.difosis.com veröffentlichen. Diese Ergebnisse werden von der Emittentin auch per E-Mail oder am Sitz der Emittentin auf Anfrage nach dem Veröffentlichungsdatum zur Verfügung gestellt. Alle nicht erfolgreichen potentiellen Käufer werden schriftlich, per E-Mail oder auf andere Weise elektronisch informiert. Die Emittentin hat den Ausgabepreis der Schuldverschreibungen auf 100% des Nennwerts zum Ausgabetag festgelegt. Der Ausgabepreis nach dem Ausgabetag wird zu 100 % des Nennwerts einer Anleihe berechnet. Wenn das gesamte erwartete Volumen der Anleiheemission begeben wird, werden sich die Gesamtkosten der Emission auf ca. EUR 50.000 (fünfzigtausend Euro) belaufen. Der geschätzte Netto-Gesamterlös der Emission beläuft sich daher auf etwa 9.950.000 EUR (neun Millionen neuhundertfünfzigtausend Euro).
--	---

		Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Schuldverschreibungen kann die Börse von den Konsortialbanken bestimmte Gebühren für die Zeichnung der Schuldverschreibungen verlangen. Diese Gebühren dürfen 5% (fünf Prozent) des Nennwerts der gezeichneten Schuldverschreibungen nicht überschreiten.
4.2	Wer ist das Unternehmen, das die Wertpapiere anbietet?	Die Emittentin wird die Anleihe über die Luxemburger Börse anbieten, die Aufträge zum Kauf der Anleihe entgegennehmen wird.
4.3	Warum wird dieser Prospekt erstellt?	Die Anleihen werden zum Zweck der Sicherung von Mitteln für die Geschäftstätigkeit der Emittentin begeben. Die Emittentin erwartet einen Netto-Gesamterlös aus der Emission in Höhe von EUR 9.950.000 (neun Millionen neunhundertfünfzigtausend Euro). Das Angebot ist nicht Gegenstand eines Festübernahmevertrags. Der Emittentin sind keine Interessen von Personen bekannt, die an der Emission und dem Angebot der Schuldverschreibungen teilnehmen und die für die Emission oder das Angebot der Schuldverschreibungen von Bedeutung wären. Die Emission der Anleihen unterliegt keinem Interessenkonflikt.

SCHLUSSBEDINGUNGEN

25. Januar 2023

DIFOSIS, SE

Gesamtvolumen der Emission: 10.000.000

EUR Bezeichnung der Anleihen: DIFOSIS I.

die im Rahmen des Anleiheemissionsprogramms gemäß dem Basisprospekt vom 8. November 2022 ausgegeben werden, ISIN: SK4000022489

Diese Endgültigen Bedingungen, die gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 betreffend den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/EG (die "Prospektverordnung") erstellt wurden, ist in Verbindung mit dem Basisprospekt (der "Basisprospekt") für das Anleiheemissionsprogramm für einen Gesamtnennbetrag aller ausstehenden Schuldverschreibungen von bis zu EUR 200.000.000 zu lesen und auszulegen, der von Zeit zu Zeit oder wiederholt von DIFOSIS, SE, mit Sitz in Zámocká 8, Bratislava - Stadtbezirk Staré Mesto 811 01, ID-Nr. 54 304 695, eingetragen im Handelsregister des Bezirksgerichts Bratislava I, Sektion: Po, Einsatznummer: 8833/B, LEI: 097900CAKA0000105511, Kontonummer: 2302295544/8330 Fio banka, a.s., IBAN: SK45 8330 0000 0023

0229 5544, SWIFT/BIC: FIOZSKBAXXX (nachstehend die "Emittentin" genannt) und auch mit jeder Änderung, um alle relevanten Informationen zu erhalten. Die Endgültigen Bedingungen, einschließlich der verwendeten definierten Begriffe, sind zusammen mit den im Basisprospekt dargelegten Gemeinsamen Bedingungen zu lesen. Die Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin und die Schuldverschreibungen sind in Artikel 2 des Basisprospekts "Risikofaktoren" dargelegt. Der Basisprospekt und etwaige Nachträge zum Basisprospekt sind in elektronischer Form in einem speziellen Bereich auf der Website der Emittentin verfügbar: www.difosis.com. Die Informationen über die Emittentin, die Schuldverschreibungen und deren Angebot sind nur auf der Grundlage der Kombination dieser Endgültigen Bedingungen und des Basisprospekts sowie etwaiger Nachträge vollständig. Eine Zusammenfassung der Emission ist diesen Endgültigen Bedingungen beigelegt. Der Basisprospekt wurde von der Slowakischen Nationalbank mit Beschluss Nr. 100-000-400-237 zu Aktenzeichen: NBS1-000-076-974 vom 6. Dezember 2022 genehmigt. [Der Nachtrag zum Basisprospekt Nr. [●] wurde von der Slowakischen Nationalbank mit Beschluss [●] vom [●] genehmigt.

Wenn die Endgültigen Bedingungen in eine andere Sprache übersetzt werden, ist bei Auslegungsstreitigkeiten die slowakische Fassung maßgeblich. MiFID II-Überwachung der Schaffung und des Vertriebs des Finanzinstruments ausschließlich für die Zwecke ihres eigenen Genehmigungsverfahrens, durch Überprüfung des Zielmarktes in Bezug auf die Schuldverschreibungen wurde festgestellt, dass (i) der Zielmarkt für die Schuldverschreibungen geeignete Gegenparteien, professionelle Kunden im Sinne der Richtlinie 2014/65/EU in der jeweils geltenden Fassung (nachfolgend als "MiFID II" bezeichnet) und auch Kleinanleger sind und (ii) ausgewählte Vertriebskanäle für den Vertrieb der Schuldverschreibungen in diesem Zielmarkt zulässig sind, nämlich durch einen nicht beratenen Verkaufsservice bzw. einen Portfolioverwaltungsservice. Jede Person, die die Schuldverschreibungen später im Rahmen der MiFID II-Regeln anbietet, verkauft oder empfiehlt, ist dafür verantwortlich, ihre eigene Zielmarktanalyse in Bezug auf die Schuldverschreibungen durchzuführen (entweder durch Annahme oder Verfeinerung einer Zielmarktbeurteilung) und ihre eigenen geeigneten Vertriebswege zu bestimmen. Die Emittentin ist immer nur für die Bestimmung von Zielmärkten und Vertriebskanälen in Bezug auf das Erstangebot der Schuldverschreibungen verantwortlich.

TEIL A: ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN ZU DEN BEDINGUNGEN DER SCHULDVERSCHREIBUNGEN

Dieser Teil der Endgültigen Bedingungen bildet zusammen mit den Gemeinsamen Bedingungen die Bedingungen der betreffenden Emission.

5.1 Informationen über die Wertpapiere

2. Art des Wertpapiers, Bezeichnung, Gesamtnennbetrag und Ausgabepreis

Name:	DIFOSIS I.
Gesamtausgabebetrag:	10.000.000 EUR
Nominalbetrag:	5.000 EUR
Gesamtzahl der Anleihen:	2,000
ISIN:	SK4000022489
FISN:	DIFSE/7.1 BD 20280215
CFI:	DBFUFR

3. Art, Form und Modalitäten der Begebung der Schuldverschreibungen

Art der Anleihen:	buchmäßig erfasst; das Zentralregister für Anleihen wird von der Zentralbank geführt Hinterlegung
Form der Anleihen:	Namensschuldverschreibungen; buchmäßige Gestaltung der Schuldverschreibungen
Ausgabedatum:	15. Februar 2023

11. Zinserträge, Fälligkeit der Schuldverschreibungen und Auszahlung der Erlöse

Zinserträge	festgesetzt auf 7,1% p.a.
Datum der Endfälligkeit:	15. Februar 2028
Datum/Daten der Auszahlung der Erlöse:	15. Februar 2024, 15. Februar 2025, 15. Februar 2026, 15. Februar 2027, 15. Februar 2028,

TEIL B: ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN ZU DEN ANGEBOTSBEDINGUNGEN UND ANDERE INFORMATIONEN

5.2 Bedingungen des Angebots

Bedingungen für den Börsengang	
Datum des Angebotsbeginns:	15. Februar 2023
Das Angebot endet am:	31. Dezember 2025
Name des Wertpapierhändlers, der Abonnementdienste anbieten	nicht zutreffend
Provision des Wertpapierhändlers	nicht zutreffend

5.3 Zusätzliche Informationen

Informationen auf andere Wertpapiere Händler:	Die Emission wird nicht über Wertpapiermakler vertrieben.
Beschreibung der sonstigen Interessen:	nicht zutreffend
Geschätzte Kosten der Emission:	50.000 EUR
Geschätzte Nettoerlöse aus der Emission:	9.950.000 EUR
Verwendung der Erlöse nach Abzug der Kosten:	die Beschaffung von Mitteln für die Durchführung und Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Emittentin, ohne dass die spezifische Geschäftstätigkeit der Emittentin genannt wird Projekt
Land des öffentlichen Angebots:	Luxemburg

Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt, Name des geregelten Marktes:	LUXEMBURGISCHE BÖRSE
Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt, Frist für den Antrag auf Zulassung:	15. Februar 2023

In Bratislava, am 25. Januar 2023

Für die Emittentin



Name: Tibor Procházka

Titel: Vorsitzender des Verwaltungsrats