DOMOPLAN a.s.
KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

DLUHOPISY DOMOPLAN 12/26 - 2031, 8,5 %

Tento dokument představuje konečné podmínky nabídky (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami a základním prospektem společnosti DOMOPLAN a.s., se sídlem Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 051 01 077, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7544 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále také jen „**ČNB**“) č.j. 2026/026705/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00110/CNB/653, ze dne 3. března 2026, které nabylo právní moci dne 3. března 2026 (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt a jeho případné dodatky byly uveřejněny a jsou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI”.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI”, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

Součástí těchto Emisních podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 3. března 2027 včetně. Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 3. března 2027, ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt (dále jen „**Následný základní prospekt**“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta www.domoplan.eu v sekci „INVESTUJTE S NÁMI”.

Investoři ve smyslu čl. 8 odst. 11 ve spojení s čl. 23 odst. 2 Nařízení o prospektu, kteří před uveřejněním případného Následného základního prospektu souhlasili s koupí nebo upsáním cenných papírů, mají právo ve lhůtě dvou pracovních dnů po uveřejnění Následného základního prospektu svůj souhlas odvolat. Právo na odvolání souhlasu však mají pouze investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním cenných papírů již před uveřejněním Následného základního

prospektu a cenné papíry jim dosud nebyly dodány. Investoři se v případě uplatnění svého práva na odvolání souhlasu mohou obrátit na Emitenta.

Dluhopisy jsou vydávány jako 12. emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů **1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých)** a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen dne 21. února 2025 (dále jen „**Dluhopisový program**"). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole „**Společné emisní podmínky**" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínk**y").

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kap. Základního prospektu „**Rizikové faktory**".

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 28. května 2026 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tyto Konečné podmínky připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Konečné podmínky prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Konečných podmínkách v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Brně dne 28. května 2026

za Emitenta – **DOMOPLAN a.s.**



_____

PhDr. Tomáš Vavřík, člen správní rady

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

Níže uvedené údaje představují shrnutí vypracované pro účely těchto Konečných podmínek ve smyslu čl. 7 a čl. 8 odst. 8 Nařízení o prospektu. Shrnutí Prospektu uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí musí být vykládáno ve spojení s ostatními částmi těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, aby investorům pomohlo zvážit, zda do Dluhopisů investovat. Shrnutí je třeba chápat jako úvod Konečných podmínek a Základního prospektu.

ODDÍL 1 – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Název cenných papírů: DLUHOPISY DOMOPLAN 12/26 – 2031, 8,5 %

Mezinárodní identifikační číslo (ISIN) cenných papírů: CZ0003584153

Emitent: DOMOPLAN a.s., se sídlem Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 051 01 077, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7544, identifikační označení právnické osoby (LEI): 3157006QBP42CDTPH831

Kontaktní údaje Emitenta: kontaktní adresa: Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno, telefonní číslo: +420 607 897 897, e-mail: info@domoplan.eu

Osoba nabízející cenné papíry (pokud je odlišná od Emitenta): Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem.

Orgán, který schvaluje Prospekt: Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, telefonní číslo: +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170, e-mail: podatelna@cnb.cz, www.cnb.cz

Datum schválení Prospektu: Prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2026/026705/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00110/CNB/653, ze dne 3. března 2026, které nabylo právní moci dne 3. března 2026.

Upozornění pro investory: Shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

ODDÍL 2 – KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVI

Pododdíl 2.A – Kdo je emitentem cenných papírů?

Emitentem Dluhopisů je společnost **DOMOPLAN a.s.** Emitent je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky. Sídlo Emitenta je na adrese Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno. IČO Emitenta je 051 01 077. Identifikační označení právnické osoby (LEI) je 3157006QBP42CDTPH831. Zemí registrace Emitenta Česká republika. Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7544.

Jediným akcionářem a osobou přímo ovládající Emitenta je společnost FIPOX a.s., společnost založená a existující podle práva České republiky, IČO: 109 58 479, se sídlem Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno (dále jen „**Mateřská společnost**“). Skutečným majitelem Mateřské

společnosti je p. PhDr. Tomáš Vavřík, nar. 8. června 1975, bytem Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno.

Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**"), zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**"), zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (AML zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, nařízení (EU) 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES.

Emitentovou hlavní činností je developerská činnost, která zahrnuje komplexní realizaci realitních projektů, zejména v oblasti rezidenčních a rekreačních nemovitostí. Náplní developerské činnosti je pak identifikace vhodných lokalit pro výstavbu projektů, zajištění financování, inženýrská činnost pro získání potřebných povolení a další přípravné práce a následná koordinace veškerých stavebních a technických prací.

Emitent v rámci svých developerských projektů působí rovněž jako generální dodavatel. V této roli zajišťuje komplexní řízení a koordinaci celého stavebního procesu, od zahájení projektu až po jeho dokončení. Emitent zodpovídá za dodržení harmonogramu, rozpočtu, kvality a technické stránky stavby. Protože Emitent nevlastní vlastní stavební kapacity a technický personál, využívá plně služeb subdodavatelů, kteří se specializují na jednotlivé části stavebních prací.

Klíčovým výkonným ředitelem Emitenta je člen správní rady Emitenta – pan PhDr. Tomáš Vavřík, nar. dne 8. června 1975, bytem Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno.

Statutárním auditorem Emitenta je společnost V4 Audit, s.r.o., IČO: 483 90 861, se sídlem Jurečkova 643/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, číslo oprávnění KA ČR: 064. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Michal Groborz, číslo oprávnění: KA ČR: 2101.

Pododdíl 2.B – Které finanční informace o emitentovi jsou klíčové?

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z auditované řádné účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022, za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023, za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 a neauditované mezitímní účetní závěrky za období od 1. ledna 2025 do 30. června 2025.

Výkaz zisku a ztráty:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (tis. Kč)	**1.1.2024 až 31.12.2024**	**1.1.2023 až 31.12.2023**	**1.1.2022 až 31.12.2022**	**1.1.2025 až 30.6.2025**	**1.1.2024 až 30.6.2024**
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	69 817	90 662	57 551	17 940	46 815

Čistý finanční dluh

	31. prosince 2024	**31. prosince 2023**	**31. prosince 2022**	**30. června 2025**
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)	407 572	216 553	165 513 000	347 249

Výkaz peněžních toků

PENĚŽNÍ TOKY (tis. Kč)	**1.1.2024 až 31.12.2024**	**1.1.2023 až 31.12.2023**	**1.1.2022 až 31.12.2022**	**1.1.2025 až 30.6.2025**	**1.1.2024 až 30.6.2024**
Čistý peněžní tok z provoz. činnosti před zdaněním	59 960	49 950	4 238	-132 281	-93 860
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	32 698	194 381	7 275	60 776	23 752
Peněžní toky z investiční činnosti	3 233	-207 202	-4 885	3 382	99 850

Emitent od data mezitímní účetní závěrky sestavené ke dni 30. června 2025 neuveřejnil žádné další hospodářské výsledky.

Emitent nevypracoval ani neuveřejnil žádné pro forma finanční údaje.

Zprávy auditora k historickým finančním údajům Emitenta ověřených auditorem byly bez výhrad či varování.

Pododdíl 2.C – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného emitenta?

Nejvýznamnější rizikové faktory, které jsou specifické pro Emitenta, jsou:

- Úvěrové riziko – V rámci realizací developerských projektů Emitent poskytuje financování jiným, úžeji zaměřeným, případně účelově založeným, společnostem ze Skupiny FIPOX, a to za účelem financování jejich činnosti, tedy zejména v oblasti samotné výstavby rezidenčního developmentu. S tím je spojeno riziko, že druhá strana příslušné transakce v podobě společnosti ze Skupiny FIPOX jako příjemce financování nebude jednat podle příslušné

smlouvy o poskytnutém financování, a tím způsobí Emitentovi finanční ztrátu.

- Riziko růstu objemu dluhového financování emitenta – Emitent bude z titulu Dluhopisového programu dlužníkem dluhů z Dluhopisů vůči vlastníkům těchto Dluhopisů, přičemž ale Emitent předpokládá, že tyto dluhy nebudou představovat podstatnou část jeho celkového zadlužení. Emitent přijal do data vyhotovení Základního prospektu (dosud plně nesplacené) financování v celkové souhrnné výši 17.000.000,- Kč a 170.000,- EUR. Růst objemu dluhového financování Emitenta může vést k jeho úpadku. V rámci případného insolvenčního řízení by v takovém případě byly pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k takovému nárůstu objemu dluhového financování nedošlo.
- Rizika v oblasti realit a realitního developmentu – pro Emitenta specifické rizikové faktory v oblasti realit a realitního developmentu. Činnost Emitenta a úspěšná realizace developerských projektů závisí na kladném výsledku jednotlivých povolovacích procesů; stejně tak může úspěšnou realizaci developerských projektů ovlivnit případný pokles poptávky po nemovitostech a pohyb cen nemovitostí.
- Rizika v oblasti stavebnictví – realizaci developerských projektů mohou ovlivnit též jednotlivá rizika v oblasti stavebnictví jako nedostatek stavebních materiálů, růst jejich ceny, nedostatek kvalifikovaných pracovníků a další rizika specifická pro to, že jednotlivé developerské projekty budou realizovány dodavatelsky.

ODDÍL 3 – KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH

Pododdíl 3.A – Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Stručný popis cenných papírů:

Dluhopisy budou vydávány jako listinné cenné papíry na řad, které budou úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p. a. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu bude činit 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

Počet Dluhopisů vydávaných v rámci této Emise činí 500, celková předpokládaná hodnota této emise tedy činí **25.000.000,- Kč (slovy: dvacet pět milionů korun českých).** Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů přidělen následující ISIN: CZ0003584153. Dluhopisy jsou splatné za 60 měsíců ode Dne emise, tj. dne 31. května 2031.

Práva spojená s cennými papíry: Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků Dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na úrokový výnos k Datu splatnosti výnosů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. emisními podmínkami Dluhopisů.

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Emitent má právo předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů k datům předčasného splacení Dluhopisů uvedeným níže, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí

Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení.
Emitent je oprávněn předčasně splatit Dluhopisy k těmto datům:
30. června 2026, 30. září 2026, 31. prosince 2026, 31. března 2027, 30. června 2027, 30. září 2027, 31. prosince 2027, 31. března 2028, 30. června 2028, 30. září 2028, 31. prosince 2028, 31. března 2029, 30. června 2029, 30. září 2029, 31. prosince 2029, 31. března 2030, 30. června 2030, 30. září 2030, 31. prosince 2030, 31. března 2031.

Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění emisních podmínek Dluhopisů.

Relativní pořadí přednosti cenných papírů v případě úpadku Emitenta: V případě úpadku Emitenta by pohledávky investorů vyplývající z Dluhopisů byly uspokojeny sekundárně po uspokojení pohledávek za majetkovou podstatou, pohledávek jim postavených na roveň a pohledávek zajištěných věřitelů. Současně by však pohledávky investorů z Dluhopisů byly uspokojeny přednostně před podřízenými pohledávkami a pohledávkami akcionářů Emitenta vyplývající z jejich účasti v Emitentovi. Emitent není institucí regulovanou podle směrnice 2014/59/EU, kterou se stanoví rámec pro ozdravné postupy a řešení krize úvěrových institucí a investičních podniků. Případné řešení krize podle této směrnice by tak nemělo potenciální dopad na investici do Dluhopisů.

Převoditelnost Dluhopisů: Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

Splacení jmenovité hodnoty: Jmenovitá hodnota Dluhopisu je splatná jednorázově 60 měsíců po Dni emise, tj. dne 31. května 2031.

Politika týkající se dividend nebo jejich vyplácení: Emitent nevyplácí podíly na zisku a kumuluje výsledky hospodaření běžného účetního období v rámci vlastního kapitálu.

Záruka za Dluhopisy: Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoli dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zaručeno.

Pododdíl 3.B – Kde budou cenné papíry obchodovány?

Dluhopisy nepodléhají ani nebudou podléhat žádosti Emitenta (nebo jiné osoby s vědomím Emitenta) o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému.

Pododdíl 3.C – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?

Nejvýznamnější rizikové faktory, které jsou specifické pro Dluhopisy, jsou:

- Riziko úpadku Emitenta – v případě úpadku Emitenta nespadají pohledávky jednotlivých vlastníků z Dluhopisů do žádné zvláštní kategorie pohledávek, (např. tzv. zapodstatová pohledávka), a musela by být přihlášena do insolvenčního řízení. Věřitelé pohledávek z Dluhopisů by následně byli uspokojeni v závislosti na způsobu řešení úpadku, a to rozvrhem při konkursu nebo plněním reorganizačního plánu při reorganizaci. V krajním případě může být uspokojení vlastníků Dluhopisů i nulové.
- Riziko inflace – růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud

inflace překročí úrokovou sazbu Dluhopisů, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Emisní podmínky nemají protiinflační doložku.

- Riziko nesplacení Dluhopisu – za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.
- Riziko neexistence ručitele – v případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů neexistuje žádná jiná společnost ze Skupiny nebo jiná osoba, která by byla povinna uspokojit pohledávky vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi.
- Riziko fluktuace ceny – dluhopisy mohou podléhat riziku spojenému s fluktuací tržní ceny dluhopisu. Pokud by v případě takového prodeje byla tržní cena Dluhopisu nižší než jeho emisní kurz nebo než jeho jmenovitá hodnota, došlo by ke znehodnocení investorovy investice.
- Riziko předčasného splacení – Emitent může Dluhopisy předčasně splatit a tím vystavit investora riziku nižšího než předpokládaného výnosu.

ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Pododdíl 4.A – Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?

Obecné podmínky nabídky, plán distribuce:

Dluhopisy Emise budou nabízeny investorům veřejně, a to ve lhůtě od 1. června 2026 do 3. března 2027. Tuto lhůtu může Emitent v případě schválení následného základního prospektu ze strany ČNB prodloužit nejdéle do 3. března 2028.

Celková částka nabídky: **25.000.000,- Kč (slovy: dvacet pět milionů korun českých).** Investoři budou oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů.

Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu na území České republiky.

V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora nebo distančním způsobem, výjimečně též konkludentně zaplacením ceny Dluhopisů.

Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit **50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých)**. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Emitent implementoval systém vnitřních pravidel úpisu, nastavený tak, aby nedošlo k upsání více Dluhopisů, než je jejich celkový nabízený objem. Pokud by tato preventivní opatření selhala, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány upsaný objem krátit, a to dle vlastního uvážení, s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta nebo jiné místo dohodnuté s investorem. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.

Emisní kurs Dluhopisů bude uhrazen bezhotovostně na bankovní účet Emitenta. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Obchod s Dluhopisy bude vypořádán tím způsobem, že Dluhopisy budou předány v provozovně Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 1 měsíce ode dne splacení ceny Dluhopisů investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena e-mailem nebo telefonicky. Investorům nebudou ze strany Emitenta v souvislosti s předáním upsaných Dluhopisů účtovány žádné náklady.

Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu: Dluhopisy nepodléhají ani nebudou podléhat žádosti Emitenta (nebo jiné osoby s vědomím Emitenta) o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému.

Odhad nákladů spojených s nabídkou: Emitent očekává, že celkové náklady související s veřejnou nabídkou nabízených Dluhopisů (zejména náklady na činnost Emitenta související s úpisem Dluhopisů, auditora Emitenta, právního poradce Emitenta či související propagací) nepřesáhnou 11,5 % celkového objemu emise Dluhopisů (bez DPH), tj. částku **2.750.000,- Kč (bez DPH).**

Pododdíl 4.B – Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem, tedy společností **DOMOPLAN a.s.**, se sídlem Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 051 01 077, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7544, LEI: 3157006QBP42CDTPH831.

Pododdíl 4.C – Proč je tento Prospekt sestavován?

Dluhopisy jsou v rámci realizace Dluhopisového programu nabízeny za účelem zajištění prostředků nutných pro realizaci developerských projektů. V rámci tohoto Emitent uvádí, že výtěžek Emise bude použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta:

- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky Mateřské společnosti, dceřiným společnostem Emitenta, nebo jiné společnosti ze Skupiny FIPOX; k datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty či účely, do kterých bude společnost ze Skupiny FIPOX investovat nebo na které půjčené prostředky použije, cca 90 % výtěžku;
- provozní potřeby Emitenta, cca 10 % výtěžku.

Emitent odhaduje čisté výnosy nabídky Dluhopisů jako rozdíl mezi celkovým emisním kursem upsaných Dluhopisů a náklady emise, minimální výtěžek za předpokladu umístění celého předpokládaného objemu emise Dluhopisů tedy bude představovat částku **22.125.000,- Kč**. Další finanční prostředky potřebné pro realizaci uvedených záměrů plánuje Emitent získat dalšími emisemi v rámci Dluhopisového programu (včetně těch již vydaných), z vlastních zdrojů osob ovládajících Emitenta, případně též od jiných osob majetkově propojených s Emitentem. Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	**DLUHOPISY DOMOPLAN 12/26 - 2031, 8,5 %**
ISIN Dluhopisů:	CZ0003584153
CFI Dluhopisů:	DBFUGR
FISN Dluhopisů:	DOMOPLAN/8.5 DEB 20310531
Podoba Dluhopisů:	listinná; evidenci o Dluhopisech vede Emitent
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	001-500
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	50.000,- Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	25.000.000,- Kč
Počet Dluhopisů:	500 ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	česká koruna (CZK)
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	1. června 2026

Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	od 1. června 2026 do 31. května 2031
Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů
Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty po celou dobu Emisní lhůty s připočtením alikvotního úrokového výnosu
K emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvotní výnos:	ano
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	Obchod s Dluhopisy bude vypořádán tím způsobem, že Dluhopisy budou předány v provozovně Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 1 měsíce ode dne splacení ceny Dluhopisů investorem, ledaže si investor a Emitent dohodnou individuálně lhůtu jinou. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena e-mailem nebo telefonicky.
Způsob splacení emisního kurzu:	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo uvedené v příslušné smlouvě o úpisu Dluhopisů. Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem.
Způsob vydávání Dluhopisů:	jednorázově

3. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	pevný
Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	použije se
Výnosové období:	odpovídá Výnosovému období dle jeho definice uvedené v čl. 4.15 Emisních podmínek
Úroková sazba	8,5 % p.a.
Výplata úrokových výnosů	čtvrtletně zpětně
Den výplaty úroků:	vždy k poslednímu kalendářnímu dni

	kalendářního čtvrtletí, a to až do Dne konečné splatnosti Dluhopisů

4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	31. května 2031
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 4.15 Emisních podmínek)	nepoužije se
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	ano, Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit k těmto datům: 30. června 2026 30. září 2026 31. prosince 2026 31. března 2027 30. června 2027 30. září 2027 31. prosince 2027 31. března 2028 30. června 2028 30. září 2028 31. prosince 2028 31. března 2029 30. června 2029 30. září 2029 31. prosince 2029 31. března 2030 30. června 2030 30. září 2030 31. prosince 2030 31. března 2031
Amortizované Dluhopisy	nepoužije se
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	nepoužije se

5. PLATBY	
Finanční centrum:	nepoužije se

6. ADMINISTRÁTOR

Administrátor:	Emitent, tj. společnost **DOMOPLAN a.s.**, se sídlem Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 051 01 077, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7544
Určená provozovna:	sídlo Emitenta
Manažer:	Emitent
Agent pro výpočty:	Emitent

7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	nebyl ustanoven

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen „**Doplňující informace**"), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu Konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se".

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

8. DALŠÍ INFORMACE	
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil člen správní rady Emitenta dne 26. května 2026.
9. HLAVNÍ ÚDAJE	
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.
Důvody nabídky a použití výnosů:	Dluhopisy jsou nabízeny a výtěžek emise bude konkrétně použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta: • poskytnutí úvěru nebo zápůjčky Mateřské společnosti, dceřiným společnostem Emitenta, nebo jiné společnosti ze Skupiny FIPOX; k datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty či účely, do kterých bude společnost ze Skupiny FIPOX investovat nebo na které půjčené prostředky použije, cca 90 % výtěžku; • Provozní potřeby Emitenta, cca 10 % výtěžku. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 100.000,- Kč. Emitent předpokládá, že celkové náklady emise nepřesáhnou 11,5 % celkového objemu emise Dluhopisů (bez DPH), tj. částku 2.875.000,- Kč (bez DPH). Za předpokladu umístění

	celého předpokládaného objemu emise Dluhopisů Emitent odhaduje čistý výtěžek nabídky Dluhopisů ve výši minimálně 22.125.000,- Kč (bez DPH). Další finanční prostředky potřebné pro realizaci uvedených záměrů plánuje Emitent získat dalšími emisemi v rámci Dluhopisového programu (včetně těch již vydaných), z vlastních zdrojů osob ovládajících Emitenta, případně též od jiných osob majetkově propojených s Emitentem.
10. PODMÍNKY NABÍDKY	
Země, v níž je veřejná nabídka prováděna:	Česká republika
Podmínky nabídky:	Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu na území České republiky.
Veřejně nabízený objem:	celý předpokládaný objem emise **25.000.000,- Kč**
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	od 1. června 2026 do 3. března 2027
Cena Dluhopisů v rámci veřejné nabídky:	100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni emise, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k této ceně dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos
Uveřejnění výsledků nabídky:	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.domoplan.eu
Podmínky nabídky, metoda a lhůty pro splacení Dluhopisů a pro doručení Dluhopisů, resp. jejich připsání na účet investora	Kupní cena Dluhopisů bude uhrazena bezhotovostně na bankovní účet Emitenta. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Obchod s Dluhopisy bude vypořádán tím způsobem, že Dluhopisy budou předány v provozovně Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 1 měsíce ode dne splacení ceny Dluhopisů investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena e-mailem nebo telefonicky.
Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů

	požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Emitent implementoval systém vnitřních pravidel úpisu, nastavený tak, aby nedošlo k upsání více Dluhopisů, než je jejich celkový nabízený objem. Pokud by tato preventivní opatření selhala, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány upsaný objem krátit, a to dle vlastního uvážení, s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
Náklady účtované investorovi:	Investorům nebudou ze strany Emitenta či Administrátora účtovány žádné náklady.
Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:	nepoužije se
Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci:	nepoužije se
Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, data uzavření a významné znaky smlouvy o upsání, provize za upsání:	nepoužije se
Umístění Emise prostřednictvím obchodníka (jiného než Emitenta) na základě pevné či bez pevné povinnosti / uzavření dohody o umístění Emise, provize za umístění:	nepoužije se
Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:	nepoužije se
Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:	nepoužije se
Další podmínky souhlasu:	nepoužije se

Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.
Regulované trhy, trhy třetích zemí a mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty k obchodování cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy	nepoužije se
Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker) a popis hlavních podmínek jeho závazku:	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).
Identifikační a kontaktní údaje osoby nabízející Dluhopisy (pokud je odlišná od Emitenta):	nepoužije se
Poradci:	**Právní poradce Emitenta**: Advokátní kancelář Vařečka, Šulc, Kabrhel s.r.o., IČO: 097 68 793, Česká 154/12, Brno-střed, 602 00 Brno, Česká republika **Auditor Emitenta**: Auditorská společnost: V4 Audit, s.r.o., KA ČR: 064, Jurečkova 643/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, statutární auditor: Ing. Michal Groborz, KA ČR: 2101
Kotační agent:	nepoužije se
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací.	nepoužije se