

KONEČNÉ PODMIENKY EMISIE DIFOSIS I.

- s pevným výnosom 7,1 % p.a.
- v celkovej predpokladanej menovitej hodnote 10.000.000,-- EUR
- splatné 1.2.2028

DIFOSIS, SE

DLHOPISOVÝ PROGRAM

V MAXIMÁLNOB OBJEME NESPLATENÝCH DLHOPISOV 200.000.000,-- EUR

S DOBOU TRVANIA PROGRAMU 10 ROKOV

Základný prospekt bol vyhotovený ku dňu 8/11/2022.

KONEČNÉ PODMIENKY

Tieto konečné podmienky Emisie dlhopisov (ďalej len „Konečné podmienky“) predstavujú konečné podmienky ponuky v zmysle článku 8, ods. 5 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2017/1129, o prospekte, ktorý má byť uverejnený pri verejnej ponuke alebo prijatie cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len „Nariadenie 2017/1129“) vzťahujúce sa na emisiu nižšie podrobnejšie špecifikovaných dlhopisov (ďalej len „Dlhopisy“). Kompletný prospekt Dlhopisov je tvorený (i) týmito Konečnými podmienkami a (ii) Základným prospektom spoločnosti DIFOSIS, SE sídlom Zámocká 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01, IČO 54 304 695, zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I oddiel: Po, vložka číslo: 8833/B (ďalej len „Emitent“), schváleným rozhodnutím NBS č.z.: 100-000-400-237 k č.sp.: NBS1-000-076-974 dňa 6/12/2022. (ďalej len „Základný prospekt“). Rozhodnutím o schválení Základného prospektu cenného papiera NBS iba osvedčuje, že schválený Základný prospekt spĺňa normy týkajúce sa úplnosti, zrozumiteľnosti a súdržnosti požadované Nariadením 2017/1129 a ďalšími príslušnými právnymi predpismi, teda že obsahuje nevyhnutné informácie, ktoré sú podstatné pre to, aby investor informovane posúdil Emitenta a cenné papiere, ktoré majú byť predmetom verejnej ponuky. Investor by mal vždy výhodnosť investície posudzovať na základe znalosti celého obsahu prospektu.

NBS neposudzuje hospodárske výsledky ani finančnú situáciu Emitenta a schválením Základného prospektu negarantuje budúcu ziskovosť Emitenta ani jeho schopnosť splatiť výnosy alebo menovitú hodnotu cenného papiera.

[Verejná ponuka Dlhopisov môže pokračovať po skončení platnosti Základného prospektu, na základe ktorého sa začala, pokiaľ je následný Základný prospekt schválený a uverejnený najneskôr v posledný deň platnosti predchádzajúceho Základného prospektu. Posledným dňom platnosti predchádzajúceho Základného prospektu je 9/12/2023. Následný Základný prospekt bude uverejnený na webových stránkach <https://www.difosis.com>]

Konečné podmienky boli vypracované na účely Nariadenia 2017/1129 a musia byť vykladané v spojení so Základným prospektom a jeho prípadnými dodatkami, aby bolo možné získať všetky relevantné informácie.

Ku Konečným podmienkam je priložený súhrn jednotlivých emisií.

Tieto Konečné podmienky boli v súlade s Nariadením 2017/1129 uverejnené zhodným spôsobom ako Základný prospekt a jeho prípadné dodatky, tj na webových stránkach Emitenta <https://www.difosis.com>, a boli v súlade s právnymi predpismi oznámené NBS.

Dlhopisy sú vydávané ako prvej emisie v rámci dlhopisového programu Emitenta v maximálnom objeme nesplatených dlhopisov 200.000.000,-- EUR, s dobou trvania programu 10 rokov (ďalej len „Dlhopisový program“). Znenie spoločných emisných podmienok, ktoré sú rovnaké pre jednotlivé Emisie dlhopisov v rámci Dlhopisového programu, je uvedené v kapitole časti IV. „Spoločné emisné podmienky“ v Základnom prospekte schválenom NBS a uverejnenom Emitentom (ďalej len „Emisné podmienky“).

Výrazy uvedené veľkými písmenami majú rovnaký význam, aký je im priradený v Základnom prospekte, ak nie sú tu definované odlišne.

Investori by mali zvážiť rizikové faktory spojené s investíciou do Dlhopisov, tieto sú uvedené v časti Základného prospektu „Rizikové faktory“.

Tieto Konečné podmienky boli vyhotovené dňa 25/1/2023 a informácie v nich uvedené sú aktuálne iba k tomuto dňu.

Po dátume týchto Konečných podmienok by záujemcovia o kúpu Dlhopisov mali svoje investičné rozhodnutia založiť nielen na základe týchto Konečných podmienok a Základného prospektu, ale aj na základe ďalších informácií, ktoré mohol Emitent po dátume týchto Konečných podmienok uverejniť, či iných verejne dostupných informácií.

Rozširovanie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené zákonom.

SÚHRN EMISIE DLHOPISOV

Oddiel 1 – Úvod

1.1	Názov cenných papierov: ISIN:	DIFOSIS I. SK4000022489
1.2	Emitent IČO: Sídlo a kontaktná adresa: Email: Telefón: www. stránky: LEI:	DIFOSIS, SE 54 304 695 Zámocká 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01 info@difosis.com +421 233 204 680 https://www.difosis.com 097900CAKA0000105511
1.3	Základný Prospekt schválila:	NBS č.z.: 100-000-400-237 k č.sp.: NBS1-000-076-974
1.4	Dátum právoplatného schválenia Základného prospektu:	9/12/2023
1.5	Upozornenie:	<p>Toto zhrnutie je potrebné čítať ako úvod k Základnému prospektu a akékoľvek rozhodnutie investovať do Dlhopisov by malo byť založené na tom, že investor zväži Základný prospekt ako celok.</p> <p>Investor môže investíciou Dlhopisov prísť o všetok investovaný kapitál alebo jeho časť.</p> <p>V prípade, že je na súde vznesený nárok na základe informácií uvedených v tomto Základnom prospekte, môže byť žalujúcemu investorovi podľa vnútroštátneho práva uložená povinnosť uhradiť náklady na preklad prospektu, vynaložené pred začatím súdneho konania.</p> <p>Občianskoprávnu zodpovednosť nesú iba tie osoby, ktoré zhrnutie vrátane jeho prekladu predložili, avšak iba ak je zhrnutie zavádzajúce, nepresné alebo v rozpore s ostatnými časťami Základného prospektu alebo pokiaľ zhrnutie v spojení s ostatnými časťami Základného prospektu neposkytuje kľúčové informácie, ktoré investorom pomáhajú pri rozhodovaní, či do Dlhopisov investovať.</p>

Oddiel 2 – Kľúčové informácie o Emitentovi

2.1	Kto je emitentom cenných papierov?	Emitent je spoločnosť DIFOSIS, SE sídlom Zámocká 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01, IČO 54 304 695, zapísanú v
-----	------------------------------------	--

obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I oddiel: Po, vložka číslo: 8833/B.

Hlavné činnosti

V horizonte do splatnosti Dlhopisov budú investície Emitenta smerovať predovšetkým do oblasti nehnuteľného trhu v Slovenskej republike. Emitent bude vyhľadávať nehnuteľnosti, ktoré sú v dobrom pomere cena/návratnosť. Tieto nehnuteľnosti má Emitent v úmysle opravovať alebo rekonštruovať a následne držať a realizovať zisk na ich prenájme alebo ich predávať. Pokiaľ na to budú vhodné podmienky, hodlá Emitent obstarávať nehnuteľnosti vhodné na dostavbu či výstavbu (development) a po vykonanej dostavbe či výstavbe takej nehnuteľnosti ďalej prenajať alebo predať. Emitent môže tiež nadobúdať nehnuteľnosti, ktoré budú z najrôznejších dôvodov znehodnotené nielen vecne, ale aj právne. V rámci svojej činnosti Emitent tiež bude nadobúdať účasť na spoločnostiach určených na držanie spoločností a bude ich financovať.

Ovládanie emitenta

Emitent je európskou spoločnosťou so základným imanom v hodnote 120.000,- EUR. Jediným akcionárom Emitenta je pan Tibor Procházka, bytom Budatínska 3230/16, Bratislava - mestská časť Petržalka 851 06, ktorý je zároveň aj predsedom správnej rady. Emitent je samostatnou spoločnosťou a nie je v skupine iných spoločností.

2.2 Ktoré finančné informácie o Emitentovi sú kľúčové?

Nasledujúce tabuľky obsahujú vybrané finančné údaje zo súvahy, výkazu ziskov a strát a peňažné toky za obdobie od 22/1/2022 do 30/6/2022. Kompletná účtovná závierka Emitenta je uvedená v kapitole 14 na konci Základného prospektu.

K 30/6/2022

Súvaha (vybrané údaje v EUR):	
Položka	k 30.6.2022
STRANA AKTÍV	
SPOLU MAJETOK	130675

Obežný majetok	130675
Finančné účty	130675
Peniaze	130675
STRANA PASÍV	
SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY	130675
Vlastné imanie	132000
Základné imanie súčet	120000
Zákonné rezervné fondy	12000
Záväzky	-1325
Krátkodobé záväzky	-1325

Výkaz ziskov a strát – vybrané údaje v EUR	
Položka	k 30.6.2022
Čistý obrat	100
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet	100
Tržby z predaja služieb	100
Náklady na hospodársku činnosť spolu	100
Služby	100

Peňažné toky – vybrané údaje v EUR	
Položka	k 30.6.2022
Čistý peňažný tok z bežnej a mimoriadnej činnosti	-1 324,80
Finančná činnosť	120 000,00
Stav peňažných prostriedkov na konci účtovného obdobia	118 675,20

2.3	Aké sú hlavné riziká pre Emitenta?	<p>Existujú určité rizikové faktory vzťahujúce sa k majetku, záväzkom a finančnej situácii Emitenta, ktoré môžu ovplyvniť jeho schopnosť plniť svoje záväzky z Dlhopisov. Tieto riziká vyplývajú z jeho podnikania, prevádzky jeho podniku alebo trhu, na ktorom pôsobia. Medzi tieto riziká patria predovšetkým:</p> <p>Riziko nedostatočnej skúsenosti Emitenta a absencia podrobného podnikateľského plánu (riziko nízke)</p> <p>a) Riziko nedostatočnej skúsenosti Emitenta s podnikaním znamená, že Emitent nemá historické skúsenosti s podnikaním v oblasti</p>
-----	------------------------------------	--

		<p>nehnutelného trhu. Emitent k dátumu vyhotovenia prospektu nemá vopred záväzne zaistených žiadnych dodávateľov ani nájomcov a nemá podrobný podnikateľský plán.</p> <p>b) U neskúsených spoločností bez podrobného podnikateľského plánu a analýzy môže byť pravdepodobnejšie budúce zlyhanie podnikateľských zámerov a podnikateľský neúspech. Úspešnosť podnikania Emitenta bude závisieť najmä od úspešnosti riadenia Emitenta jeho štatutárnym orgánom.</p> <p>Riziká spojené s trhom nehnuteľností (riziko vysoké)</p> <p>Vzhľadom k tomu, že Emitent chce investovať do nehnuteľností a nehnuteľných projektov (v horizonte splatnosti Dlhopisov do nehnuteľných projektov v Slovenskej republike), sú s činnosťou Emitenta spojené riziká negatívneho výkyvu výnosu týchto nehnuteľností, ktoré by mohli mať v dôsledku vplyv aj na schopnosť Emitenta splniť záväzky z vydaných Dlhopisov. Medzi tieto riziká patria najmä:</p> <p>a) Riziko nízkej likvidity nehnuteľností spočíva v tom, že na rozdiel od finančných aktív je predaj nehnuteľností zložitejší a dlhodobou záležitosťou, čo môže negatívne ovplyvniť výnosnosť investície do nehnuteľností.</p> <p>b) Riziko poškodenia nehnuteľných vecí a potreby náhlych opráv znamená, že v prípade, že budú nehnuteľnosti vo vlastníctve Emitenta výrazne poškodené dôsledkom živeľnej či akejkoľvek inej nepredvídateľnej udalosti alebo nastane potreba náhlych opráv, nie je vylúčené, že môže výrazne klesnúť ich trhovú hodnotu, čím by bola obmedzená schopnosť tieto nehnuteľnosti predať s očakávaným výnosom a tým zhoršená aj ekonomická situácia Emitenta.</p> <p>c) Riziko zlyhania projektu znamená, že Emitent pri svojej činnosti plánuje vstupovať do najrôznejších zmluvných vzťahov, partnerstiev,</p>
--	--	--

		<p>projektov bez založenia spoločnosti i so založením spoločnosti typu joint venture. V rámci týchto komplexných vzťahov môže dôjsť k tomu, že sa partneri v rámci projektu nezhodnú, čo by mohlo viesť aj k zlyhaniu predmetnej aktivity a tým aj ohrozeniu ekonomickej situácie Emitenta.</p> <p>d) Riziko zlého výberu nehnuteľnosti spočíva v tom, že jednou z hlavných činností Emitenta bude obchodovanie s nehnuteľnosťami, ich ďalšie zhodnocovanie či výstavba, pričom Emitent chce vyhľadávať vhodné nehnuteľnosti a projekty na nákup, prípadnú rekonštrukciu a ich následný predaj či prenájom. Emitent je závislý na celkovom vývoji realitného trhu v Slovenskej republike, ktorý ovplyvňuje najmä vývoj na trhu hypoték (tj úrokové sadzby, ochota bánk požičať, požiadavky na žiadateľov o hypotéku alebo iný obdobný úver), celkový stav ekonomiky v Slovenskej republike, vývoj zamestnanosti. Tieto skutočnosti by mohli negatívne ovplyvniť celkovú finančnú situáciu Emitenta. V prípade nízkeho záujmu tak môže byť Emitent nútený k zníženiu požadovaného nájomného či predajnej ceny nehnuteľnosti. Dlhodobá neobsadenosť nehnuteľnosti, nedosiahnutie plánovanej predajnej ceny predmetnej nehnuteľnosti môže dlhodobo ovplyvniť výnosnosť daného developerského projektu, čo sa môže negatívne odraziť v hospodárskej situácii Emitenta.</p> <p>Jedným z uvažovaných investičných zámerov Emitenta je kúpa pozemkov využiteľných na výstavbu (development). S touto uvažovanou činnosťou sú spojené najmä nasledujúce riziká:</p> <p>e) Riziko spojené s developerskou výstavbou spočíva v tom, že výstavba nehnuteľností je výrazne dlhodobý proces. Medzi začatím prípravy projektu, dokončením a odovzdaním finálneho produktu novému vlastníkovi uplynie doba najmenej dvoch, až troch rokov, kedy môže dôjsť k neočakávaným zmenám na realitnom trhu. Hoci Emitent v rámci projektovej prípravy v budúcnosti chce</p>
--	--	--

		<p>prihliadať k dostupným analýzám o vývoji realitného trhu a dôsledne sa bude snažiť zohľadniť prípadné budúce riziká, nemožno úplne vylúčiť možnosť napr. chybného odhadu vývoja dopytu v danom segmente trhu alebo nadhodnotenie ceny projektovaných nehnuteľností. Tieto skutočnosti môžu potom negatívne ovplyvniť celkovú úspešnosť developerského projektu. V prípade zlého odhadu vývoja trhu môže Emitent stratiť podstatnú časť zisku, čo v konečnom dôsledku môže mať nepriaznivý dopad na schopnosť emitenta splniť záväzky vyplývajúce z Dlhopisov.</p> <p>f) Riziko súvisiace s umiestnením developerských projektov vyplýva zo skutočnosti, že hodnota nehnuteľnosti závisí do značnej miery na zvolenej lokalite. To sa týka najmä situácií, keď sa v danej lokalite dodatočne objavujú skutočnosti, ktoré nebolo možné predvídať. Ide napríklad o situáciu, kedy sa na pozemku developerského projektu objaví náleziská historicky cenných predmetov alebo pozostatkov a tieto skutočnosti znemožnia Emitentovi začať, pokračovať alebo dokončiť výstavbu v riadnom alebo predpokladanom termíne.</p> <p>g) Riziko neudelenia či straty verejnoprávných povolení a nedostatku inžinierskych sietí spočíva v tom, že predpokladom úspešnosti developerského projektu je skutočnosť, že Emitent dostane v budúcnosti u daného projektu nevyhnutné právoplatné verejnoprávne povolenia, najmä príslušné územné rozhodnutie a stavebné povolenie, a že mu tieto povolenia nebudú odňaté. Predpokladom úspešnosti developerského projektu je tiež skutočnosť, že budú na príslušnom pozemku určenom na výstavbu dostatočnej kapacity inžinierskych sietí. Pokiaľ vyššie uvedené predpoklady nebudú naplnené, môže to mať v dôsledku negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť dlhy z Dlhopisov.</p>
--	--	--

		<p>Riziko straty významných zamestnancov (riziko nízke)</p> <p>a) Odchod štatutárneho riaditeľa či manažérov alebo kľúčových zamestnancov Emitenta a neschopnosť nájsť a udržať kvalifikovaných zamestnancov môžu mať negatívny vplyv na Emitenta. Emitent nemôže zaručiť, že bude schopný tieto kľúčové osoby udržať a motivovať. Ich prípadná strata by mohla negatívne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho hospodárske výsledky a finančnú situáciu. V súčasnej dobe Emitent žiadnych takých zamestnancov nemá.</p> <p>Riziko začatia konkurzného konania (riziko nízke)</p> <p>a) Zákon č. 7/2005 Z., Zákon o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „konkurzné konanie“) ustanovuje, že dlžník je v úpadku, ak má viac veriteľov a peňažné dlhy po dobu dlhšiu ako 30 dní po lehote splatnosti a tieto dlhy nie je schopný plniť, prípadne ak je predĺžený. Insolvenčné konanie možno začať len na návrh, ktorý je oprávnený podať dlžník alebo jeho veriteľ. Ak ide o hroziaci úpadok, môže konkurzný návrh podať len dlžník. Aj napriek určitým opatreniam, ktoré majú zabrániť neopodstatneným a nepodloženým návrhom na začatie konkurzného konania, nemožno vylúčiť, že takéto návrhy budú podané. Insolvenčné konanie sa začne súdnou vyhláškou, a to najneskôr do 2 hodín od doručenia insolvenčného návrhu súdu. Od okamihu zverejnenia vyhlášky až do rozhodnutia súdu o insolvenčnom návrhu (pokiaľ súd nerozhodne inak) je dlžník povinný zdržať sa nakladania s majetkovou podstatou a s majetkom, ktorý do nej môže patriť, pokiaľ by malo ísť o podstatné zmeny v skladbe, využití alebo určení tohto majetku alebo o jeho nie zanedbateľné zmenšenie. Aj napriek tomu, že obmedzenie týkajúce sa nakladania s majetkovou podstatou sa netýka, okrem iného,</p>
--	--	--

		<p>úkonov nutných na prevádzkovanie podniku v rámci obvyklého hospodárenia alebo na odvrátenie hrozacej škody, nemožno vylúčiť, že pokiaľ bude neopodstatnený návrh na začatie konkurzného konania podaný na Emitenta, bude Emitent po neurčitú dobu obmedzený v dispozícii so svojim majetkom, čo by sa mohlo negatívne prejavíť na finančnej situácii Emitenta a jeho výsledkoch podnikania, a teda aj na možnosti splácať výnos z Dlhopisov, prípadne vyplatiť nominálnu hodnotu Dlhopisov.</p> <p>Riziko choroby COVID-19 (riziko stredné)</p> <p>a) V súčasnej dobe šírenie choroby COVID-19 posilňuje a možno len veľmi ťažké odhadnúť vývoj tejto choroby a slovenskej ekonomiky pre najbližšie mesiace a štvrtroky. V súvislosti so šírením choroby COVID-19 dochádza a môže aj v budúcnosti dochádzať k vydávaniu radu štátnych opatrení/nariadení, ktoré môžu mať priamy vplyv na podnikateľskú činnosť Emitenta. Najmä tieto opatrenia ovplyvňujú dostupnosť personálnych kapacít na trhu. Zároveň môže byť spojená so šírením choroby aj znížený dopyt všeobecne čo vo výsledku môže viesť k hospodárskej strate spoločnosti a neschopnosti plniť svoje záväzky zo pôžičiek/úverov voči Emitentovi.</p> <p>Emitent nemá rating (riziko nízke)</p> <p>a) Emitentovi do dátumu Prospektu nebol udelený rating žiadnou ratingovou agentúrou. Nie je možné vylúčiť, že Emitent nebude v budúcnosti čeliť vyšším nákladom, resp. horším podmienkam pri získavaní externých zdrojov financovania svojich potrieb v porovnaní so subjektmi na trhu, ktorým bol rating udelený. Emitent k dátumu vyhotovenia Prospektu nezamýšľa požiadať o pridelenie ratingu.</p>
--	--	---

Oddiel 3 – Kľúčové informácie o cenných papieroch

3.1	Aké sú hlavné rysy cenných papierov?	Zaknihované dlhopisy vo forme na meno s názvom „DIFOSIS I.“, ISIN: SK4000022489,
-----	--------------------------------------	--

		<p>Mena Dlhopisov je EUR. Predpokladaná celková menovitá hodnota Emisie je 10.000.000,-- EUR (slovom desať miliónov eur). Menovitá hodnota každého Dlhopisu je 5.000,-- EUR (slovom päťtisíc eur), predpokladaný počet Dlhopisov je 2.000 kusov (slovom dva tisíce kusov). Splatnosť menovitej hodnoty Dlhopisov je 15.2.2028. Dátum emisie je 15.2.2023. Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou 7,1 % p.a.</p> <p>Práva a povinnosti plynúce z Dlhopisov upravujú Emisné podmienky. S Dlhopismi je spojené najmä právo na výplatu menovitej hodnoty ku dňu ich splatnosti a právo na výnos z Dlhopisov stanovený Emisnými podmienkami. Emitent je oprávnený urobiť Dlhopisy predčasne splatnými ku ktorémukoľvek dátumu, a to na základe svojho rozhodnutia riadne oznámeného Vlastníkom dlhopisov v súlade s príslušnými ustanoveniami Emisných podmienok najmenej 60 (šesťdesiat) dní pred uvedeným dátumom, a to na internetových stránkach https://www.difosis.com. S Dlhopismi je ďalej spojené právo Vlastníka Dlhopisu žiadať predčasné splatenie Dlhopisov v prípadoch neplnenia záväzkov zo strany Emitenta. Emitent je oprávnený Dlhopisy kedykoľvek odkúpiť od jednotlivých vlastníkov, pričom Dlhopisy nezanikajú, pokiaľ o tom Emitent nerozhodne.</p> <p>S Dlhopismi je tiež spojené právo zúčastniť sa a hlasovať na schôdzach Vlastníkov Dlhopisov. S Dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné ani výmenné práva. Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím desiatich (10) rokov odo dňa, keď sa mohli uplatniť prvýkrát.</p> <p>Dlhy z Dlhopisov predstavujú priame, všeobecné, nepodmienené, nezabezpečené a nepodriadené dlhy, ktoré sú a budú čo do poradia svojho uspokojenia rovnocenné (pari passu) ako medzi sebou navzájom, tak aj aspoň rovnocenné voči všetkým ďalším nepodriadeným a nezabezpečeným dlhom Emitenta, s výnimkou tých dlhov emitenta, u ktorých ustanovujú inak kogentné ustanovenia právnych predpisov. Emitent je</p>
--	--	---

		povinný zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými vlastníkmi Dlhopisov rovnako. Dlhopisy budú vydané v Slovenskej republike podľa práva Slovenskej republiky a týmto právom sa riadia. Prevoditeľnosť dlhopisov nie je obmedzená.
3.2	Kde budú cenné papiere obchodované?	Emitent požiada o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu cenných papierov v Luxembursku.
3.3	Aké sú hlavné riziká, ktoré sú špecifické pre tieto cenné papiere?	<p>Existujú určité rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom, ktoré vyplývajú tak zo samotnej povahy Dlhopisov ako druhu cenných papierov, ako aj z charakteristík týchto konkrétnych Dlhopisov.</p> <p>Všeobecné riziká spojené s Dlhopismi</p> <p>a) Potenciálny investor do Dlhopisov musí sám podľa svojich individuálnych pomerov posúdiť vhodnosť investície do Dlhopisov. Každý investor by mal predovšetkým:</p> <p>i. mať dostatočné znalosti a skúsenosti na účelné ocenenie Dlhopisov, výhod a rizík investície do Dlhopisov, a ohodnotiť informácie obsiahnuté v tomto Základnom prospekte, prípadne jeho dodatku;</p> <p>ii. mať znalosti o primeraných analytických nástrojoch na ocenenie a prístup k nim, a to vždy v kontexte svojej konkrétnej finančnej situácie, o investíciách do Dlhopisov a ich dopade do svojich investícií a/alebo na svoje celkové investičné portfólio;</p> <p>iii. mať dostatočné finančné prostriedky a likviditu na to, aby bol pripravený niesť všetky riziká investície do Dlhopisov;</p> <p>iv. úplne rozumieť podmienkam Dlhopisov a byť oboznámený so správaním či vývojom akéhokoľvek príslušného ukazovateľa alebo finančného trhu;</p> <p>v. byť schopný zvážiť (sám alebo s pomocou finančného poradcu) možné scenáre ďalšieho vývoja ekonomiky, úrokových sadzieb alebo</p>

		<p>iných faktorov, ktoré môžu mať vplyv na jeho investíciu a na jeho schopnosť znášať možné riziká.</p> <p>Riziko predčasného splatenia Dlhopisov (<i>riziko nízke</i>)</p> <p>a) Emitent má právo Dlhopisy predčasne (tj. pred dátumom ich splatnosti) splatiť. Pokiaľ sa Emitent rozhodne toto právo uplatniť, dostane Vlastník Dlhopisov iba istinu a úrokové výnosy za výnosové obdobia do dňa predčasnej splatnosti Dlhopisov čiže stráca právo na úrokové výnosy za výnosové obdobia nasledujúce po dni predčasnej splatnosti Dlhopisov. Inými slovami povedané, Vlastník Dlhopisov čelí riziku, že súhrn realizovaných výnosov z Dlhopisu bude nižší ako predpokladaný súhrn výnosov.</p> <p>b) Obdobné riziko nesie Vlastník dlhopisu v prípade, že požiada sám o predčasné splatenie Dlhopisov, ak to budú Konečné podmienky konkrétnej emisie umožňovať. Pri žiadosti o predčasné splatenie v súlade s Emisnými podmienkami nebude Vlastníkovi dlhopisu vyplatený pomerný výnos Dlhopisu za dobu od posledného ukončeného výnosového obdobia. Zároveň bude výnos znížený o poplatok za predčasné splatenie, ak tak určí Konečné podmienky.</p>
3.4	Je za cenné papiere poskytnutá záruka?	Za dlhy z Dlhopisov nie je poskytnutá akokoľvek záruka či ručenie.

Oddiel 4 – Kľúčové informácie o verejnej ponuke cenných papierov

4.1	Za akých podmienok a podľa akého časového rozvrhu môžem investovať do tohto cenného papiera?	<p>Dlhopisy vo verejnej ponuke môžu nadobúdať osoby so sídlom alebo bydliskom na území Luxemburska a v zahraničí pri dodržaní podmienok pre ich nadobúdanie, stanovené príslušnými právnymi predpismi. Kategórie potenciálnych investorov, ktorým sú cenné papiere ponúkané, nie sú nijako obmedzené. Emitent má v úmysle žiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom trhu cenných papierov.</p>
-----	--	---

		<p>Emitent bude Dlhopisy ponúkať prostredníctvom burzy cenných papierov Luxembursko (ďalej len „Burza“).</p> <p>Upisovanie dlhopisov bude prebiehať od dňa 15.2.2023 do 31.12.2025. Dlhopisy budú upisované postupne až do celkového predpokladaného objemu Emisie (tj 10.000.000, - EUR; slovom desať miliónov eur). Verejná ponuka Dlhopisov bude prebiehať po dobu od 15.2.2023 do 31.12.2025. Minimálna čiastka úpisu predstavuje 100 % menovitej hodnoty jedného Dlhopisu, tj 5.000,-- EUR (slovom päťtisíc eur). Maximálny objem požadovaný jednotlivými záujemcami je obmedzený predpokladaným celkovým objemom Emisie (10.000.000, - EUR; slovom desať miliónov eur).</p> <p>Najneskôr do 15 (pätnástich) dní po dni splatenia ich kúpnej ceny Emitentovi zaisti Emitent pripísanie Dlhopisov na príslušný účet upisovateľa.</p> <p>Predmetom ponuky sú Dlhopisy až do celkového predpokladaného objemu Emisie. Emitent zverejní výsledky verejnej ponuky prostredníctvom internetových stránok https://www.difosis.com najneskôr do 15 (pätnásť) dní odo dňa skončenia verejnej ponuky. Tieto výsledky na požiadanie Emitent po dátume zverejnenia poskytne taktiež mailom alebo v sídle Emitenta. Všetci prípadní neúspešní záujemcovia budú informovaní písomne, e-mailom alebo inak elektronicky. Emitent stanovil Emisný kurz Dlhopisov k Dátumu emisie vo výške 100 % menovitej hodnoty.</p> <p>Emisný kurz po Dátume emisie bude vypočítaný ako 100 % menovitej hodnoty Dlhopisu.</p> <p>Pri vydaní celého predpokladaného objemu Emisie Dlhopisov, celkové náklady emisie budú činiť cca 50.000,-- EUR (slovom päťdesiat tisíc eur). Celkový odhadovaný čistý výťažok Emisie</p>
--	--	--

		<p>teda činí cca 9.950.000,-- EUR (slovom deväť miliónov deväťsto päťdesiat tisíc eur).</p> <p>V súvislosti s nadobudnutím Dlhopisov môže Burza účtovať upisovateľom určité poplatky spojené s úpisom Dlhopisov. Tieto poplatky neprekročia 5 % (päť percent) z menovitej hodnoty upisovaných Dlhopisov.</p>
4.2	Kto je osobou ponúkajúcou cenné papiere?	Emitent bude ponúkať Dlhopisy prostredníctvom burzy cenných papierov v Luxembursku, ktorá bude prijímať pokyny na kúpu Dlhopisov.
4.3	Prečo je tento prospekt zostavovaný?	<p>Dlhopisy sú vydávané za účelom zaistenia finančných prostriedkov na uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Emitenta.</p> <p>Emitent očakáva, že čistý celkový výťažok Emisie bude 9.950.000,-- EUR (slovom deväť miliónov deväťsto päťdesiat tisíc eur). Ponuka nie je predmetom dohody o upisovaní na základe pevného záväzku prevzatia. Emitentovi nie je známy žiadny záujem osôb zúčastnených na Emisii a ponuke Dlhopisov, ktorý by bol pre Emisiu alebo ponuku Dlhopisov podstatný.</p> <p>Ponuka Dlhopisov nie je predmetom žiadneho stretnutia záujmov.</p>

KONEČNÉ PODMIENKY

25/1/2023

DIFOSIS, SE

Celkový objem Emisie: 10 000 000,- EUR

Názov Dlhopisov: DIFOSIS I.

vydávané v rámci Programu vydávania dlhopisov podľa Základného prospektu zo dňa 8/11/2022 ISIN: SK4000022489

Tieto Konečné podmienky, ktoré boli pripravené podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2017/1129 zo 14. júna 2017 o prospekte, ktorý sa má uverejniť pri verejnej ponuke cenných papierov alebo ich prijatí na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len Nariadenie o prospekte), sa musia posudzovať a vykladať v spojení so základným prospektom (ďalej len Základný prospekt) pre program vydávania dlhopisov v celkovej menovitej hodnote všetkých nesplatených dlhopisov do 200 000 000 EUR, ktoré bude priebežne alebo opakovane vydávať spoločnosť DIFOSIS, SE sídlom Zámocká 8, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01, IČO 54 304 695, zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I oddiel: Po, vložka číslo: 8833/B, LEI: 097900CAKA0000105511, číslo účtu: 2302295544/8330 Fio banka, a.s., IBAN: SK45 8330 0000 0023 0229 5544, SWIFT/BIC: FIOZSKBAXXX (ďalej len Emitent) a tiež s akýmkoľvek jeho dodatkom s cieľom získať všetky relevantné informácie. Konečné podmienky, vrátane použitých definovaných pojmov, sa musia čítať spolu so Spoločnými podmienkami uvedenými v Základnom prospekte. Rizikové faktory súvisiace s Emitentom a Dlhopismi sú uvedené v článku 2. Základného prospektu „Rizikové faktory“. Základný prospekt a prípadné Dodatky k Základnému prospektu sú prístupné v elektronickej forme v osobitnej časti webového sídla Emitenta: www.difosis.com. Informácie o Emitentovi, Dlhopisoch a ich ponuke sú úplné len na základe kombinácie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu a jeho prípadných dodatkov. Súhrn Emisie je priložený k týmto Konečným podmienkam. Základný prospekt schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím č.z.: 100-000-400-237 k č.sp.: NBS1-000-076-974 dňa 6/12/2022. [Dodatok k Základnému prospektu č. [●] schválila Národná banka Slovenska rozhodnutím [●] zo dňa [●].]

Ak sú Konečné podmienky preložené do iného jazyka, v prípade výkladových sporov je rozhodujúce znenie v slovenskom jazyku. MiFID II monitoring tvorby a distribúcie finančného nástroja Výhradne na účely vlastného schvaľovacieho procesu preskúmaním cieľového trhu vo vzťahu k Dlhopisom bolo vyhodnotené, že (i) cieľovým trhom pre Dlhopisy sú oprávnené protistrany, profesionálni klienti v zmysle Smernice 2014/65/EÚ v platnom znení (ďalej len MiFID II) a tiež neprofesionálni klienti a (ii) pri distribúcii Dlhopisov na tomto cieľovom trhu sú prípustné vybrané distribučné kanály, a to prostredníctvom služby predaja bez poradenstva prípadne služby riadenia portfólia. Akákoľvek osoba následne ponúkajúca, predávajúca alebo odporúčajúca Dlhopisy podliehajúca pravidlám MiFID II je zodpovedná za vykonanie svojej vlastnej analýzy cieľového trhu v súvislosti s Dlhopismi (buď prijatím alebo vylepšením posúdenia cieľového trhu) a určenie vlastných vhodných distribučných kanálov. Emitent zodpovedá za stanovenie cieľových trhov a distribučných kanálov vždy len vo vzťahu k primárnej ponuke Dlhopisov.

ČASŤ A: DOPLNENIA PODMIENOK DLHOPISOV

Táto časť Konečných podmienok spolu so Spoločnými podmienkami tvorí emisné podmienky príslušnej Emisie.

5.1 Údaje o cenných papieroch

2. Druh cenného papiera, názov, celková menovitá hodnota a emisný kurz

Názov:	DIFOSIS I.
Celkový objem Emisie:	10 000 000,- EUR
Menovitá hodnota:	5 000 EUR
Celkový počet Dlhopisov:	2 000
ISIN:	SK4000022489
FISN:	DIFSE/7.1 BD 20280215
CFI:	DBFUFR

3. Podoba, forma a spôsob vydania Dlhopisov

Podoba Dlhopisov:	zaknihovaná; centrálnu evidenciu Dlhopisov vedie Centrálny depozitár
Forma Dlhopisov:	na meno; zaknihovaná podoba Dlhopisov
Dátum Emisie:	15/2/2023

11. Úrokový výnos, splatnosť Dlhopisov a výplata výnosov

Úrokový výnos	pevný vo výške 7,1 % p.a.
Dátum konečnej splatnosti:	15/2/2028
Dátum/Dátumy výplaty výnosov:	15/2/2024, 15/2/2025, 15/2/2026, 15/2/2027, 15/2/2028,

ČASŤ B: DOPLNENIA PODMIENOK PONUKY A OSTATNÉ ÚDAJE

5.2 Podmienky ponuky

Podmienky primárnej verejnej ponuky	
Dátum začiatku ponuky:	15/2/2023
Dátum ukončenia ponuky:	31/12/2025
Mená OCP ktorí budú poskytovať služby pri upisovaní	nepoužije sa
Výška provízie OCP	nepoužije sa

5.3 Dodatočné informácie

Informácia o ďalších OCP:	Emisie nebude distribuovaná prostredníctvom OCP
Opis iných záujmov:	nepoužije sa
Odhadované náklady Emisie:	50 000 EUR
Odhadovaný čistý výnos z Emisie:	9 950 000 EUR
Použitie výťažku po odpočítaní nákladov:	zaistenie finančných prostriedkov na uskutočňovanie a rozvoj podnikateľskej činnosti Emitenta bez určenia konkrétneho projektu Emitenta
Krajina verejnej ponuky:	Luxembursko

Prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu, meno regulovaného trhu:	LUXEMBOURG STOCK EXCHANGE
Prijatie na obchodovanie na regulovanom trhu, termín podanie žiadosti o prijatie:	1/2/2023

V Bratislave, dňa 25/1/2023

Za Emitenta

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a smaller, less distinct signature.

Meno: Tibor Procházka

Funkcia: predseda správnej rady