

**Spolumajitelé POZEMKY II. a.s.****Unijní prospekt pro růst diskontovaných dluhopisů v předpokládané jmenovité hodnotě 760 000 000 Kč, splatných v roce 2028**

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst (**Prospekt**) pro zaknihované dluhopisy dle českého práva s výnosem na bázi diskontu v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 760 000 000 Kč, s možností zvýšení až do 800 000 000 Kč, splatných v roce 2028 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností Spolumajitelé POZEMKY II. a.s., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 220 18 409, LEI: 315700H64VBEKR8KKL39, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka B 29097 (**Emitent**).

Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 19.11.2025 (**Datum emise**).

Dluhopisy budou po dobu lhůty veřejné nabídky nabízené za kupní cenu odpovídající jejich emisnímu kurzu, který činí 80,50% jejich jmenovité hodnoty, přičemž po datu emise budou Dluhopisy vydávány za diskontovanou hodnotu.

Dluhopisy budou vydány jako zajištěné zřízením Zástavního práva (jak je definováno v kap. 6 (**Emisní podmínky**) tohoto Prospektu).

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena podle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kap. 6 (**Emisní podmínky**) tohoto Prospektu, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů je 19.11.2028.

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v kap. 6 (**Emisní podmínky**) tohoto Prospektu při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kap. 6 (**Emisní podmínky**) tohoto Prospektu předčasně splatit.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo diskontované hodnoty, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kap. 5 (**Rizikové faktory**) tohoto Prospektu.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) 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 (**Nařízení o prospektu**).

Emitent jako subjekt naplňující definici „malého a středního podniku“ ve smyslu čl. 2 písm. f) Nařízení o prospektu, který nemá žádné cenné papíry přijaté k obchodování na regulovaném trhu, vyhotovil tento Prospekt jako „Unijní prospekt pro růst“ v souladu s čl. 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu. Tento Prospekt byl dále vyhotoven v souladu s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým, se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Nařízení komise**).

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna přímo Emitentem nebo prostřednictvím společnosti Conseq Investment Management, a.s., se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 264 42 671, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7153 (**Manažer**). Dluhopisy budou veřejně nabízeny od 11.11.2025 do 13.11.2025 (včetně).

Emitent nebude žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoli regulovaném trhu, na trzích jiných třetích zemí nebo v mnohostranném obchodním systému.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (**ČNB**).

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2025/136132/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00771/CNB/653 ze dne 7.11.2025, které nabylo právní moci dne 11.11.2025.

ČNB tento Prospekt schválila jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu a pouze z hlediska toho, že Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani kvalitu cenného papíru ani schopnost Emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést sám nebo, není-li toho sám schopen, s využitím odborného poradce své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003578197.

Tento Prospekt byl vyhotoven k 5.11.2025. Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB.

**Pro účely veřejné nabídky je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 11.11.2026. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.**

Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, všechny výroční a další zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto prospektu, jakož i všechny dokumenty zahrnuté do tohoto Prospektu odkazem, budou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta <http://spmdluhopisy.cz>, sekce „Investice“, a dále také k nahlédnutí v sídle Manažera na adrese Burzovní palác, Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, v pracovní dny v době od 9 do 17 hod.

**OBSAH**

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ÚDAJE ZAHRNUTÉ ODKAZEM .....</b>                                                             | <b>5</b>  |
| <b>2. ZVLÁŠTNÍ SHRUTÍ .....</b>                                                                    | <b>6</b>  |
| <b>3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM .....</b> | <b>11</b> |
| <b>4. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ .....</b>                                      | <b>13</b> |
| <b>5. RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>                                                                   | <b>18</b> |
| <b>6. EMISNÍ PODMÍNKY .....</b>                                                                    | <b>26</b> |
| <b>1. SHRUTÍ POPISU DLUHOPISŮ .....</b>                                                            | <b>26</b> |
| <b>2. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ .....</b>                                                                | <b>28</b> |
| <b>3. POPIS DLUHOPISŮ .....</b>                                                                    | <b>29</b> |
| <b>4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMISE DLUHOPISŮ .....</b>                                           | <b>30</b> |
| <b>5. STATUS .....</b>                                                                             | <b>31</b> |
| <b>6. ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ Z DLUHOPISŮ .....</b>                                                        | <b>31</b> |
| <b>7. VÝNOS .....</b>                                                                              | <b>38</b> |
| <b>8. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ .....</b>                                                               | <b>38</b> |
| <b>9. PLATEBNÍ PODMÍNKY .....</b>                                                                  | <b>38</b> |
| <b>10. POVINNOSTI EMITENTA .....</b>                                                               | <b>41</b> |
| <b>11. PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ .....</b>                         | <b>45</b> |
| <b>12. PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA .....</b>                                | <b>47</b> |
| <b>13. PROMLČENÍ .....</b>                                                                         | <b>49</b> |
| <b>14. ADMINISTRÁTOR .....</b>                                                                     | <b>49</b> |
| <b>15. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ, ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK .....</b>                               | <b>50</b> |
| <b>16. OZNÁMENÍ .....</b>                                                                          | <b>56</b> |
| <b>17. ZDANĚNÍ .....</b>                                                                           | <b>56</b> |
| <b>18. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ .....</b>                                         | <b>59</b> |
| <b>7. PODROBNOSTI O NABÍDCE .....</b>                                                              | <b>60</b> |
| <b>7.1 OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE .....</b>                                                        | <b>60</b> |
| <b>7.2 ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI .....</b>                                                  | <b>62</b> |
| <b>7.3 DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ .....</b>                                                   | <b>62</b> |
| <b>8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI .....</b>                                                        | <b>63</b> |
| <b>8.1 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ .....</b>                               | <b>63</b> |
| <b>9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI .....</b>                                     | <b>66</b> |
| <b>9.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....</b>                                                         | <b>66</b> |
| <b>9.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....</b>                                                   | <b>67</b> |
| <b>9.3 OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ .....</b>                                     | <b>67</b> |
| <b>9.4 KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI) .....</b>                                                | <b>68</b> |
| <b>9.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA .....</b>                                           | <b>68</b> |

|             |                                                                                               |           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>10.</b>  | <b>ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ .....</b>                                  | <b>68</b> |
| <b>10.1</b> | <b>SPOLEČNÍCI EMITENTA .....</b>                                                              | <b>68</b> |
| <b>10.2</b> | <b>SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ .....</b>                                                         | <b>69</b> |
| <b>10.3</b> | <b>STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉHO VEDENÍ.....</b> | <b>69</b> |
| <b>10.4</b> | <b>VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....</b>                                                                 | <b>69</b> |
| <b>11.</b>  | <b>DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....</b>                                                               | <b>70</b> |

**1. ÚDAJE ZAHRNUTÉ ODKAZEM**

Následující informace a dokumenty jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, přičemž veškeré tyto informace a dokumenty lze nalézt na internetové stránce Emitenta [www.spmduhopisy.cz](http://www.spmduhopisy.cz) v sekci „Investice”.

| <b>Informace</b>                                                                                                                                               | <b>Dokument</b>                                                                                   | <b>Konkrétní strany</b> | <b>Přesná URL adresa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za kalendářní rok končící 31.12.2024<br><br>Účetní závěrka Emitenta za kalendářní rok končící 31.12.2024 | Zpráva nezávislého auditora o auditu účetní závěrky Emitenta za kalendářní rok končící 31.12.2024 | Celý dokument           | <a href="https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2025/10/Oravila-Company-a.s.-Ucetni-zaverka-vc.-zpravy-auditora-2024_podpis-22.10.2025.pdf">https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2025/10/Oravila-Company-a.s.-Ucetni-zaverka-vc.-zpravy-auditora-2024_podpis-22.10.2025.pdf</a> |
| Znalecký posudek ohledně hodnoty Nemovitostí (září 2025)                                                                                                       | Tržní ocenění nemovitých věcí č. 2025075, Pozemkové portfolio Chebsko                             | Celý dokument           | <a href="https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2025/10/Pozemkove_portfolio_Chebsko_final_new_MP_strojovcitelne.pdf">https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2025/10/Pozemkove_portfolio_Chebsko_final_new_MP_strojovcitelne.pdf</a>                                               |

## 2. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ

### ODDÍL 1 - ÚVOD

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | <p><b>Název cenných papírů:</b> SPM POZ II 0,00/28</p> <p><b>ISIN:</b> CZ0003578197, FISN: SPM Poz. II/0.0 DEB 20281119, CFI DBZSGN</p> <p><b>(Dluhopisy)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.2 | <p><b>Emitent:</b></p> <p>Spolumajitelé POZEMKY II. a.s., se sídlem na adrese Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 220 18 409, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 29097, LEI: 315700H64VBEKR8KKL39 (<b>Emitent</b>).</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle: +420 774 118 232 nebo na emailové adrese: dluhopisy@spolumajitele.cz.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.3 | <p><b>Prospekt byl schválen:</b></p> <p>Prospekt byl schválen Českou národní bankou (<b>ČNB</b>), jakožto orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 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 (<b>Nařízení o prospektu</b>).</p> <p>ČNB je možné kontaktovat na telefonním čísle: +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 nebo na emailové adrese: podatelna@cnb.cz.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.4 | <p><b>Datum schválení unijního prospektu pro růst:</b></p> <p>Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jakožto příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, č. j. 2025/136132/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00771/CNB/653 ze dne 7.11.2025, které nabylo právní moci dne 11.11.2025.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.5 | <p><b>Upozornění:</b></p> <p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků.</p> <p>Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.</p> <p>V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v unijním prospektu pro růst může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad unijního prospektu pro růst před zahájením soudního řízení.</p> <p>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které toto shrnutí, včetně jeho případného překladu, předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi unijního prospektu pro růst nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi unijního prospektu pro růst neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p> |

### ODDÍL 2 – KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | <p><b>Kdo je emitentem cenných papírů?</b></p> <p>Emitentem cenných papírů je společnost Spolumajitelé POZEMKY II. a.s., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 220 18 409, LEI: 315700H64VBEKR8KKL39, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp.zn. B 29097, založená jako akciová společnost se sídlem v České republice. Emitent se při své činnosti řídí právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č.</p> |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                            | <p>183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Emitentovou hlavní činností je držení podílu v Dceřiné společnosti, vydání Dluhopisů, případně získání dalšího financování, a financování Dceřiné společnosti (jak je definovaná níže). To vše za účelem realizace projektu nákupu, zhodnocení a následného prodeje portfolia nemovitostí.</p> <p>Emitent hodlá výnosy z Emise dluhopisů použít k financování dceřiné společnosti Spolumajitelé Cheb s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 231 05 836, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. Zn. C 421496 (<b>Dceřiná společnost</b>) formou zápůjček a úvěrů, případně i vlastního kapitálu.</p> <p>Dceřiná společnost použije takové finanční zdroje k nákupu portfolia pozemků v okrese Cheb a Tachov o celkové výměře 2 100 ha (21km<sup>2</sup>) (<b>Nemovitosti</b>).</p> <p>Dceřiná společnost koupí Nemovitosti za účelem jejich budoucího zhodnocení zejména formou scelení a vytvoření logických celků nemovitostí, a s cílem prodeje takových celků za vhodných podmínek. Za tím účelem uzavřela dne 18.7.2025 smlouvu o budoucí kupní smlouvě, na základě které může nejpozději v listopadu 2025 koupit Nemovitosti (resp. spoluvlastnické podíly na Nemovitostech).</p> <p>Dceřiná společnost může nakupovat další nemovitosti (pozemky), které budou mít souvislost s již vlastněnými Nemovitostmi a budou zvyšovat hodnotu konkrétního celku nemovitostí pro budoucí prodej (typicky půjde o pozemky sousedící s jinou Nemovitostí, pozemek vhodný pro směnu nebo pozemek s významnou infrastrukturou apod.). Dceřiná společnost nebude až na výjimky své nemovitosti pronajímat nebo na nich provádět výstavbu či realitní development.</p> <p>Emitent má jediného společníka, kterým je Spolumajitelé Invest I. a.s., IČO: 23797151. Jejím akcionářem se 100% hlasů je společnost Spolumajitelé Partnership II s.r.o. IČO: 233 50 407. Konečným vlastníkem Emitenta je JUDr. Jan Diblík, nar. 13.6.1979, bytem V podskalí 284, Vinoř, 190 17 Praha 9.</p> <p>Jednatelzem Emitenta je jediný člen správní rady JUDr. Jan Diblík, nar. 13.6.1979, bytem V podskalí 284, Vinoř, 190 17 Praha 9.</p> <p>Auditorem Emitenta je BDO Audit s.r.o., ev. č. 018 vydané Komorou auditorů České republiky dne 5.5.1993, se sídlem V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 45314381 (<b>Auditor</b>).</p> |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|--|---------------|-------|--------------|---|---------------|-------|--------------------|---|---------------|-------|-----------------|-------|-------------|---|---------|---|--------------------------------------------|--|----------------------------------|---|-------------------|---|----------------------------------|---|-------------------------|---|--------------------------|---|-------------------------------|---|-------------------------------|---|
| 2.2                                        | <p><b>Jaké jsou hlavní finanční údaje o emitentovi?</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Údaje k 31.12.2024</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><b>ROZVAHA</b> (v tisících Kč)</td></tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td><td>2 000</td></tr> <tr> <td>Stálá aktiva</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td><td>2 000</td></tr> <tr> <td>Peněžní prostředky</td><td>0</td></tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td><td>2 000</td></tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td><td>2 000</td></tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Závazky</td><td>0</td></tr> <tr> <td colspan="2"><b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT</b> (v tisících Kč)</td></tr> <tr> <td>Tržby z prodeje výrobků a služeb</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Výkonová spotřeba</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Úpravy hodnot v provozní oblasti</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Ostatní provozní výnosy</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Ostatní provozní náklady</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td><td>0</td></tr> </tbody> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Údaje k 31.12.2024 |  | <b>ROZVAHA</b> (v tisících Kč) |  | AKTIVA CELKEM | 2 000 | Stálá aktiva | 0 | Oběžná aktiva | 2 000 | Peněžní prostředky | 0 | PASIVA CELKEM | 2 000 | Vlastní kapitál | 2 000 | Cizí zdroje | 0 | Závazky | 0 | <b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT</b> (v tisících Kč) |  | Tržby z prodeje výrobků a služeb | 0 | Výkonová spotřeba | 0 | Úpravy hodnot v provozní oblasti | 0 | Ostatní provozní výnosy | 0 | Ostatní provozní náklady | 0 | Provozní výsledek hospodaření | 0 | Finanční výsledek hospodaření | 0 |
| Údaje k 31.12.2024                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| <b>ROZVAHA</b> (v tisících Kč)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| AKTIVA CELKEM                              | 2 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Stálá aktiva                               | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Oběžná aktiva                              | 2 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Peněžní prostředky                         | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| PASIVA CELKEM                              | 2 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Vlastní kapitál                            | 2 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Cizí zdroje                                | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Závazky                                    | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| <b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT</b> (v tisících Kč) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Tržby z prodeje výrobků a služeb           | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Výkonová spotřeba                          | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Úpravy hodnot v provozní oblasti           | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Ostatní provozní výnosy                    | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Ostatní provozní náklady                   | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Provozní výsledek hospodaření              | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |
| Finanční výsledek hospodaření              | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |  |                                |  |               |       |              |   |               |       |                    |   |               |       |                 |       |             |   |         |   |                                            |  |                                  |   |                   |   |                                  |   |                         |   |                          |   |                               |   |                               |   |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       |   |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---|
|                                       | <table> <tr> <td>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</td><td>0</td></tr> </table> <p>Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v auditorem ověřené účetní závěrce Emitenta k 31.12.2024 a ke které Auditor vydal výrok „bez výhrad“. Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice (CAS).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ | 0 |
| VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |   |
| 2.3                                   | <p><b>Jaká jsou hlavní rizika specifická pro emitenta?</b></p> <p><b>Riziko nízké diverzifikace činností Emitenta</b></p> <p>Emitent se zabývá investicemi do stavebních a jiných pozemků na území České republiky, konkrétně v okrese Cheb a Tachov. V případě, že dojde k náhlému poklesu cen nemovitostí, může taková situace nepříznivě ovlivnit hospodářské výsledky Emitenta a schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko závislosti Emitenta na Dceřiné společnosti</b></p> <p>Emitent je společnost založená za účelem držení podílu v Dceřiné společnosti, vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování Dceřiné společnosti. Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Emitent tak bude závislý na splácení těchto zápůjček Dceřinou společností. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání Dceřiné společnosti, je možné, že Dceřiná společnost nebude schopna splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít ve výsledku za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko zdlouhavých povolovacích procesů a politických rozhodnutí obcí</b></p> <p>Emitent hodlá dosahovat výnosu z nemovitostí převážně jejich zhodnocením, zejména scelováním, nákupem dalších pozemků a získáváním příslušných povolení k využití pozemků (typ. územní rozhodnutí). Existuje riziko spojené s délkou povolovacích procesů pro získání územních rozhodnutí a dalších stavebních povolení. Ačkoli zákonné lhůty jsou 30-60 dnů, skutečná délka územního řízení pode odhadu Emitenta je násobně delší (vyšší stovky dnů). Územní plány se navíc často stávají předmětem soudních sporů trvajících i několik let. V nezastavěném území také nelze umisťovat stavby bez územního plánu, které jsou v pravomoci obcí. Obce mohou z politických důvodů bránit změnám územních plánů. Tyto faktory mohou způsobit zpoždění realizace investičních záměrů Emitenta, zvýšení nákladů projektů a v krajních případech i znemožnění využití nabytých pozemků v plánovaném časovém horizontu, což může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.</p> |                                       |   |

### ODDÍL 3 – KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1 | <p><b>Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?</b></p> <p>Emitent bude emitovat Dluhopisy jako zaknihované cenné papíry. Měna emise je česká koruna. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 1 Kč. Počet vydávaných Dluhopisů je 760 000 000 kusů (v případě vydání Dluhopisů v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 760 000 000 Kč) nebo 800 000 000 kusů (v případě vydání Dluhopisů v celkové maximální jmenovité hodnotě 800 000 000 Kč). Den konečné splatnosti Dluhopisů je 19.11.2028. ISIN: CZ0003578197, FISN: SPM Poz. II/0.0 DEB 20281119, CFI DBZSGN.</p> <p>Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos Dluhopisů je určen jako rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů a Emisním kurzem.</p> <p>Převoditelnost dluhopisů není nijak omezena.</p> <p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky, jejichž znění je uvedeno v Prospektu.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty. 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.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v případech neplnění závazků (jak jsou uvedeny v emisních podmínkách) o předčasné splacení diskontované hodnoty Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, zajištěné (po zřízení zajištění), obecné, nepodmíněné a nepodřízené</p> |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>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 stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Dluhopisy budou zajištěné zřízením zástavního práva v prvním pořadí k podílu v Emitentovi, k podílu v Dceřiné společnosti, k pohledávkám Emitenta za svými dceřinými společnostmi, k pohledávkám za administrátorem Dluhopisů z titulu vedení zvláštního investičního účtu a k Nemovitostem. Zajištění bude zřízeno po Datu emise ve lhůtách podle emisních podmínek.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3.2</b> | <p><b>Kde budou cenné papíry obchodovány?</b></p> <p>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 ani organizovaném obchodním systému.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>3.3</b> | <p><b>Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</b></p> <p>Za Dluhopisy není poskytnuta záruka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3.4</b> | <p><b>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?</b></p> <p><b>Riziko likvidity</b></p> <p>Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.</p> <p>Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a ani v mnohostranném obchodním systému.</p> <p><b>Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky</b></p> <p>Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.</p> <p><b>Riziko inflace</b></p> <p>Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí výnosovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná.</p> <p><b>Riziko nesplacení</b></p> <p>Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splatit jmenovitou nebo diskontovanou hodnotu Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu v plné výši a hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či prodeji na trhu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.</p> |

#### ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b> | <p><b>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?</b></p> <p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od 11.11.2025 do 13.11.2025.</p> <p>Veřejně nabízený objem Dluhopisů bude celá předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise. Náklady na přípravu a distribuci Dluhopisů budou činit cca 9,3 mil. Kč. Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.</p> |
| <b>4.2</b> | <p><b>Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?</b></p> <p>Základní prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem.</p> <p>Výtěžek z Emise použije Emitent na poskytnutí zápůjčky nebo úvěru své Dceřiné společnosti, která prostředky užije na nákup portfolia pozemků v okrese Cheb a Tachov o celkové výměře 2 100 ha</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>(21km<sup>2</sup>). Rozhodnutí Emitenta o tom, jak konkrétně budou peněžní prostředky získané z Emise investovány, bude známo až v závislosti na množství získaných prostředků.</p> <p>Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů v předpokládané jmenovité hodnotě bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci emise, tj. 602,5 mil. Kč.</p> <p>Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.</p> <p>Emitent si není vědom žádného střetu zájmů mezi povinnostmi osob uvedených v kap. 8.1 Prospektu ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích.</p> <p>Podle vědomí Emitenta není žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera, v souvislosti s Emisí či nabídkou Dluhopisů ve střetu zájmů. Manažer působí též jako Administrátor.</p> |
| 4.3 | <p><b>Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</b></p> <p>Osobou nabízející Dluhopisy je Conseq Investment Management, a.s. IČO: 264 42 671, se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7153, LEI: 315700VG7PTE9EJRX01 (<b>Manažer</b>) a Emitent.</p> <p>Manažer provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména podle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

#### 3.1 Odpovědné osoby

Tento Prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost Spolumajitelé POZEMKY II. a.s., IČ: 220 18 409, se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. Zn. B 29097.

Osoba odpovědná za Prospekt prohlašuje, že podle jejího nejlepšího vědomí jsou údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností k jeho vyhotovení, a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

K vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze.

Spolumajitelé POZEMKY II. a.s.



JUDr. Jan Diblík

člen správní rady

#### 3.2 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento Prospekt neobsahuje zprávy znalců s výjimkou (a) zprávy nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta k 31.12.2024 a (b) znaleckého posudku č. 2025075 vypracovaného společností Savills CZ, s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 055 61 281 (**Znalec**), kterým byly oceněny Nemovitosti (jak jsou definovány v kap. 6 (*Emisní podmínky*)).

Auditor odpovědný za audit: BDO Audit s.r.o., ev. č. 018 vydané Komorou auditorů České republiky dne 5.5.1993, se sídlem V parku 2316/12, 148 00 Praha 4 - Chodov, IČO: 45314381, odpovědná osoba Ing. Jiří Sedláček, ev.č. 2550 u Komory auditorů České republiky (**Auditor**).

Auditor a Znalec jsou nezávislé osoby na Emitentovi, nevlastní cenné papíry vydané Emitentem, propojenými osobami, ani nejsou vlastníky podílů obchodních společností patřících do Skupiny emitenta (jak je definovaná v kap. 4.3 (*Organizační struktura Skupiny*) tohoto Prospektu), ani neměli nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do Skupiny emitenta. Auditor ani Znalec nebyli zaměstnání Emitentem ani nemají nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani nejsou členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

Zpráva Auditora k účetní závěrce byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z účetní závěrky byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora pro účely Prospektu. Posudek Znalce byl zpracován na základě žádosti Emitenta a znalecký posudek byly zařazen do Prospektu se souhlasem Znalce pro účely Prospektu.

#### 3.3 Informace od třetích stran

Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Prospektu.

- (a) ČNB. Ratingové ohodnocení vybraných zemí. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/mezinarodni-vztahy/srovnavaci-tabulka/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/mezinarodni-vztahy/srovnavaci-tabulka/)
- (b) ČSÚ. Předběžný odhad HDP - 2 čtvrtletí 2025. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2025>
- (c) Český statistický úřad. Indexy spotřebitelských cen – inflace – červenec 2025 (8.8.2025). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cervenec-2025>
- (d) Český statistický úřad: Měsíční vývoj meziročního indexu spotřebitelských cen. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/mesicni-vyvoj-mezirocniho-indexu-spotrebitelskych-cen>
- (e) Úřad práce ČR, Tisková zpráva k nezaměstnanosti za červenec 2025 Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/nezamestnanost-v-cesku-v-cervenci-podle-ocekavani-mirne-stoupla-na-4-4-firmy-pres-letu-tlumi-nabor>
- (f) ČSOB. Index bydlení. Dostupné z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ250609>
- (g) Farmy.cz. Dostupné z: [https://www.farmy.cz/download/zpravy\\_o\\_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2025.pdf](https://www.farmy.cz/download/zpravy_o_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2025.pdf)

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány, a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

### 3.4 Schválení Prospektu

Tento Prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2025/136132/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00771/CNB/653 ze dne 7.11.2025, které nabylo právní moci dne 11.11.2025, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu.

Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta a potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu.

#### 4. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

##### 4.1 Údaje o Emitentovi

|                            |                                                                                     |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma:            | Spolumajitelé POZEMKY II. a.s.                                                      |
| Registrace:                | Zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 29097 vedenou u Městského soudu v Praze |
| IČO:                       | 220 18 409                                                                          |
| LEI:                       | 315700H64VBEKR8KKL39                                                                |
| Datum vzniku:              | 6.9.2024                                                                            |
| Datum založení:            | 6.9.2024                                                                            |
| Sídlo:                     | Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1                                              |
| Právní forma:              | akciová společnost                                                                  |
| Rozhodné právo:            | Právní řád České republiky                                                          |
| Telefonní číslo:           | +420 774 118 232                                                                    |
| E-mail:                    | dluhopisy@spolumajitele.cz                                                          |
| Internetová webová adresa: | www.spmduhopisy.cz                                                                  |

Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB, vyjma informací uvedených v kap. 1 (Údaje zahrnuté odkazem)

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Doba trvání:                              | Na dobu neurčitou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Právní předpisy, kterými se Emitent řídí: | <p>Jedná se zejména o následující:</p> <p>Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o obchodních korporacích</b>);</p> <p>Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v platném znění;</p> <p>Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, v platném znění (<b>Zákon o dluhopisech</b>);</p> <p>Zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (<b>ZPKT</b>);</p> <p>Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.</p> |

Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů;

Zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných emisí dluhopisů (seniorní a juniorní).

Emitentovi nebyl udělen rating.

**(a) Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta**

Emitent vznikl 6.9.2024, od svého vzniku nevykonával žádnou ekonomickou činnost a nedošlo u něj k významným změnám struktury výpůjček a financování oproti údajům uvedeným v účetní závěrce k 31.12.2024.

**(b) Popis očekávaného financování Emitenta**

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek, a to z finančních prostředků získaných z Emise Dluhopisů, z emisí dalších dluhopisů, vnitroskupinového financování či finančních prostředků vytvořených vlastní podnikatelskou činností.

Emitent se nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv společnosti ze Skupiny emitenta ani jiné společnosti ze skupiny Spolumajitelé, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny emitenta nebo jinou společností ze skupiny Spolumajitelé mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu dle § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (**ZISIF**), aniž by současně byla naplněna některá z výjimek z působnosti ZISIF podle § 2 až 4 ZISIF.

## **4.2 Přehled podnikání**

**(a) Hlavní činnosti Emitenta**

Emitentovou hlavní činností je držení podílu v Dceřiné společnosti, vydání Dluhopisů, případné získání dalšího financování, a financování Dceřiné společnosti. To vše za účelem realizace projektu nákupu, zhodnocení a následného prodeje nemovitostí.

Podrobněji k záměrům Emitenta viz kap. 7.3 (*Důvody nabídky a použití výnosů*).

**(b) Hlavní trhy**

Emitent podniká výlučně v České republice.

**Makroekonomické prostředí v České republice**

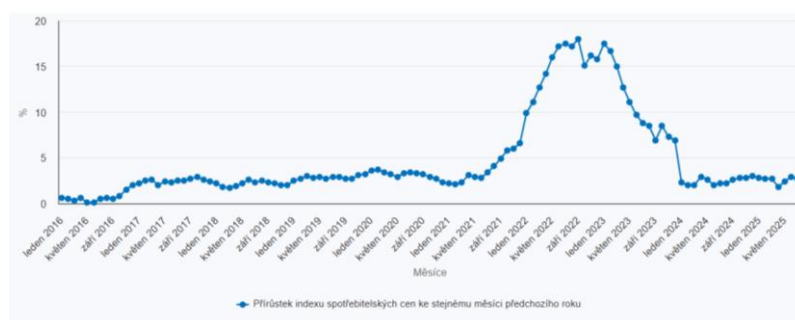
Česká republika je vyspělou středoevropskou zemí s tržním hospodářstvím. Dlouhodobá politická a ekonomická stabilita země se promítá ve velmi nízké

nezaměstnanosti a velmi nízkém kreditním riziku stanoveném třemi nejvýznamnějšími ratingovými agenturami na Aa3 (MOODY'S) a AA- (STANDARD & POOR'S a Fitch).<sup>1</sup>

Dle předběžného odhadu hrubý domácí produkt vzrostl ve 2. čtvrtletí 2025 meziročně o 2,4%<sup>2</sup>. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl ve 2. čtvrtletí 2025 podle předběžného odhadu o 0,2 % vyšší než v předchozím čtvrtletí a v porovnání se stejným čtvrtletím předchozího roku vzrostl o 2,4% . Meziroční růst HDP podpořila zejména domácí poptávka – spotřeba domácností.

Míra inflace mezi červencem 2024 a červencem 2025 dosáhla hodnoty 2,7 %<sup>3</sup>.

Měsíční vývoj meziročního indexu spotřebitelských cen<sup>4</sup>



\* Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku vyjadřuje procentní změnu cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku.

Nezaměstnanost je v České republice trvale nízká, míra nezaměstnanosti činila ke konci července 2025 4,4%, meziročně stoupla o 0,6 procentního bodu. V rámci krajského srovnání je nejvyšší podíl nezaměstnaných osob v Ústeckém kraji (6,7%) a v Moravskoslezském kraji (6,2%)<sup>5</sup>.

### Prostředí v oblasti obchodování s nemovitostmi v západní části ČR

Ceny pozemků dlouhodobě stoupají, a i přes negativní okolnosti, jakou je např. válka na Ukrajině je Emitent názoru, že tento trend se v budoucnu měnit nebude. Pozemků je omezená nabídka, a i z tohoto důvodu ceny nezaznamenaly kolísání jako např. u bytů či rodinných domů.

Chebsko je příhraničím Německa se silnou dopravní dostupností a řada Nemovitostí leží v blízkosti stávající i budoucí dálnice D6.

<sup>1</sup> ČNB. Ratingové ohodnocení vybraných zemí. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/mezinarodni-vztahy/srovnacni-tabulka/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/mezinarodni-vztahy/srovnacni-tabulka/).

<sup>2</sup> ČSÚ. Předběžný odhad HDP - 2 čtvrtletí 2025. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2025>

<sup>3</sup> Český statistický úřad. Indexy spotřebitelských cen – inflace – červenec 2025 (8.8.2025). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cervenec-2025>

<sup>4</sup> Český statistický úřad: Měsíční vývoj meziročního indexu spotřebitelských cen. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/mesicni-vyvoj-mezirocniho-indexu-spotrebitelskych-cen>

<sup>5</sup> Úřad práce ČR, Tisková zpráva k nezaměstnanosti za červenec 2025 Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/nezamestnanost-v-cesku-v-cervenci-podle-ocekavani-mirne-stoupla-na-4-4-firmy-pres-leto-tlumi-nabor>

Nemovitosti nyní nejsou stavební pozemky, ale přímo sousedí se stavebními pozemky. Proto Emitent považuje za velmi pravděpodobně, že se v budoucnu stanou stavebními (např. podél dálnice D6 nebo v blízkosti plánovaného průmyslového parku Cheb pro výstavbu výrobních a logistických hal, v okolí obcí pro výstavbu rodinných domů).

Nabídka pozemků je na českém trhu stále nedostačující, což je způsobeno nízkou kapacitou infrastruktury a dále pomalými změnami územních plánů. Poptávka tak dlouhodobě převyšuje nabídku a dle indexu ČSOB (dříve HB Index) ceny pozemků meziročně ceny vzrostly o 5,5%. Zvyšuje se také zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst.

**ČSOB Index bydlení: Pozemky (Meziroční změna: +5,5%)**

| Čtvrtletí | Mezičtvrtletní změna (%) | Index (Q1 2010=100) | Meziroční změna (%) |
|-----------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Q1/2024   | 0,7                      | 300,9               | 5,5                 |
| Q2/2024   | 0,6                      | 302,7               |                     |
| Q3/2024   | 2,0                      | 308,8               |                     |
| Q4/2024   | 1,4                      | 313,1               |                     |
| Q1/2025   | 2,0                      | 319,4               |                     |

Zdroj: Hypoteční banka, ČSOB<sup>6</sup>

Zemědělská půda zaznamenává trvalý růst v posledních 20 letech, poslední meziroční nárůst o 4,8%.<sup>7</sup>

Na trhu zemědělské půdy stále převažují její koneční uživatelé nad portfoliovými investory.<sup>8</sup>

### 4.3 Organizační struktura Skupiny

#### (a) Skupina

Emitent má jediného společníka, kterým je Spolumajitelé Invest I. a.s., IČO: 23797 151. Jejím akcionářem se 100% hlasů je společnost Spolumajitelé Partnership II s.r.o. (**Mateřská společnost**).

Společníci Mateřské společnosti ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jsou:

| Název                | Podíl | Konečný vlastník podílu (skutečný majitel) |
|----------------------|-------|--------------------------------------------|
| APPAREO Valores a.s. | 2/3   | JUDr. Jan Diblík                           |
| O1 Invest a.s.       | 1/3   | JUDr. Jan Diblík                           |

<sup>6</sup> ČSOB. Index bydlení. Dostupné z webu: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ250609>

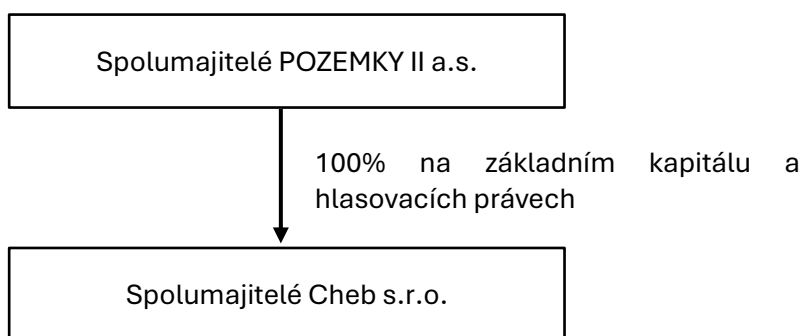
<sup>7</sup> Farmy.cz. Dostupné z webu: [https://www.farmy.cz/download/zpravy\\_o\\_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2025.pdf](https://www.farmy.cz/download/zpravy_o_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2025.pdf)

<sup>8</sup> Farmy.cz. Dostupné z webu: [https://www.farmy.cz/download/zpravy\\_o\\_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2025.pdf](https://www.farmy.cz/download/zpravy_o_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2025.pdf)

Emitent je tedy přímo ovládán společností Spolumajitelé Invest I., a.s., nepřímo ovládán Mateřskou společností a nepřímo ovládán společníky Mateřské společnosti.

Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100% podílu v Emitentovi na vlastnictví 100% hlasovacích práv ve společnosti Spolumajitelé Invest I. a.s. Emitent si není vědom, že by ovládání Emitenta zahrnovalo jiné formy ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu Emitenta a/nebo hlasovacích právech, jakými např. může být smluvní ujednání.

Emitent je součástí skupiny (**Skupina emitenta**), kterou tvoří Emitent a Dceřiná společnost. Struktura Skupiny emitenta k datu vyhotovení tohoto Prospektu je uvedena v diagramu níže.



#### (b) Závislost na jiných subjektech ve Skupině emitenta

Emitent je holdingovou společností, která nevyvíjí žádnou zvláštní ekonomickou činnost. Primárně poskytuje kapitál a dluhové financování své Dceřiné společnosti. Emitent je tak z hlediska vlastních výnosů a likvidity závislý na hospodářské činnosti své Dceřiné společnosti, protože hospodářské výsledky Dceřiné společnosti by se mohly negativně projevit na hospodářských výsledcích Emitenta zejména v případě, kdy Dceřiná společnost nedosáhne zisku a nebude schopna splácet Emitentem poskytnuté financování a/nebo vyplácet Emitentovi podíl na zisku či na jiných vlastních zdrojích.

#### 4.4 Údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data zveřejnění auditované účetní závěrky Emitenta k 31.12.2024 do dne vyhotovení tohoto Prospektu.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

#### 4.5 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

## 5. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů předem pečlivě zkoumány a zváženy.*

*Rizikové faktory jsou zařazeny do omezeného počtu kategorií v závislosti na své povaze a jsou seřazeny v každé kategorii od nejvýznamnějších po nejméně významné. Jako první jsou tak v každé kategorii uvedeny rizikové faktory, které jsou považovány za nejvýznamnější podle posouzení Emitenta na základě pravděpodobnosti jejich naplnění a očekávaného rozsahu jejich negativních důsledků.*

*Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.*

*Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity níže, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.*

### 5.1 Popis významných rizik specifických pro Emitenta

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na jeho finanční a ekonomickou situaci, a tedy schopnost plnit dluhy z Dluhopisů:

#### (a) Riziko nízké diverzifikace činností Emitenta

(riziko střední)

Emitent se zabývá investicemi do stavebních a jiných pozemků na území České republiky, konkrétně v okrese Cheb a Tachov. V případě, že dojde k náhlému poklesu cen nemovitostí, může taková situace nepříznivě ovlivnit hospodářské výsledky Emitenta a schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### (b) Riziko závislosti Emitenta na Dceřiné společnosti

(riziko střední)

Emitent je společnost založená za účelem držení podílu v Dceřiné společnosti, vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování Dceřiné společnosti. Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Emitent tak bude závislý na splacení těchto zápůjček Dceřinou společností. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání Dceřiné společnosti, je možné, že Dceřiná společnost nebude schopna splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít ve výsledku za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

#### (c) Riziko zdlouhavých povolovacích procesů a politických rozhodnutí obcí

(riziko střední)

Emitent hodlá dosahovat výnosu z nemovitostí převážně jejich zhodnocením, zejména scelováním, nákupem dalších pozemků a získáváním příslušných povolení k využití pozemků (typ. územní rozhodnutí).

Existuje riziko spojené s délkou povolovacích procesů pro získání územních rozhodnutí a dalších stavebních povolení. Ačkoli nový stavební zákon účinný od července 2024 stanoví zákonné lhůty 30-60 dnů, skutečná délka územního řízení pode odhadu Emitenta je násobně delší (vyšší stovky dnů). Územní plány se navíc často stávají předmětem soudních sporů trvajících i několik let, přičemž i drobné chyby nebo nedokonalosti mohou vyústit v mnohaletá řízení.

Dalším rizikovým faktorem je politické rozhodování zastupitelstev obcí o vymezení zastavitelných území, přičemž od ledna 2021 již nelze v nezastavěném území umisťovat stavby bez územního plánu, což plně svěřuje rozhodování o územním rozvoji do pravomoci obcí. Obce mohou z politických důvodů bránit změnám územních plánů.

Tyto faktory mohou způsobit zpoždění realizace investičních záměrů Emitenta, zvýšení nákladů projektů a v krajních případech i znemožnění využití nabytých pozemků v plánovaném časovém horizontu, což může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.

#### **(d) Riziko konkurence**

(riziko nízké)

Emitent je účastník hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta. Toto může mít za následek neschopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

#### **(e) Riziko poškození nemovitostí**

(riziko nízké)

Vlastněné nemovitosti mohou být poškozeny nebo znehodnoceny v důsledku živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události (např. záplavy, sesuvy půdy, kontaminace, eroze nebo zásahy třetích osob). Takové události mohou vést ke snížení hodnoty pozemků a tím i k poklesu příjmů plynoucích z prodeje nemovitostí či vyvolat dodatečné náklady spojené suvedením pozemků do původního stavu. Tyto skutečnosti mohou mít negativní vliv na příjmy Emitenta a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### **(f) Riziko nevhodné lokality nemovitostí**

(riziko nízké)

Lokalita, ve které se nacházejí nemovitosti, se může ukázat nebo stát nevhodnou pro případný investiční záměr potenciálních kupců. Což může mít vliv na možnost příslušnou nemovitost prodat za podmínek předvídaných Emitentem. To může mít negativní vliv na příjmy Emitenta a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### **(g) Riziko pohybu cen nemovitostí**

(riziko nízké)

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, bude mít tento pokles tržní ceny v okamžiku prodeje nemovitosti za nižší tržní cenu, než bylo plánováno, negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Riziko poklesu primárně souvisí se snížením poptávky po nemovitostech, mj. z důvodů poklesu poskytování úvěrů na jejich pořízení ze strany komerčních bank.

**(h) Riziko spojené s případnou nemožností najít vhodného kupce pro nemovitost**

(riziko nízké)

Jelikož Emitent má obchodní strategii, jejíž cílem je prodej nemovitostí, vystavuje se riziku propadu poptávky po nemovitostech a případným problémům s hledáním vhodného kupce. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může tato situace vést na straně Emitenta ke zhoršení hospodářského výsledku. To může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

**(i) Změna politické situace a zákaz prodeje orné půdy zahraničním investorům**

(riziko nízké)

Investice do projektů souvisejících s nabýváním nebo užíváním zemědělské půdy v České republice mohou být ovlivněny změnami právní regulace po parlamentních volbách 2025. Nyní platí novela zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, která zavedla reciproční omezení nabýváním zemědělské půdy pro občany a právnické osoby ze států, jejichž právní řád neumožňuje českým občanům nakupovat zemědělskou půdu. Omezení se nevztahují na občany a firmy z EU, EHP a Švýcarska. Rozdílné postoje politických stran k národní suverenitě a evropské integraci mohou vést k dílčím úpravám současné regulace - od mírného zpřísnění omezení až po jejich liberalizaci v souladu s evropským právem. Případné legislativní změny by mohly mít omezený dopad na investiční podmínky v sektoru závislém na vlastnictví nebo užívání zemědělské půdy. V případě negativních legislativních změn by mohl Emitent být omezen v prodeji nemovitostí některým zahraničním investorům, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářského výsledku Emitenta.

Emitent však spíše předpokládá prodej nemovitostí českým investorům nebo investorům ze zemí EU.

**(j) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí**

(riziko nízké)

Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného ocenění nemovitostí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení Dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. V případě, že nedojde k prodeji nemovitostí ve vlastnictví Dceřiné společnosti v plánovaném časovém horizontu v důsledku malé poptávky ze strany potenciálních kupujících, může dojít na straně Emitenta ke zhoršení

hospodářského výsledku a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Toto riziko se zvýší v případě, že dojde ke stagnaci či poklesu v segmentu realitního trhu, ve kterém podniká Emitent.

**(k) Riziko vojenského konfliktu na území nebo v blízkosti České republiky**

(riziko nízké)

Pokračující vojenský konflikt na Ukrajině od února 2022 vytváří bezpečnostní a ekonomickou nestabilitu v celém regionu střední a východní Evropy. Konflikt pokračuje s nejistým vývojem a mírová jednání zatím nepřinesla konkrétní výsledky. Válka již významně ovlivnila českou ekonomiku (inlace, energetická volatilita), přičemž geopolitické napětí vytváří dlouhodobou nestabilitu investičního prostředí. Na nemovitostním trhu se válka projevuje snížením investiční atraktivnosti regionu pro mezinárodní investory, kteří vnímají střední a východní Evropu jako rizikový trh s potenciálem dalších vojenských konfliktů. Volatilita cen energií ovlivňuje stavební náklady a v případě další eskalace konfliktu hrozí propad poptávky po nemovitostech ze strany domácích i zahraničních investorů. Případná eskalace konfliktu nebo jeho rozšíření na další země NATO by mohla mít výrazně negativní dopady na hodnotu nemovitostního portfolia Emitenta a ohrozit jeho schopnost dostát závazkům z Dluhopisů.

**5.2 Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy**

**(a) Riziko likvidity**

(riziko střední)

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a ani v mnohostranném obchodním systému.

**(b) Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky**

(riziko střední)

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostát svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

**(c) Riziko inflace**

(riziko nízké)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí implicitní výnosnost vyplývající z diskontní sazby Dluhopisu (tj. rozdílu mezi nominální hodnotou nebo diskontovanou hodnotou a emisním kurzem), je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu

z Dluhopisu je v krátkodobém horizontu relativně nízké z důvodu predikce průměrné míry inflace ve výši 2,6 % pro rok 2025, resp. 2,3 % pro rok 2026<sup>9</sup>.

Míra inflace mezi červencem 2024 a červencem 2025 dosáhla hodnoty 2,7 %<sup>10</sup>, tedy se dá očekávat, že průměrná míra inflace v roce 2025 bude pravděpodobně přibližně odpovídat predikci ČNB.

Dluhopisy nemají protiinflační doložku.

#### **(d) Riziko nesplacení**

(riziko nízké)

Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu v plné výši a hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či prodeji na trhu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

#### **(e) Úrokové riziko**

(riziko nízké)

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak.

Držitele diskontovaného dluhopisu tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Emisní kurz Dluhopisu zůstává neměnný, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena diskontovaného Dluhopisu. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena diskontovaného Dluhopisu. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

Cena Dluhopisu by měla odrážet vnitřní hodnotu Dluhopisu, která představuje současnou diskontovanou hodnotu Dluhopisu diskontovanou tržní úrokovou sazbou. S rostoucí vnitřní hodnotou Dluhopisu roste cena Dluhopisu a naopak. Pokud bude tržní cena Dluhopisu vyšší než jeho vnitřní hodnota, je Dluhopis nadhodnocen. Pokud bude tržní cena Dluhopisu nižší než jeho vnitřní hodnota, bude Dluhopis podhodnocen.

#### **(f) Riziko nižšího výnosu při předčasném splacení Dluhopisů**

(riziko nízké)

Při předčasném splacení Dluhopisu z rozhodnutí Emitenta bude Emitent splácet tzv. Prémiovou diskontovanou hodnotu Dluhopisu. Ta je navázaná na referenční sazbu s přírážkou + 100 bps (bazických bodů). Referenční sazba je přitom aktuální sazba IRS CZK (hodnota CZK úrokových swapů) v době předčasného splacení. IRS CZK hodnoty

---

<sup>9</sup> Prognóza ČNB – léto 2025, ČNB, Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

<sup>10</sup> Český statistický úřad. Indexy spotřebitelských cen – inflace – červenec 2025 / 8.8.2025. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-cervenec-2025>

jsou odvozeny od nabídky a poptávky na trhu a jsou ovlivněny pohybem tržních úrokových sazeb.

Pokud by v době předčasného splacení byla příslušná sazba IRS CZK + přírážka vyšší než diskontní sazba Dluhopisu (7,5% pa), pak Prémiová diskontovaná hodnota Dluhopisu bude nižší než diskontovaná hodnota Dluhopisu při použití původní diskontní sazby.

Existuje riziko, že takto stanovená Prémiová diskontní sazba může kvůli aktuálním tržním podmínkám způsobit nižší výnos, než jaký by Vlastník dluhopisu realizoval, kdyby obdržel diskontovanou hodnotu dle původní diskontní sazby.

V takovém případě ale investor může umístit obdrženou hodnotu do jiných podobně rizikových nástrojů s aktuální vyšší úrokovou sazbou, než jsou Dluhopisy a dosáhnout vyšší výnos než z Dluhopisu.

**(g) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

(riziko nízké)

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů částku, za kterou tato osoba Dluhopisy zamýšlela koupit, jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

**(h) Riziko předčasného splacení**

(riziko nízké)

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí, bude Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že částku obdrženou při předčasném splacení Dluhopisu nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

**(i) Zajištění je poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agent pro zajištění, ale jejich práva k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem**

(riziko nízké)

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agent pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění

jedinou stranou Zajišťovacích dokumentů. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze zajištění nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění. Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

**(j) Rizika vztahující se ke jmenování nebo výměně Agentu pro zajištění**

(riziko nízké)

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Agentu pro zajištění nebo výměně bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění či obdobnou roli dostatečné zkušenosti, ačkoliv při jeho výběru bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že k institutu agenta pro zajištění zatím neexistuje soudní přezkum ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Agentu pro zajištění přijmout.

V případě, že se nepodaří vybrat Agentu pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

**(k) Riziko omezení práv vlastníka Dluhopisů v souvislosti se schůzí vlastníků**

(riziko nízké)

Pokud bude konána schůze vlastníků Dluhopisů, která bude rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů nebo jiné změně zásadní povahy a taková schůze bude souhlasit se změnami zásadní povahy, pak osoba oprávněná k účasti na schůzi a podle zápisu z této schůze hlasovala na schůzi proti návrhu usnesení schůze, může do 30 (třiceti) kalendářních dnů od uveřejnění usnesení příslušné schůze požadovat vyplacení Diskontované hodnoty nebo odkup za tržní cenu Dluhopisů.

Emisní podmínky upravují práva vlastníků dluhopisů odchýlně od § 23 odst. 5 zákona o dluhopisech, když o předčasné splacení nebo odkoupení Dluhopisů nemůže žádat osoba, která se schůze nezúčastnila.

**(l) Riziko zániku zástavních práv**

(riziko nízké)

Dluhopisy budou zajištěny mj. zřízením zástavních práv k nemovitostem. S ohledem na charakter činnosti Emitenta je potřeba, aby mohl Emitent s Nemovitostmi nakládat. Z tohoto důvodu může docházet k zánikům zástavních práv v prvním pořadí k nemovitostem, a to v situaci kdy bude docházet ke směně za jiné nemovitosti či v případě prodeje nemovitostí. Popis takových procesů je uveden v čl. 6.10 Emisních podmínek. Tímto postupem může dojít k zániku všech zástavních práv k nemovitostem.

Toto riziko je výrazně sníženo povinností Emitenta zajistit udržování určitého poměru mezi zadlužením Emitenta a hodnotou nemovitostí. Tato povinnost Emitenta je blíže popsána v čl. 10 Emisních podmínek.

Pokud by nastala situace, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu v plné výši, a zároveň by do té doby došlo k zániku všech zástavních práv v prvním pořadí k Nemovitostem, nemohli by být Vlastníci dluhopisů uspokojeni z realizace zástavních práv v prvním pořadí k Nemovitostem.

## 6. EMISNÍ PODMÍNKY

Spolumajitelé POZEMKY II. a.s.  
**EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ**  
Dluhopis SPM POZ II 0,00/28

Tyto emisní podmínky (**Emisní podmínky**) upravují práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů, jakož i podrobnější informace o Emisi a Dluhopisech.

Tyto Emisní podmínky byly vyhotoveny v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**zákon o dluhopisech**).

Není-li v těchto Emisních podmínkách uvedeno jinak, mají slova a výrazy s velkým počátečním písmenem význam uvedený v čl. 1.

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím člena správní rady Emitenta ze dne 30.10.2025.

### 1. SHRUTÍ POPISU DLUHOPISŮ

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emitent:                     | Spolumajitelé POZEMKY II. a.s.<br>IČO: 220 18 409<br>sídlo: Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1<br>zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. Zn. B 29097<br>webová stránka: <a href="http://www.spmdluhopisy.cz">www.spmdluhopisy.cz</a> |
| Název Dluhopisů:             | SPM POZ II 0,00/28                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ISIN / FISN / CFI:           | ISIN: CZ0003578197, FISN: SPM Poz. II/0.0 DEB<br>20281119, CFI DBZSGN                                                                                                                                                                                                  |
| Jmenovitá hodnota Dluhopisu: | 1 Kč (jedna koruna česká)                                                                                                                                                                                                                                              |
| Povaha Dluhopisů:            | Zaknihované cenné papíry                                                                                                                                                                                                                                               |
| Emisní kurz:                 | k Datu emise: 80,50 % jmenovité hodnoty Dluhopisů<br>po Datu emise: Diskontovaná hodnota ke dni upsání Dluhopisu                                                                                                                                                       |
| Minimální investice:         | 100 000 Kč                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Datum emise:                 | 19.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Lhůta pro upisování:         | 11.11.2025 – 13.11.2025                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dodatečná lhůta pro upisování:                                                                                                                                        | Může být stanovena Emitentem podle čl. 4.3 těchto Emisních podmínek, a to i opakovaně, až do Dne konečné splatnosti                                                                        |
| Předpokládaný objem Emise:                                                                                                                                            | 760 000 000 Kč (sedm set šedesát milionů korun českých)                                                                                                                                    |
| Maximální objem Emise:                                                                                                                                                | 800 000 000 Kč (osm set milionů korun českých)                                                                                                                                             |
| Výnos:                                                                                                                                                                | Dluhopis není úročen průběžně. Výnos Dluhopisu je určen jako rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho Emisním kurzem                                                               |
| Den konečné splatnosti:                                                                                                                                               | 19.11.2028                                                                                                                                                                                 |
| Emise:                                                                                                                                                                | Emise zastupitelných Dluhopisů vydávaných podle těchto Emisních podmínek                                                                                                                   |
| Dluhopisy:                                                                                                                                                            | Jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise                                                                                                                                                |
| Manažer:                                                                                                                                                              | Conseq Investment Management, a.s. IČO: 264 42 671, sídlo: Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7153 |
| Administrátor:                                                                                                                                                        | Conseq Investment Management, a.s. IČO: 264 42 671, sídlo: Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7153 |
| Určená provozovna:                                                                                                                                                    | Burzovní palác, Rybná 682/14, 110 05 Praha 1                                                                                                                                               |
| Emitent se zavazuje splatit dlužné částky, zejména jistinu Dluhopisu nebo jeho diskontovanou hodnotu, způsobem a ve lhůtách stanovených v těchto Emisních podmínkách. |                                                                                                                                                                                            |
| Činnosti týkající se vydání Dluhopisů zajišťuje Emitent prostřednictvím Manažera. Splacení Dluhopisů zajišťuje Emitent prostřednictvím Administrátora.                |                                                                                                                                                                                            |

ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ

## 2. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tyto Emisní podmínky jsou emisními podmínkami dluhopisů ve smyslu zákona o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Česká národní banka (**ČNB**) bude vykonávat dohled nad emisí Dluhopisů a Emitentem v rozsahu veřejné nabídky Dluhopisů (ze strany ČNB se jedná zejména o schválení prospektu Dluhopisů, včetně jeho případných dodatků, a dohled nad plněním informačních povinností Emitenta, a to po celou dobu trvání veřejné nabídky). Prospekt Dluhopisů posoudila ČNB pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB při jeho schvalování neposuzovala hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a ČNB se schválením prospektu nevyjadřuje k budoucím ziskům Emitenta ani k jeho schopnosti splatit jmenovitou nebo Diskontovanou hodnotu Dluhopisů.

Emitent nepožádal a nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou Emitent učinil či učiní (včetně distribuce Emisních podmínek vybraným investorům) v České republice či v zahraničí, je činěna na základě výjimky z povinnosti uveřejnit prospekt podle 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 (**nařízení o prospektu**).

Rozšiřování Emisních podmínek a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání těchto Emisních podmínek v jiném státě a Dluhopisy nejsou kótovány, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce.

Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá.

Osoby, do jejichž držení se Emisní podmínky dostanou, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Činnosti administrátora spojené se splacením Dluhopisů bude zajišťovat Administrátor. Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

Činnosti manažera spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude zajišťovat Manažer. Vztah Emitenta s Manažerem v souvislosti s vydáním a umístěním Dluhopisů v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Manažerem (**Smlouva s manažerem**).

Zavazuje-li se Emitent v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu § 1769, věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, že třetí osoba splní, co bylo ujednáno. První věta § 1769 NOZ se v daných případech nepoužije.

### 3. POPIS DLUHOPISŮ

#### 3.1 PODOBA, FORMA, JMENOVITÁ HODNOTA A DALŠÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

- (a) Dluhopisy jsou vydávány v podobě a formě uvedeně v čl. 1 těchto Emisních podmínek.
- (b) Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu uvedenou v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

#### 3.2 VLASTNÍCI DLUHOPISŮ

- (a) Dluhopisy jsou evidovány v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., sídlo: Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 25081489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308, a případně v evidenci na ni navazující vedené k tomu oprávněnou osobou (centrální evidence zaknihovaných cenných papírů a evidence na ni navazující dále jako **Evidence**).
- (b) Není-li prokázáno něco jiného, má se za to, že vlastníkem Dluhopisu je osoba, na jejímž majetkovém účtu vlastníka v Evidence je Dluhopis evidován (**Vlastník dluhopisu**).
- (c) Nebude-li prokázáno Emitentovi, že Vlastník dluhopisu není vlastníkem dotčeného Dluhopisu, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s Emisními podmínkami.

#### 3.3 PŘEVOD DLUHOPISŮ

- (a) Nestanoví-li donucující ustanovení právního předpisu něco jiného, dochází k převodu vlastnického práva k Dluhopisu zápisem Dluhopisu na účet vlastníka vedený pro jeho nabyvatele v Evidence. Je-li však Dluhopis zapisován i na (jiný než dosavadní) účet zákazníků, dochází k převodu vlastnického práva zápisem Dluhopisu na účet zákazníků. Majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat tuto změnu na příslušný účet vlastníka, změna se zapíše k okamžiku zápisu na účet zákazníků.
- (b) Osoba, která bude Vlastníkem dluhopisů a která nebude z jakýchkoli důvodů zapsána jako vlastník v Evidence, je povinna neprodleně zaslat Emitentovi a Administrátorovi písemné oznámení, které musí obsahovat (i) informaci o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisů, a o titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům, (ii) svou doručovací adresu a (iii) číslo bankovního účtu, na který budou prováděny všechny výplaty spojené s Dluhopisem, označení banky vedoucí tento účet, a případně další platební údaje nezbytné k řádnému provedení plateb.
- (c) Vlastník dluhopisu bezodkladně oznámí Emitentovi a Administrátorovi každou změnu své doručovací adresy a každou změnu čísla bankovního účtu a platebních údajů podle písm. (b) výše.

#### 3.4 DALŠÍ PRÁVA SPOJENÁ S DLUHOPISY

- (a) Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje.
- (b) S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.
- (c) Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

#### 3.5 ZÁVAZEK KE STEJNÉMU ZACHÁZENÍ

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

### 3.6 OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## 4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMISE DLUHOPISŮ

### 4.1 DATUM EMISE

Datum emise je uvedeno v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

### 4.2 LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ

Lhůta pro upisování je uvedena v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

### 4.3 CELKOVÁ JMENOVITÁ HODNOTA EMISE, DODATEČNÁ LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ

- (a) Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v Předpokládaném objemu Emise uvedeném v čl. 1 těchto Emisních podmínek.
- (b) Emitent může na základě úpisů učiněných v průběhu Lhůty pro upisování k Datu emise vydat Dluhopisy (i) v menším než Předpokládaném objemu Emise, pokud se nepodaří Předpokládaný objem Emise upsat v průběhu Lhůty pro upisování, nebo (ii) ve větším objemu, než byl Předpokládaný objem Emise, a to až do výše Maximálního objemu Emise.
- (c) Dluhopisy mohou být vydány najednou k Datu emise a/nebo v tranších po Datu emise v průběhu Lhůty pro upisování a/nebo Dodatečné lhůty pro upisování. Emitent může stanovit datum zahájení a datum ukončení úpisu Dluhopisů příslušné tranše. Oznámení o jednotlivých tranších Emitent zpřístupní stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.
- (d) Emitent může stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování opakovaně, až do Rozhodného dne pro výplatu před Dnem konečné splatnosti. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování zpřístupní Emitent stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.
- (e) Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování a/nebo Dodatečné lhůty pro upisování Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, avšak jen pokud celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je nižší nebo vyšší než Předpokládaný objem Emise. Emitent tuto skutečnost zpřístupní stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.

### 4.4 EMISNÍ KURZ

Emisní kurz Dluhopisů je uveden v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

### 4.5 MINIMÁLNÍ ÚPIS

Jeden upisovatel musí upsat nejméně tolik Dluhopisů, kolik činí Minimální investice uvedená v čl. 1 těchto Emisních podmínek. Návrhy na úpis menšího množství Dluhopisů jsou neúčinné a Emitent jim nevyhoví.

### 4.6 ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ

- (a) Vydání Dluhopisů obstarává Manažer.
- (b) Investoři mohou Dluhopisy upisovat prostřednictvím Manažera na základě pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů (**Pokyn k nákupu**) vydaného podle smlouvy o obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů uzavřené mezi investorem a Manažerem (**Smlouva o obstarání**). Tím není vyloučena možnost nabytí Dluhopisů na základě jiného právního titulu,

např. smlouvy o obhospodařování portfolia investičních nástrojů uzavřené mezi investorem a Manažerem, ani možnost upsání jakýchkoli Dluhopisů na vlastní účet Manažera. Pokyn k nákupu musí být doručen Manažerovi a kupní cena upsaných Dluhopisů musí být uhrazena na účet Manažera v souladu se Smlouvou o obstarání.

- (c) Dluhopisy upsané během Lhůty pro upisování budou vydány k Datu emise připsáním na majetkový účet vlastníka vedený investorovi v Evidenci, jestliže bude nejpozději v poslední den Lhůty pro upisování uhrazena kupní cena těchto Dluhopisů. Dluhopisy upsané během Dodatečné lhůty pro upisování, bude-li určena, budou vydány v den vydání příslušné tranše Dluhopisů připsáním na majetkový účet vlastníka vedený investorovi v Evidenci, jestliže bude nejpozději třetí Pracovní den předcházející dni vydání příslušné tranše uhrazena na účet Manažera kupní cena Dluhopisů. Den vydání příslušné tranše stanoví Emitent po dohodě s Manažerem a oznámí jej investorům způsobem upraveným v Emisních podmínkách. Dluhopisy mohou být připsány na účet investora i dříve než v termínech podle tohoto odstavce.
- (d) Ustanovením předchozího odstavce není dotčeno právo Emitenta Dluhopisy nevydat ani právo Emitenta Dluhopisy nebo jejich část vydat tak, že budou při vydání zapsány nejprve na majetkový účet Emitenta vedený v Evidenci. Dluhopisy upsané na základě Smlouvy o obstarání nebo jiné smlouvy uzavřené mezi investorem a Manažerem mohou být při vydání zapsány v Evidenci nejprve na majetkový účet Manažera a následně, v rámci téhož dne, převedeny na majetkové účty investorů.
- (e) Bude-li během úpisu překročen Maximální objem Emise, provede Manažer po dohodě s Emitentem podle jejich výhradního uvážení krácení objednávek investorů na úpis Dluhopisů. Pokud investor již uhradil celou kupní cenu objednaných Dluhopisů, vrátí mu Emitent prostřednictvím Administrátora případný přeplatek bez zbytečného prodlení zpět na účet, ze kterého byla úhrada této ceny poukázána, nedohodnou-li se Administrátor a investor jinak.
- (f) Emitent si vyhrazuje právo bez udání důvodu odmítnout upsání Dluhopisů jakýmkoliv investorem. Poslední věta předchozího odstavce platí v takovém případě obdobně.

#### **4.7 NABÍZENÍ A PRODEJ DLUHOPISŮ**

Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem nebo prostřednictvím Manažera.

### **5. STATUS**

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, zajištěné (po vzniku zajištění podle těchto Emisních podmínek), 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 stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### **6. ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ Z DLUHOPISŮ**

#### **6.1 ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ Z DLUHOPISŮ**

- (a) Splnění peněžitých dluhů Emitenta z Dluhopisů bude zajištěno zřízením zástavního práva k vybraným aktivům za podmínek stanovených v těchto Emisních podmínkách (**Zajištění**).
- (b) Zajištění bude zřízeno na jméno Agentu pro zajištění (jak je definován níže) ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

- (c) Zajištění bude účinné i po jakékoliv změně těchto Emisních podmínek a bude zajišťovat peněžité dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek. Pokud Zajištění poskytne jiná osoba než Emitent, zavazuje se Emitent zajistit, aby taková osoba souhlasila s příslušnou změnou Emisních podmínek.

## 6.2 ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ

- (a) Zajištění bude zřízeno na základě písemné zástavní smlouvy nebo smluv uzavřených mezi Agentem pro zajištění (jak je definován níže) jako zástavním věřitelem a osobou poskytující zajištění, kterou může být Emitent nebo jiná osoba (společně jako **Zástavci** nebo jednotlivě jako **Zástavce**) (souhrnně jako **Zajišťovací dokumenty** a jednotlivě jako **Zajišťovací dokument**).
- (b) Emitent zajistí zřízení následujícího Zajištění:
- (i) zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným Zástavcem jako zástavcem k Nemovitostem nabytým v rámci Úvodní koupě (jak je definována níže).
  - (ii) zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným Zástavcem jako zástavcem k určeným Nemovitostem v souladu s čl. 10.2 těchto Emisních podmínek;
  - (iii) zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Emitentem jako zástavcem k 100% podílu (**Podíl**) ve společnosti Spolumajitelé Cheb s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 23105836 (**Dceřiná společnost**);
  - (iv) zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a společností Spolumajitelé Invest I. a.s., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 23797151 (**Zástavce akcií**) jako zástavcem k 100 % akcií Emitenta (**Akcie**);
  - (v) zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Emitentem jako zástavcem ke všem pohledávkám Emitenta za Dceřinou společností nebo kterýmkoliv jiným Vlastníkem nemovitostí (jak je definován níže), vzniklých z titulu úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem takové společnosti (**Pohledávky za vlastníkem nemovitostí**);
  - (vi) zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Emitentem jako zástavcem ke všem peněžitým pohledávkám Emitenta za Administrátorem z titulu smlouvy o vedení Investičního účtu (jak je definován níže) (**Pohledávky z investičního účtu**).
- (c) Zástavní právo k Nemovitostem nabytým v rámci Úvodní koupě (jak je definována níže) bude zřízeno na základě zástavní smlouvy a vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí; zástavní smlouvy strany uzavřou a návrhy na vklad do katastru nemovitostí podají
- (i) do 2 (dvou) měsíců od Data emise, nebo
  - (ii) pokud s tím souhlasí Agent pro zajištění, do 3 (tří) měsíců od Data emise.

- (d) Další Nemovitosti nabyté v průběhu Projektu (jak je definován níže) a určené k zastavení podle čl. 10.2 těchto Emisních podmínek budou zastaveny nejpozději do 2 (dvou) měsíců od poskytnutí příslušné Manažerské zprávy Agentovi pro zajištění.
- (e) Zástavní právo k Podílu bude zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva a vkladu zástavního práva do obchodního rejstříku, a to nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne Úvodní koupě.
- (f) Zástavní právo k Akciím bude zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva a vyznačením zástavního rubopisu na Akcích a jejich předáním Agentu pro zajištění, a to nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne Úvodní koupě.
- (g) Zástavní právo k Pohledávkám za vlastníkem nemovitostí bude zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva a doručení oznámení o vzniku zástavního práva příslušnému Vlastníkovi nemovitostí, a to nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne Úvodní koupě.
- (h) Zástavní právo k Pohledávkám z investičního účtu bude zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva a doručení oznámení o vzniku zástavního práva Administrátorovi, a to nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne Úvodní koupě.
- (i) Agent pro zajištění (jak je definován níže) neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabýlo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti s jakýmkoliv Zajišťovacím dokumentem, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění (jak je definován níže).
- (j) Po úplném splacení dluhů z Dluhopisů vydá Agent pro zajištění Emitentovi bezodkladně, nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů po výzvě Emitenta potvrzení o splacení Dluhopisů a neexistenci dalších dluhů z Dluhopisů, s obsahem a ve formě přijatelné pro Emitenta. Po splacení dluhů z dluhopisů Agent pro zajištění poskytne Emitentovi nezbytnou součinnost k výmazu či jinému zániku zástavních práv zřízených podle tohoto čl. 6.2.

### 6.3 AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

- (a) **Agentem pro zajištění** je Conseq Investment Management, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 264 42 671, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 7153 vedenou u Městského soudu v Praze.
- (b) Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s Agentem pro zajištění (**Smlouva s agentem pro zajištění**).
- (c) Agent pro zajištění je ustanoven a svou funkci vykonává v souladu s § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele ve vztahu k Zajištění vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to včetně výkonu práv v insolvenčním řízení, v průběhu výkonu rozhodnutí nebo exekuce, pokud tato řízení souvisí či se týkají Zajištění. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění jako věřitele a zástavního věřitele jednajícího ve prospěch Vlastníků dluhopisů vůči Zástavcům jsou upraveny v Zajišťovacích dokumentech a ve Smlouvě s Agentem pro zajištění.
- (d) Úpisem či koupí Dluhopisů dále každý Vlastník dluhopisů souhlasí s ustanovením Agentu pro zajištění v souladu se zákonem o dluhopisech, těmito Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění.

### 6.4 PRÁVA A POVINNOSTI AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

- (a) Agent pro zajištění je při výkonu práv z Dluhopisů ve vztahu k Zajištění vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi, vyjma případů, kdy jsou taková

rozhodnutí Schůze dle názoru Agentu pro zajištění v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy. K přijetí takového rozhodnutí Schůze postačí prostá většina přítomných Vlastníků dluhopisů.

- (b) Schůze může rovněž rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění. Taková Schůze musí být svolána na žádost Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5% celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. K přijetí takového rozhodnutí Schůze postačí prostá většina přítomných Vlastníků dluhopisů. Rozhodne-li Schůze o změně v osobě Agentu pro zajištění, přechází práva a povinnosti ze Zajišťovacích dokumentů, Smlouvy s Agentem pro zajištění (v rozsahu upravujícím postavení Agentu pro zajištění) a těchto Emisních podmínek na nového agenta pro zajištění.
- (c) Agent pro zajištění zpřístupní Vlastníkům dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu zástavního práva či jiného zajištění.
- (d) Agent pro zajištění vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.
- (e) Agent pro zajištění je oprávněn:
  - (i) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním;
  - (ii) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta; a
  - (iii) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.
- (f) Při výkonu uvedených práv se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky. Agent pro zajištění není při výkonu svých práv a plnění svých povinností správcem cizího majetku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- (g) V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění uplatňuje práva ze Zajištění, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění.
- (h) Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pokud Agent pro zajištění má dle těchto Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, kteréhokoliv Zajišťovacího dokumentu či jiného dokumentu či smlouvy související s Emisí dluhopisů, vyslovovat souhlas s jakýmkoliv jednáním, posuzovat splnění podmínek stanovených v těchto Emisních podmínkách, Smlouvě s Agentem pro zajištění, v Zajišťovacích dokumentech či v jiném dokumentu či smlouvě související s Emisí dluhopisů, včetně podmínek, které mají být splněny způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění, nebo se vzdávat jakýchkoliv práv, včetně zástavních práv, je Agent pro zajištění vždy oprávněn si vyžádat stanovisko Schůze k takové věci a Emitent je povinen za tímto účelem Schůzi bez zbytečného odkladu svolat. Do rozhodnutí Schůze není Agent pro zajištění povinen příslušné jednání uskutečnit a nebude odpovědný za jakékoliv prodlení, pokud požadovanou součinnost neposkytne před rozhodnutím ze strany Schůze.

## **6.5 DOKUMENTACE TÝKAJÍCÍ SE ZAJIŠTĚNÍ A AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ**

- (a) Dokumentace týkající se Zajištění bude zpřístupněna zájemcům o Dluhopisy a Vlastníkům dluhopisů způsobem podle čl. 16 těchto Emisních podmínek.
- (b) Zájemcům o dluhopisy (a následně Vlastníkům dluhopisů) se doporučuje, aby se s těmito dokumenty seznámili, neboť obsahují práva a povinnosti Emitenta a Agentu pro zajištění nad

rámec těchto Emisních podmínek, omezení odpovědnosti Agentu pro zajištění, způsob případného zpeněžení (i) aktiv zatížených zástavními právy nebo (ii) jiného zajištění a jsou důležité pro uspokojení dluhů z Dluhopisů, pokud Emitent dluhy z Dluhopisů nesplní řádně a včas.

- (c) Úpisem či koupí Dluhopisů každý Vlastník dluhopisu potvrzuje, že se seznámil s dokumentací týkající se Zajištění, zejména se Zajišťovacími dokumenty (pokud v době úpisu nebo koupě existují) a se Smlouvou s agentem pro zajištění, a že s těmito podmínkami souhlasí.

## 6.6 ODPOVĚDNOST AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah jakéhokoliv Zajišťovacího dokumentu a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zajištění, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze a/nebo se Zajišťovacími dokumenty, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajišťovacími dokumenty či právy plynoucími ze Zajištění, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s Agentem pro zajištění a/nebo s ní souvisejících dokumentů.

## 6.7 POSTUP V PŘÍPÁDECH PRODLENÍ SE ZŘÍZENÍM ZAJIŠTĚNÍ NEBO ZTRÁTY ZAJIŠTĚNÍ

- (a) Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtách uvedených v čl. 6.2 těchto Emisních podmínek nebo pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění jinak než podle těchto Emisních podmínek, je Emitent (s výjimkami uvedenými níže) povinen neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.
- (b) Jestliže Schůze nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi a podle zápisu z této Schůze pro přijetí usnesení Schůze nehlasovala (tj. hlasovala proti usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) (**Žadatel**), může požadovat předčasné splacení Diskontované hodnoty všech Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezciží. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení Schůze písemným oznámením (**Žádost**) zaslaným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Emitentovi doručena (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).
- (c) Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do Určené provozovny Emitentovi i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty.
- (d) Emitent splatí takové Dluhopisy způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. 9 těchto Emisních podmínek.
- (e) Postup podle čl. 6.10 těchto Emisních podmínek se nepovažuje za zánik Zajištění podle tohoto čl. 6.7 a nezpůsobí tak postup podle tohoto čl. 6.7.

## 6.8 VÝKON ZÁSTAVNÍHO PRÁVA PROSTŘEDNICTVÍM AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

- (a) O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu práv ze Zajištění, rozhoduje Schůze svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud kterýkoliv dluh zajištěný některým Zajišťovacím dokumentem nebude splněn řádně a včas. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu zajišťovacích práv, rozhodne Schůze prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob výkonu zajišťovacích práv v souladu s právními předpisy a právy a povinnostmi sjednanými v Zajišťovacích smlouvách a v těchto Emisních podmínkách, zejména ve vztahu ke způsobu realizace, lhůtám a omezením zástavního věřitele. Nebude-li Schůze tato omezení respektovat, není Agent pro zajištění jejími pokyny vázán.
- (b) Do rozhodnutí Schůze není Agent pro zajištění povinen práva ze Zajištění vykonat, ledaže jde o jednání, které je dle výhradního názoru Agentu pro zajištění nezbytné pro zachování nebo ochranu práv ze Zajišťovacích dokumentů a zároveň hrozí nebezpečí prodlení.
- (c) V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění uplatňuje práva ze Zajištění, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tímto není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění.
- (d) Každý Vlastník dluhopisů musí, na základě žádosti od Agentu pro zajištění, uskutečnit jakékoliv jednání nutné v souvislosti s výkonem zajišťovacích práv. Toto zahrnuje i přistoupení k jakémukoli řízení jako spolunavrhovatel společně s Agentem pro zajištění.

## 6.9 POSTUP AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘI VÝKONU ZAJIŠTĚNÍ

- (a) Pokud kterýkoliv dluh zajištěný některým Zajišťovacím dokumentem nebude splněn řádně a včas a následně Schůze rozhodne o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění a případném výkonu práv ze Zajištění (včetně způsobu jejich výkonu) bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně výkonu práv ze Zajištění určeným způsobem, a to bez zbytečného odkladu poté, co mu bude Emitentem, Administrátorem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze.
- (b) Agent pro zajištění je oprávněn zdržet se jednání dle rozhodnutí Schůze, pokud Schůze současně nerozhodla o způsobu poskytnutí potřebné záruky či jiné jistoty, kterou si Agent pro zajištění může rozumně vyžádat (ať již ve formě slibu odškodnění, zálohy či jinak) za všechny náklady, nároky, ztráty, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení a nákladů jiných odborných poradců) a finanční povinnosti společně s příslušnou DPH, které Agentovi pro zajištění vzniknou nebo mohou vzniknout v souvislosti s jednáním dle rozhodnutí Schůze, nebo takovou záruku či jinou jistotu neobdržel.
- (c) Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů. Plnění získané ze Zajištění Agent pro zajištění po odečtení (i) svých nákladů a případných dalších nákladů na výkon Zajištění a (ii) odměny ve výši 1,5% z výtěžku realizace Zajištění (bez dvojího započítávání) převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami.
- (d) Každému Vlastníku dluhopisů náleží k uspokojení jeho pohledávek z Dluhopisů vůči Emitentovi plnění získané ze Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) v poměru jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto Vlastníka dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů příslušné emise. Uvedené částky budou počítány ke dni, kdy Agent pro zajištění obdržel plnění ze Zajištění.

- (e) Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z příslušné emise Dluhopisů vrácen Emitentovi, resp. příslušnému Zástavci.
- (f) V průběhu výkonu svých práv a povinností bude Agent pro zajištění bez zbytečného odkladu informovat (sám nebo prostřednictvím Administrátora) Vlastníky dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to prostřednictvím internetových stránek Agentu pro zajištění uvedených v Zajišťovacích dokumentech nebo jiným způsobem tam uvedeným, nerozhodne-li Schůze jinak.
- (g) Pokud výtěžek z realizace Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně podle jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto Vlastníka dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů. Uvedené částky budou počítány ke dni, kdy Agent pro zajištění obdržel plnění ze Zajištění. Neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.

## 6.10 NAKLÁDÁNÍ S AKTIVY

### (a) Směna Nemovitostí

Emitent může jakékoliv své Nemovitosti (jak jsou definovány níže) v rámci Projektu směnit za jiné nemovitosti, a to především za účelem směny za jiné nemovitosti, na kterých bude Emitent nebo některá společnost ze Skupiny emitenta po provedení směny vlastnit 100% podíl, a to vždy za podmínek běžných v obchodním styku.

Agent pro zajištění v takovém případě bezodkladně, nejpozději však do 5 (pěti) pracovních dnů po výzvě, doručí Emitentovi nebo příslušné společnosti ze Skupiny emitenta písemné potvrzení (podle vzoru doručeného Emitentem) o vzdání se zástavního práva k příslušným Nemovitostem (jak jsou definovány níže).

Agent pro zajištění si může k zamýšlené směně vyžádat od Emitenta jakékoli dokumenty či informace, které bude dle svého uvážení považovat za nezbytné pro posouzení, zda směna příslušných Nemovitostí (jak jsou definovány níže) proběhne v souladu s tímto čl. 6.10.

Emitent ani žádná společnost ze Skupiny emitenta nesmí jakékoli Nemovitosti (jak jsou definovány níže) směnit, pokud nastal nebo trvá Případ neplnění závazků podle čl. 11.1 těchto Emisních podmínek.

### (b) Prodej Nemovitostí

Emitent nebo společnost ze Skupiny emitenta může kdykoli prodat jakékoli své Nemovitosti (jak jsou definovány níže) v rámci Projektu třetí osobě či osobám za podmínek běžných v obchodním styku a výhradně za finanční protiplnění.

Agent pro zajištění v takovém případě bezodkladně, nejpozději však do 5 (pěti) pracovních dnů po výzvě, doručí Emitentovi nebo příslušné společnosti ze Skupiny emitenta písemné potvrzení (podle vzoru doručeného Emitentem) o vzdání se zástavního práva k příslušným Nemovitostem (jak jsou definovány níže)

Agent pro zajištění si může k zamýšlenému převodu vyžádat od Emitenta jakékoli dokumenty či informace, které bude dle svého výhradního uvážení považovat za nezbytné pro posouzení, zda převod příslušných Nemovitostí (jak jsou definovány níže) proběhne v souladu těmito Emisními podmínkami.

Finanční protiplnění za prodej Nemovitostí musí být přímo převedeno na Investiční účet (jak je definován níže), který musí být uveden jako platební místo v příslušné kupní smlouvě k Nemovitosti.

Emitent ani žádná společnost ze Skupiny emitenta nesmí jakékoli Nemovitosti (jak jsou definovány níže) prodat, pokud nastal nebo trvá Případ neplnění závazků podle čl. 11.1 těchto Emisních podmínek.

## **7. VÝNOS**

Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos Dluhopisů je určen jako rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů a Emisním kurzem.

## **8. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ**

### **8.1 SPLATNOST DLUHOPISŮ**

- (a) Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, jak je stanoveno dále v čl. 8.1 (b) a (c), nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno v čl. 8.2 a 8.3 těchto Emisních podmínek, bude nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově v Den konečné splatnosti.
- (b) Emitent podle svého rozhodnutí může splatit všechny nesplacené Dluhopisy před Dnem konečné splatnosti, a to pouze za podmínek podle čl. 12 těchto Emisních podmínek.
- (c) Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů před Dnem konečné splatnosti, s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 6.7, 11, 15.5.2 a 15.5.3 těchto Emisních podmínek.

### **8.2 ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ**

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

### **8.3 ZÁNİK DLUHOPISŮ**

- (a) Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku.
- (b) V případě rozhodnutí Emitenta o zániku jím odkoupených Dluhopisů práva a povinnosti z takových Dluhopisů zanikají.

### **8.4 DOMNĚNKA SPLACENÍ**

Dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni určenému podle čl. 9.5 těchto Emisních podmínek.

## **9. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

### **9.1 MĚNA PLATEB**

- (a) Emitent se zavazuje zaplatit platby plynoucí z Dluhopisů výlučně v korunách českých prostřednictvím Administrátora.
- (b) Platby plynoucí z Dluhopisů bude zaplacený Oprávněným osobám (jak jsou definované níže) za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

- (c) Pokud (a) česká koruna zanikne a bude nahrazena měnou EUR, a (b) nebude-li to v rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

## 9.2 TERMÍNY VÝPLAT

- (a) Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisu, Diskontovanou hodnotu Dluhopisů nebo Prémiovou diskontovanou hodnotu dluhopisů k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách, tj. (i) v Den konečné splatnosti nebo (ii) v Den předčasné splatnosti (každý z těchto dní také jako **Den výplaty**).
- (b) Případne-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad. Pro odstranění pochybností platí, že dojde-li podle předchozí věty k posunu výplaty na nejbližší následující Pracovní den, k posunu příslušného Rozhodného dne nedochází.
- (c) **Pracovním dnem** se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních plateb v korunách českých.

## 9.3 OSOBY OPRÁVNĚNÉ K PŘIJETÍ PLATEB Z DLUHOPISŮ

- (a) Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak (např. v čl. 3.2 písm. (c), oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, Diskontovanou hodnotu dluhopisů nebo Prémiovou diskontovanou hodnotu dluhopisů, jsou osoby, které jsou Vlastníky dluhopisů:
- (i) ke konci 10. (desátého) Pracovního dne předcházejícího Den konečné splatnosti, přičemž na případné převody Dluhopisů od takového dne nebude pro účely předmětné výplaty brán zřetel,
  - (ii) ke konci 10. (desátého) Pracovního dne předcházejícího Den předčasné splatnosti při předčasném splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta podle čl. 12 těchto Emisních podmínek, přičemž na případné převody Dluhopisů od takového dne nebude pro účely předmětné výplaty brán zřetel, nebo
  - (iii) ke konci 10. (desátého) Pracovního dne předcházejícího Den předčasné splatnosti při předčasném splacení Dluhopisů k Oznámení o předčasném splacení podle čl. 11 těchto Emisních podmínek nebo na Žádost podle čl. 6.7 15.5.2 nebo 15.5.3 těchto Emisních podmínek, přičemž na případné převody Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení bylo požádáno, od takového dne nebude brán zřetel,
- (**Oprávněné osoby** a každá z nich **Oprávněná osoba** a podle pravidel shora určený den rozhodný pro určení Oprávněné osoby jako **Rozhodný den pro výplatu**).

#### 9.4 PROVÁDĚNÍ PLATEB

- (a) Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na bankovní účet sdělený Administrátorovi podle čl. 3.3 těchto Emisních podmínek a v souladu s platebními údaji nezbytnými k řádnému provedení plateb, sdělenými Administrátorovi podle čl. 3.3 těchto Emisních podmínek. Písm. (b) tohoto čl. 9.4 tím není dotčeno.
- (b) Bude-li ke Dni výplaty Administrátorem Manažer a bude-li Oprávněná osoba mít k tomuto dni uzavřenu s Manažerem Smlouvu o obstarání nebo jinou smlouvu, na jejímž základě Manažer vede Oprávněné osobě investiční účet, bude platba Oprávněné osobě provedena bezhotovostním převodem na bankovní účet Manažera určený pro vedení peněžních prostředků zákazníků Manažera, a to ve prospěch Oprávněné osoby. Manažer přijatou částku zaeviduje ve prospěch investičního účtu Oprávněné osoby.
- (c) Uplatňuje-li Oprávněná osoba v souladu s mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi jako součást informace o bankovním účtu podle čl. 3.3 těchto Emisních podmínek doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Administrátorovi nebo příslušný daňový orgán vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily podle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

#### 9.5 VČASNOST BEZHOTOVOSTNÍCH PLATEB

- (a) Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, (i) pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na bankovní účet sdělený Administrátorovi podle čl. 3.3 těchto Emisních podmínek nebo na bankovní účet Manažera určený pro vedení peněžních prostředků zákazníků Manažera (podle toho, co je s ohledem na čl. 9.4 písm. (b) relevantní), a (ii) pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti tato částka odepsána z bankovního účtu Administrátora.
- (b) Pokud kterákoli Oprávněná osoba, která nemá ke Dni výplaty uzavřenu s Manažerem smlouvu o obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů nebo jinou smlouvu, na jejímž základě Manažer vede Oprávněné osobě investiční účet, sdělila Administrátorovi takové platební údaje, které neumožňují platbu řádně provést nebo mu nesdělila žádné takové údaje,
  - (i) oznámí to Administrátor takové osobě bez zbytečného odkladu po zjištění nemožnosti provedení platby a vyžádá si sdělení takových údajů, které umožňují platbu řádně provést; a
  - (ii) závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka odepsána z bankovního účtu Administrátora do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel od Oprávněné osoby takové platební údaje, které umožňují platbu řádně provést; v takovém případě platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad.
- (c) Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění platby jakékoli částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala dokumenty nebo informace požadované od ní podle čl. 3.3 nebo 9.4 těchto Emisních podmínek, (ii) takové informace, dokumenty nebo informace byly neúplné nebo nesprávné nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které Emitent ani Administrátor nemohli ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok za časový odklad platby.

## 9.6 ZMĚNA ZPŮSOBU PROVÁDĚNÍ PLATEB

Emitent s předchozím souhlasem Administrátora může rozhodnout o změně způsobu provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit negativní změnu v postavení Vlastníků dluhopisů ani jejich zájmů, především nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Pokud se tato změna potenciálně negativně dotkne postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, musí o takové změně rozhodnout Schůze. Takové rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů zpřístupněno stejným způsobem, jakým byly zpřístupněny tyto Emisní podmínky.

## 10. POVINNOSTI EMITENTA

Emitent se zavazuje, že od Data emise do dne zaplacení všech dluhů z vydaných a nesplacených Dluhopisů bude dodržovat povinnosti uvedené níže:

### 10.1 DEFINICE

Pro účely těchto Emisních podmínek, zejména této kapitoly:

**Distribuce** znamená (a) výplatu podílu na zisku Emitenta nebo jiných vlastních zdrojích Emitenta jeho společníkům, (b) splacení jakýchkoliv peněžitých dluhů Emitenta vůči společníkům Emitenta, (c) poskytnutí jakéhokoliv dluhového financování Emitentem společníkům Emitenta nebo (d) poskytnutí jakéhokoliv dluhového financování Emitentem jiným osobám než osobám ze Skupiny emitenta.

**Hodnota pro zajištění** znamená

- (a) u každé Nemovitosti nabyté v rámci Úvodní koupě hodnota stanovená ve Znaleckém posudku; následně ke každému 31.12. hodnota uvedená v potvrzení o platnosti ocenění jednotkových cen nebo obdobném dokumentu vypracovaném autorem Znaleckého posudku nebo jiným renomovaným nezávislým znalcem určeným Emitentem a odsouhlaseným Administrátorem;
- (b) u každé Nemovitosti získané v rámci směny hodnota určená ve směnné smlouvě;
- (c) u každé Nemovitosti koupené jinak než Úvodní koupí, hodnota určená v kupní smlouvě.

**Konsolidovaný ukazatel** znamená údaj za Emitenta a všechny společnosti Skupiny emitenta, a to buď (a) odvozený z konsolidovaných finančních výkazů Emitenta (pokud je bude zpracovávat), anebo (b) odvozený z individuálních finančních výkazů Emitenta a společností Skupiny emitenta (přitom budou vyloučeny: vzájemné úvěry, půjčky a jiné pohledávky/závazky mezi společnostmi Skupiny emitenta, nevypořádané vzájemné obchodní vztahy k rozvahovému dni a zálohy poskytnuté/přijaté mezi společnostmi skupiny).

**Mezitímní účetní závěrka** znamená mezitímní konsolidovaná neauditovaná účetní závěrka Emitenta vypracovaná k 30.6. každého kalendářního roku.

**Vlastníci nemovitostí** znamená (a) Dceřinou společnost a (b) případně další dceřiné společnosti Emitenta, které v budoucnu nabudou některou Nemovitost nebo které vzniknou přeměnou (typicky odštěpením) z Dceřiné společnosti.

**Nemovitosti** znamenají nemovitosti pořízené v rámci Projektu.

**Podřízené dluhopisy** znamenají vydané a nesplacené dluhopisy Emitenta, s datem emise 19.11.2025, se splatností dne 19.5.2029, o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 1 Kč, ISIN CZ0003578189.

**Podřízené dluhy** znamenají všechny dluhy Emitenta, které jsou podřízeny Dluhopisům, zejména dluhy z Podřízených dluhopisů.

**Projekt** znamená (a) nákup nemovitostí či podílů na nemovitostech v okrese Cheb a Tachov, které jsou uvedeny ve Znaleckém posudku, (b) scelení těchto nemovitostí či podílů s cílem jejich zhodnocení, (c) případný nákup dalších nemovitostí, které budou mít souvislost s již vlastněnými nemovitostmi a budou zvyšovat hodnotu konkrétního celku nemovitostí pro budoucí prodej, a (d) jejich následný prodej vcelku nebo po částech.

**Roční účetní závěrka** znamená roční konsolidovaná auditovaná účetní závěrka Emitenta.

**Rozhodný den** znamená poslední den finančního roku Emitenta, což je k Datu emise 31.12. každého kalendářního roku.

**Skupina emitenta** znamená Emitenta a Vlastníky nemovitostí.

**Účetní závěrka** znamená Roční účetní závěrku a/nebo Mezitímní účetní závěrku.

**Úvodní koupě** znamená uzavření kupní smlouvy nebo poslední z kupních smluv (bude-li jich více) o koupi Nemovitostí kupovaných Vlastníky nemovitostí v rámci Projektu.

**Znalecký posudek** znamená Tržní ocenění nemovitých věcí č. 2025075 zpracované společností Savills CZ, s.r.o. z 9.9.2025, který je přílohou těchto Emisních podmínek tak, že je uveřejněn na webových stránkách Emitenta uvedených v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

## 10.2 UKAZATEL NET LTV

- (a) Konsolidovaný ukazatel Net LTV musí ke 31.12. každého kalendářního roku, počínaje dnem 31.12.2025 (**Testovací den**), dosahovat hodnoty nižší než 60 % (**Net LTV Poměr**).
- (b) Emitent se dále zavazuje, že vynaloží maximální úsilí, aby hodnota Konsolidovaného ukazatele Net LTV byla nižší než Net LTV Poměr i mimo Testovací den.
- (c) **Konsolidovaný ukazatel Net LTV** znamená poměr
  - (i) současné hodnoty vydaných Dluhopisů (bez započítání Dluhopisů, které k příslušnému Testovacímu dni vlastní Emitent a které nebyly zrušeny) MÍNUS hodnoty peněžních prostředků na bankovních účtech Emitenta a Vlastníků nemovitostí MÍNUS tržní hodnoty prostředků na Investičním účtu (jak je definován níže)  
k
  - (ii) hodnotě Nemovitostí (určené jako jejich Hodnota pro zajištění).
- (d) Emitent v rámci Manažerské zprávy (jak je definována níže) poskytne Agentovi pro zajištění následující informace:
  - (i) seznam Nemovitostí vlastněných Skupinou emitenta k Testovacímu dni, spolu s uvedením Hodnoty pro zajištění každé takové Nemovitosti;
  - (ii) výpočet Konsolidovaného ukazatele Net LTV k Testovacímu dni;

- (e) Pokud k Testovacímu dni je hodnota Konsolidovaného ukazatele Net LTV rovna nebo vyšší než Net LTV Poměr, Emitent
  - (i) určí další Nemovitosti k zastavení, nebo
  - (ii) odkoupí Dluhopisy z trhu nebo učiní jiné opatření  
tak, aby hodnota Konsolidovaného ukazatele Net LTV se zahrnutím takto určených Nemovitostí nebo po jiném opatření byla nižší než Net LTV Poměr;
- (f) V případě uvedeném v čl. 10.2(e) Emitent (i) zajistí zřízení zástavního práva k určeným Nemovitostem v souladu s čl. 6.2(d) těchto Emisních podmínek nebo (ii) učiní jiné opatření tak, aby hodnota Konsolidovaného ukazatele Net LTV byla nižší než Net LTV Poměr, a to bez zbytečného odkladu po příslušném Testovacím dni, avšak nejpozději do 2 (dvou) měsíců po poskytnutí Manažerské zprávy Agentovi pro zajištění.
- (g) Nesplnění Konsolidovaného ukazatele Net LTV k Testovacímu dni není samo o sobě Případem neplnění závazků, tím by se stalo až v případě, kdy by Emitent nepostupoval v souladu s čl. 10.2(f) těchto Emisních podmínek.

### 10.3 ZVLÁŠTNÍ INVESTIČNÍ ÚČET

- (a) Emitent zřídí před Datem emise zvláštní investiční účet u Administrátora (**Investiční účet**), kam Emitent může převést finanční prostředky.
- (b) Tyto prostředky mohou být využity pouze tímto způsobem:
  - (i) vklady na spořicí a termínované účty u bank;
  - (ii) nákup pokladničních poukázek vydaných Českou národní bankou nebo Českou republikou;
  - (iii) nákup Dluhopisů; nebo
  - (iv) nákup podílových listů nebo akcií vydaných investičními fondy specializovanými na aktiva uvedená výše.
- (c) Administrátor uvolní v požadovaném objemu finanční prostředky z Investičního účtu bez zbytečného odkladu poté co Emitent uspokojivě doloží Administrátorovi, že
  - (i) hodnota Konsolidovaného ukazatele Net LTV je (a bude i po uvolnění požadovaných finančních prostředků z Investičního účtu) nižší než Net LTV Poměr; a
  - (ii) hodnota Konsolidovaného ukazatele Net LTV podle emisních podmínek Podřízených dluhopisů je (a bude i po uvolnění požadovaných finančních prostředků z Investičního účtu) nižší než Net LTV Poměr tam stanovený.

### 10.4 DALŠÍ ZADLUŽENÍ EMITENTA

- (a) Bude-li Emitent nebo Vlastníci nemovitostí kupovat nemovitý majetek jiný než v rámci Úvodní koupě, Emitent zajistí, že kupní cena takového nemovitého majetku bude při každé koupi financována (i) dluhem rovnocenným (pari passu) s dluhy podle Dluhopisů nebo jiným nezajištěným a nepodřízeným dluhem Emitenta, a (ii) ve zbytku vlastním kapitálem Emitenta nebo Podřízeným dluhem.
- (b) Emitent neposkytne ručení žádné třetí osobě mimo Skupinu emitenta.

### 10.5 PODŘÍZENOST JINÝCH DLUHŮ

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splnění peněžitých dluhů z Dluhopisů budou všechny dluhy Emitenta vzniklé po Datu emise co do pořadí svého uspokojení podřízené peněžitým dluhům Emitenta z Dluhopisů.

### 10.6 OMEZENÍ DISTRIBUCE

- (a) Emitent do doby splnění všech svých peněžitých dluhů z Dluhopisů neprovede žádnou Distribuci.
- (b) Omezení podle písm. (a) neplatí, pokud se jedná o některý z následujících případů Distribuce:
  - (i) pokud do prvního výročí Data emise je Konsolidovaný ukazatel Net LTV nižší než 50 %, může Emitent provést Distribuci;
  - (ii) pokud do druhého výročí Data emise je Konsolidovaný ukazatel Net LTV nižší než 45 %, může Emitent provést Distribuci;
  - (iii) pokud do třetího výročí Data emise je Konsolidovaný ukazatel Net LTV nižší než 40 %, může Emitent provést Distribuci.
- (c) Pro výše uvedené účely Emitent spočte a doloží Administrátorovi splnění Konsolidovaného ukazatele Net LTV ke konkrétnímu datu před zamýšlenou Distribucí; pro vyloučení pochyb se uvádí, že i po provedené Distribuci musí být Konsolidovaný ukazatel Net LTV na úrovni vyžadované podle čl. 10.2(a).

### 10.7 ZÁVAZEK ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ

Emitent do doby splnění všech svých peněžitých dluhů z Dluhopisů nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoliv svých dluhů či dluhů třetích osob zástavními nebo jinými podobnými právy třetích osob, které by omezily práva společností ze Skupiny emitenta k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům (s výjimkou zajištění dluhů z Podřízených dluhopisů), pokud nejpozději současně se zřízením takovýchto zástavních práv nebo jiných podobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby byly jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů (a) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými dluhy nebo (b) zajištěny jiným způsobem, schváleným usnesením Schůze vlastníků dluhopisů.

### 10.8 NEGATIVE PLEDGE

Emitent do doby splnění všech svých peněžitých dluhů z Dluhopisů bez předchozího souhlasu Agentu pro zajištění neuzavře, a zajistí, že žádné společnosti Skupiny emitenta neuzavrou, dohodu o zákazu zcizení a zatížení týkající se Nemovitostí ve prospěch jiné osoby, než je Agent pro zajištění.

### 10.9 INFORMAČNÍ ZÁVAZKY

- (a) Emitent vyhotoví a poskytne Agentovi pro zajištění a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů každou Roční účetní závěrku nejpozději do 5 (pěti) měsíců od každého Rozhodného dne, počínaje Rozhodným dnem 31.12.2025.
- (b) Emitent vyhotoví a poskytne Agentovi pro zajištění a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů každou Mezitímní účetní závěrku nejpozději do 30.9. každého kalendářního roku.
- (c) Emitent vypracuje a poskytne Agentovi pro zajištění písemnou pololetní zprávu managementu k 30.6. a k 31.12. každého kalendářního roku (**Manažerská zpráva**), a to vždy

nejpozději do 31.5. a 30.9. každého kalendářního roku; každá Manažerská zpráva bude obsahovat, ve vztahu k příslušnému kalendářnímu pololetí nebo roku:

- (i) popis všech významných peněžních i nepeněžních transakcí Skupiny emitenta za uplynulé šestiměsíční období, tzn. komentář ke všem významným nákupům a prodejem nemovitého majetku; za **významné** se považují transakce, jejichž hodnota přesahuje částku 10 000 000 Kč (deset milionů korun českých) vůči jedné osobě a všechny Pohledávky;
  - (ii) seznam veškerého majetku, který slouží jako Zajištění;
  - (iii) seznam prodaných, koupených a/nebo směněných Nemovitostí a jejich kupní cenu, a případnou provizi zprostředkovatelům koupě nebo směny;
  - (iv) výsledek testování ukazatele Konsolidovaný Net LTV k příslušnému Testovacímu dni podle čl. 10.2 těchto Emisních podmínek, a další informace uvedené v čl. 10.2 těchto Emisních podmínek.
- (d) Emitent bude informovat Agenta pro zajištění o jakémkoliv Případu neplnění závazků podle čl. 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8 a tohoto čl. 10.9 do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne, kdy se Emitent o takové skutečnosti dozvěděl nebo objektivně mohl dozvědět.

#### 10.10 DALŠÍ ZÁVAZKY EMITENTA

Emitent se dále zavazuje:

- (a) jednat s péčí řádného hospodáře;
- (b) uskutečňovat všechny transakce za tržních podmínek;
- (c) počínaje hospodářským rokem 2025 sestavovat konsolidovanou účetní závěrku;
- (d) s dostatečným předstihem zajistit peněžní prostředky na splacení Dluhopisů;
- (e) využít získané finanční prostředky z Dluhopisů výhradně za účelem realizace Projektu, zejména k nabytí Nemovitostí v rámci Projektu;
- (f) využívat volné peněžní prostředky ke snížení Konsolidovaného ukazatele Net LTV, zejména nákupem Dluhopisů a sekundárním trhu;
- (g) využívat v maximální možné míře inflační indexaci nájemného u Nemovitostí, kde je to relevantní.

### 11. PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

#### 11.1 PŘÍPADY NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

Kterákoli z níže uvedených skutečností je **Případ neplnění závazků**:

##### (a) Neplacení

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s Emisními podmínkami a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi do místa Určené provozovny; nebo

##### (b) Porušení jiných závazků

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj jiný závazek v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek než závazek k peněžitému plnění a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně

upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu nebo Agentem pro zajištění dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

**(c) Realizace zajištění v souvislosti s Podřízenými dluhopisy**

Schůze vlastníků Podřízených dluhopisů rozhodla o realizaci jakéhokoli zajištění v souvislosti s dluhy z Podřízených dluhopisů; nebo

**(d) Neplnění jiných dluhů Emitenta**

Jakýkoliv splatný dluh nebo dluhy Emitenta přesahující ve svém úhrnu částku 5.000.000 Kč (pět milionů korun českých) (nebo jí odpovídající částku v jiné měně), nebude Emitentem řádně uhrazen i přes předchozí upozornění dané Emitentovi věřitelem, že takový dluh nebo dluhy jsou splatné, a tento dluh nebo dluhy zůstanou přesto nesplaceny po více než deset (10) Pracovních dní od data takového předchozího upozornění nebo data, ke kterému uplynul věřitelem poskytnutý odklad nebo které stanovila dohoda mezi Emitentem a příslušným věřitelem; to neplatí pro případ, kdy Emitent v dobré víře namítá zákonem předepsaným způsobem neplatnost dluhu co do jeho výše nebo důvodu a platbu uskuteční do patnácti (15) Pracovních dnů ode dne pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu v této věci, kterým byl Emitent uznán povinným plnit; nebo

**(e) Platební neschopnost**

(i) Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoliv obdobný návrh podle právního řádu jiné země než České republiky), nebo (ii) insolvenční návrh podaný třetí osobou je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo (iii) soud vydá rozhodnutí o úpadku Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky); nebo

**(f) Likvidace**

Je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo

**(g) Změna kontroly**

Bez předchozího souhlasu Agentu pro zajištění dojde ke změně struktury konečných vlastníků Emitenta tak, že (a) Nadační fond APAPREO Valores Familias Alfa (se sídlem V podskalí 284, Vinoř, 190 17 Praha 9, IČO: 175 56 325), případně (b) JUDr. Jan Diblík (dat. nar. 13.6.1979, bytem V podskalí 284, Vinoř, 190 17 Praha 9) a Ing. Radek Švec (dat. nar. 7.6.1968, bytem Nám. J. M. Marků č.p. 125, 563 01 Lanškroun), případně jimi založená nadace, svěřenský fond nebo jiné podobné zařízení pro správu majetku budou společně přímo nebo nepřímo vlastnit menší než 85% podíl v Emitentovi.

**11.2 DŮSLEDKY PŘÍPADU NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ**

- (a) Pokud nastane a trvá Případ neplnění závazků, může Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny požádat o předčasné splacení Diskontované hodnoty všech Dluhopisů, které vlastní a které od té doby nezcizí do Dne předčasné splatnosti (**Oznámení o předčasném splacení**) a Emitent je povinen tuto částku splatit v souladu s čl. 11.2(d) těchto Emisních podmínek.
- (b) Vlastník dluhopisů může Oznámení o předčasném splacení vzít zpět, avšak jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno na adresu Určené provozovny nejpozději 3 (tři) Pracovní dny předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle čl. 11.2(d) těchto Emisních podmínek.

- (c) Právo na předčasné splacení Dluhopisů, jichž se týká Oznámení o předčasném splacení podle čl. 11.2 těchto Emisních podmínek, vzniká Vlastníkovi dluhopisů k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi na adresu Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také **Den předčasné splatnosti**).
- (d) Emitent splatí Dluhopisy způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. 9 těchto Emisních podmínek.
- (e) **Diskontovaná hodnota** znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou ode Dne předčasné splatnosti (bez tohoto dne) ke Dni konečné splatnosti (bez tohoto dne). Tato hodnota bude zaokrouhlena dolů na dvě desetinná místa. Pokud jde o výpočet za období kratší jednoho roku, bude se vycházet z počtu dní v období, za nějž je hodnota stanovována, a čísla 360 (standard ACT/360).
- (f) **Diskontní sazba** znamená diskontní sazbu ve výši 7,5% p.a.

## 12. PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA

### 12.1 PŘEDČASNÉ SPLACENÍ V PŘÍPADĚ NEUSKUTEČNĚNÍ ÚVODNÍ KOUPE

- (a) Pokud nedojde k nákupu Nemovitostí (tj. platnému a účinnému uzavření kupních smluv a podání příslušných návrhů na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí) v rámci Úvodní koupě do 30 (třiceti) kalendářních dnů od Data emise, může Emitent podle své úvahy předčasně splatit všechny vydané a nesplacené Dluhopisy, a to
  - (i) do 50 (padesáti) kalendářních dnů od Data emise (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také **Den předčasné splatnosti**); a
  - (ii) za podmínky, že toto rozhodnutí, včetně určení Dne předčasné splatnosti, oznámí Vlastníkům dluhopisů podle čl. 16 těchto Emisních podmínek nejpozději 5 (pět) dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti.
- (b) V takovém případě Emitent splatí příslušnému Vlastníkovi dluhopisu jeho Dluhopis tak, že mu zaplatí jeho Diskontovanou hodnotu s přírážkou 1% k této částce, to vše v Den předčasné splatnosti.
- (c) Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny vydané a nesplacené Dluhopisy.
- (d) Emitent splatí Dluhopisy prostřednictvím Administrátora ke Dni předčasné splatnosti způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. 9 těchto Emisních podmínek.

### 12.2 PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA

- (a) Emitent podle své úvahy může předčasně splatit všechny vydané a nesplacené Dluhopisy, za následujících podmínek:
  - (i) v následující dny:
    - (1) první výročí Data emise (**Předčasné splacení 1**)
    - (2) 18 (osmnáct) měsíců od Data emise (**Předčasné splacení 2**), a
    - (3) druhé výročí Data emise (**Předčasné splacení 3**)

(takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také **Den předčasné splatnosti**), a

- (ii) toto rozhodnutí, oznámí Vlastníkům dluhopisů podle čl. 16 těchto Emisních podmínek nejpozději 20 (dvacet) dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti.
- (b) V takovém případě Emitent splatí v Den předčasné splatnosti příslušnému Vlastníku dluhopisu Prémiovou diskontovanou hodnotu takového Dluhopisu.
- (c) Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny vydané a nesplacené Dluhopisy.
- (d) Emitent splatí Dluhopisy prostřednictvím Administrátora ke Dni předčasné splatnosti způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. 9 těchto Emisních podmínek.
- (e) **Prémiová diskontovaná hodnota** znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisu diskontovanou Prémiovou diskontní sazbou ode Dne předčasné splatnosti (bez tohoto dne) ke Dni konečné splatnosti (bez tohoto dne). Tato hodnota bude zaokrouhlena dolů na dvě desetinná místa. Pokud jde o výpočet za období kratší jednoho roku, bude se vycházet z počtu dní v období, za nějž je hodnota stanovována, a čísla 360 (standard ACT/360).
- (f) **Prémiová diskontní sazba** znamená diskontní sazbu v následující výši:
  - (i) při Předčasném splacení 1: Referenční sazba 1 + 100 bps (bazických bodů);
  - (ii) při Předčasném splacení 2: Referenční sazba 2 + 100 bps (bazických bodů);
  - (iii) při Předčasném splacení 3: Referenční sazba 3 + 100 bps (bazických bodů).
- (g) **Referenční sazba** znamená následující úrokovou sazbu:
  - (i) při Předčasném splacení 1: sazba IRS CZK 2Y (úroková sazba IRS (Interest Rate Swap) pro měnu CZK se splatností 2 roky) určená jako Zobrazená sazba (**Referenční sazba 1**);
  - (ii) při Předčasném splacení 2: aritmetický průměr Referenční sazby 1 a Referenční sazby 3 (**Referenční sazba 2**);
  - (iii) při Předčasném splacení 3: sazba IRS CZK 1Y (úroková sazba IRS (Interest Rate Swap) pro měnu CZK se splatností 1 rok) určená jako Zobrazená sazba (**Referenční sazba 3**);
- (h) **Zobrazená sazba** znamená, ve vztahu k sazbám IRS, středovou hodnotu mezi sazbou prodej a sazbou nákup, které jsou zobrazeny okolo 11:00h CET v den o 2 (dva) dny předcházející Dni předčasného splacení (datum fixace) na webové stránce [www.patria.cz](http://www.patria.cz).
- (i) Není-li Zobrazená sazba dostupná k datu fixace (narušení trhu), (1) použije se Zobrazená sazba z posledního pracovního dne, kdy byla dostupná (max. 10 pracovních dnů zpětně); (2) není-li možné postupovat podle bodu (1), stanoví Administrátor sazbu jako průměr kotací obdržených od minimálně tří bank z mezibankovního trhu a tuto sazbu oznámí Emitentovi. Pokud nebude hodnota IRS CZK dostupná ani podle předchozí věty, použije se jiná hodnota nebo jiný cenový zdroj, o kterém Administrátor stanoví, že je obchodně přiměřenou alternativou IRS CZK. Při takovém stanovení zohlední Administrátor zejména to, jaká sazba nebo jiná hodnota byla formálně stanovena, navržena nebo doporučena trhem namísto IRS CZK, odpovídá-li taková sazba nebo jiná hodnota ve všech podstatných ohledech IRS CZK. Takový postup oznámí Administrátor Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím Emitenta v souladu s čl. 16 těchto Emisních podmínek.
- (j) Administrátor do konce dne, kdy se určuje Zobrazená sazba, informuje Emitenta o příslušné Prémiové diskontní sazbě (včetně příslušné Referenční sazby).

- (k) Částky splatné z Dluhopisů podle tohoto čl. 12.2 budou vypočítány na základě hodnoty CZK úrokových swapů (IRS). Hodnoty CZK úrokových swapů (IRS) nejsou stanoveny žádnou autoritou, Administrátorem ani Emitentem, ale vznikají organicky na mezibankovním trhu jako výsledek nabídky a poptávky mezi účastníky trhu. Nejde tedy o index ve smyslu nařízení (EU) 2016/1011, o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů, a výnos Dluhopisů není vázán na index ve smyslu uvedeného nařízení.
- (l) Informace o minulé a budoucí výkonnosti hodnot IRS CZK lze bezplatně získat v elektronické formě na webové stránce [www.patria.cz](http://www.patria.cz) v sekci „Sazby a měny“. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu neexistuje žádný správce hodnoty CZK úrokových swapů (IRS) ve smyslu nařízení (EU) 2016/1011, a žádná osoba není registrována jako správce v registru správců a referenčních hodnot zřízeném a vedeném Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (ESMA) podle článku 36 (Registr správců a referenčních hodnot) nařízení (EU) 2016/1011.

### 13. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 (tří) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

### 14. ADMINISTRÁTOR

Administrátor je uveden v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

Určená provozovna je na adrese uvedené v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

#### 14.1 DALŠÍ A JINÝ ADMINISTRÁTOR A JINÁ URČENÁ PROVOZOVNA

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a po dohodě s Administrátorem určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude negativně týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v čl. 16 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna potenciálně negativně týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze jako o změně těchto Emisních podmínek v souladu s čl. 15 těchto Emisních podmínek.

#### 14.2 VZTAH ADMINISTRÁTORA K VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

## 15. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ, ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

### 15.1 PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

#### 15.1.1 Právo svolat schůzi Vlastníků dluhopisů

- (a) Emitent, Agent pro zajištění nebo Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami.
- (b) Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy něco jiného.
- (c) Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen v nezbytném časovém předstihu, nejpozději však 20 (dvacet) kalendářních dnů před zamýšleným konáním Schůze doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny oznámení o konání Schůze tak, aby mohlo dojít bez zbytečného prodlení k jeho uveřejnění (viz čl. 15.1.3 s přihlédnutím ke způsobu uveřejňování podle čl. 16) (pro vyloučení pochybností se uvádí, že v takovém případě Emitent nebude povinen jakkoli zkoumat náležitosti takového oznámení a nebude jakkoliv odpovědný za obsah takového oznámení, nestanoví-li kogentní ustanovení právního předpisu jinak), a současně (a) doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence Emise z příslušné Evidence, a (b) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi.
- (d) Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů, jsou Emitent a Administrátor povinni jim poskytnout nutnou součinnost.
- (e) Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (a) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (b) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

#### 15.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

- (a) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi v případech uvedených níže v tomto čl. 15.1.2 a dalších případech stanovených aktuálně platnými obecně závaznými právními předpisy (**Změny zásadní povahy**):
  - (i) návrh změny nebo změn Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek vyžaduje;
  - (ii) ukončení činnosti Agentu pro zajištění;
  - (iii) návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění); a
  - (iv) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5% celkové jmenovité hodnoty dané Emise dluhopisů;avšak vždy pouze za předpokladu, že svolání Schůze v takovém případě vyžadují i v té době platné právní předpisy.
- (b) Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, kdy by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění závazků.

### 15.1.3 Oznámení o svolání Schůze

- (a) Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen oznámit způsobem uvedeným v čl. 16 těchto Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.
- (b) Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze podle čl. 15.1.1 těchto Emisních podmínek ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- (c) Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (a) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (b) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, ISIN a Datum emise, (c) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místo, datum a hodina konání Schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost Vlastníků dluhopisů účastnit se Schůze, (d) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 15.1.2 těchto Emisních podmínek též návrh takové změny a jeho zdůvodnění a (e) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi (jak je definován níže).
- (d) Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Rozhodování o návrzích usnesení, které nebyly uvedeny na programu Schůze v oznámení o jejím svolání, je přípustné pouze, jsou-li na Schůzi přítomni a souhlasí-li s tím všichni Vlastníci dluhopisů.
- (e) Pokud odpadne důvod pro svolání Schůze, bude odvolána stejným způsobem, jakým byla svolána, a to nejpozději 7 (sedm) dnů před datem jejího konání.

## 15.2 OSOBY OPRÁVNĚNÉ ÚČASTNIT SE SCHŮZE A HLASOVAT NA NÍ, ÚČAST DALŠÍCH OSOB

### 15.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní, Rozhodný den pro účast na Schůzi

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze

- (a) Vlastník dluhopisu, na jehož účtu vlastníka vedeném v Evidenci byly Dluhopisy evidovány ke konci 10. (desátého) Pracovního dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu vlastníka vedeném v Evidenci byl příslušný Dluhopis evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora, nebo
- (b) osoba, která se prokáže jako zmocněnec Vlastníka dluhopisu podle písm. (a) pro účely této Schůze.

K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely účasti na Schůzi nepřihlíží

### 15.2.2 Hlasovací právo

- (a) Každý Vlastník dluhopisů má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů v jeho vlastnictví k celkové jmenovité hodnotě všech vydaných a nesplacených či nezrušených Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.
- (b) K Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, které nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 8.3 těchto Emisních podmínek, se pro účely Schůze nepřihlíží.
- (c) Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definovaný níže) dle čl. 15.3.3 těchto Emisních podmínek, nemůže Společný zástupce vykonávat hlasovací právo s

Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasy se nezapočítávají do celkového počtu hlasů pro účely usnášeníschopnosti Schůze.

### 15.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Schůze je povinen se účastnit Emitent a dále jsou oprávněni účastnit se Schůze Společný zástupce (jak je definovaný níže) a Administrátor (nejsou-li jinak osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem. Schůze se dále účastní osoby zajišťující průběh této Schůze (např. předseda schůze, zapisovatel, notář apod.).

### 15.2.4 Účast na Schůzi s využitím prostředků komunikace na dálku

V oznámení o svolání Schůze může Emitent stanovit organizační a technické podmínky, za kterých se Vlastníci dluhopisů mohou účastnit Schůze s využitím elektronických prostředků umožňujících přímý dálkový přenos Schůze obrazem a zvukem a/nebo přímou dvousměrnou komunikaci mezi Schůzí a Vlastníkem dluhopisů. Tyto podmínky musí být určeny tak, aby umožňovaly ověřit totožnost osoby oprávněné vykonat hlasovací právo a určit Dluhopisy, s nimiž je spojeno vykonávané hlasovací právo. Vlastník dluhopisu, který využije práva podle takto stanovených podmínek, se považuje za přítomného na Schůzi.

## 15.3 PRŮBĚH SCHŮZE, ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE

### 15.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Vlastníci dluhopisů (oprávnění v souladu s čl. 15.2 těchto Emisních podmínek hlasovat), jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených či nezrušených Dluhopisů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, jejichž vlastníci jsou oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### 15.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisu nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je spojeno právo na příslušné Schůzi hlasovat, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem.

### 15.3.3 Společný zástupce

Prvním společným zástupcem všech Vlastníků dluhopisů (**Společný zástupce**) je Agent pro zajištění. O změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout Schůze.

Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat svým jménem ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze.

Smlouva mezi Agentem pro zajištění jako Společným zástupcem a Emitentem je zpřístupněná způsobem podle čl. 16 těchto Emisních podmínek.

### 15.3.4 Rozhodování Schůze

- (a) Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení.
- (b) K přijetí usnesení, jímž se (a) schvaluje návrh podle čl. 15.1.2 těchto Emisních podmínek nebo (b) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (tři čtvrtin)

hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je v souladu s čl. 15.2 těchto Emisních podmínek spojeno hlasovací právo.

- (c) Ostatní usnesení jsou přijata, jestliže získají prostou většinu hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je v souladu s čl. 15.2 těchto Emisních podmínek spojeno hlasovací právo.

#### **15.3.5 Odročení Schůze a náhradní Schůze**

- (a) Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Tím není dotčeno právo Emitenta nebo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi novou, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami.
- (b) Pokud byla Schůze svolána za účelem rozhodnutí o změně Emisních podmínek a pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Je-li to nadále potřebné, svolavatel svolá náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze.
- (c) Svolavatel může svolat náhradní Schůzi současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním Schůze tak, aby se konala alespoň 5 (pět) Pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Svolavatel nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze způsobem podle čl. 16 těchto Emisních podmínek oznámí Vlastníkům dluhopisů, že původní schůze vlastníků nebyla schopna se usnášet.
- (d) Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v čl. 15.3 těchto Emisních podmínek.

#### **15.4 ROZHODOVÁNÍ MIMO SCHŮZI VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ**

- (a) Namísto konání Schůze lze o společných zájmech Vlastníků dluhopisů nebo o Změnách zásadní povahy rozhodovat mimo Schůzi. Takové rozhodnutí je pro účely těchto Emisních podmínek považováno za rozhodnutí Schůze.
- (b) Osoba oprávněná svolat Schůzi může oznámit všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí, a to způsobem podle čl. 16 těchto Emisních podmínek.
- (c) Návrh rozhodnutí obsahuje:
- (i) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění;
  - (ii) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která nebude kratší než 15 dnů; pro začátek běhu lhůty je rozhodný den oznámení podle písm. (b) výše;
  - (iii) rozhodný den pro účast na rozhodování mimo Schůzi, který nemůže předcházet oznámení podle písm. (b) výše o více než 30 (třicet) dnů; a
  - (iv) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.
- (d) Jedná-li se o návrh k hlasování o Změnách zásadní povahy, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.
- (e) Nedoručí-li Vlastník dluhopisu svolavateli souhlas s návrhem rozhodnutí řádně a včas, platí, že s návrhem nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech Vlastníků dluhopisů.

- (f) Pro rozhodování mimo Schůzi se pravidla uvedená v čl. 15.3 těchto Emisních podmínek použijí obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (**Notářský řád**) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.
- (g) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.
- (h) Náklady na rozhodování mimo Schůzi nese svolavatel.

## 15.5 NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

### 15.5.1 Změny emisních podmínek

- (a) Pro vyloučení pochybností, souhlas Schůze vlastníků se nevyžaduje (a) ke změně Emisních podmínek přímo vyvolané změnou právní úpravy, (b) ke změně Emisních podmínek, která nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, nebo (c) pokud žádný z vydaných Dluhopisů není ve vlastnictví osoby odlišné od Emitenta.
- (b) Emitent bez zbytečného odkladu po jakékoliv změně Emisních podmínek zpřístupní investorům způsobem, kterým byly zpřístupněny Emisní podmínky, tuto změnu Emisních podmínek a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně.
- (c) Investor, který před zpřístupněním změny Emisních podmínek, ke které se vyžaduje předchozí souhlas Schůze vlastníků, souhlasil s koupí nebo s upsáním Dluhopisu a k tomuto Dluhopisu ještě nenabyl vlastnické právo, je oprávněn od koupě nebo upsání odstoupit ve lhůtě 5 (pěti) Pracovních dnů poté, co je zpřístupněna změna Emisních podmínek.

### 15.5.2 Změny zásadní povahy

- (a) Nesouhlasí-li Schůze vlastníků se Změnou zásadní povahy, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit Vlastníkům dluhopisů, kteří o to do 30 (třiceti) kalendářních dnů od uveřejnění usnesení příslušné Schůze požádají, Diskontovanou hodnotu Dluhopisů, jichž byli vlastníky k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizili. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká.
- (b) Toto právo musí Žadatel uplatnit písemným oznámením (**Žádost**) doručeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.
- (c) Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) kalendářních dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také **Den předčasné splatnosti**).
- (d) Emitent splatí prostřednictvím Administrátora Dluhopisy, o jejichž předčasné splacení Žadatel podle tohoto čl. 15.5.2 požádal, ke Dni předčasné splatnosti způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. 9 těchto Emisních podmínek.

### 15.5.3 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

- (a) Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak osoba, která byla jako Vlastník dluhopisů oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi podle čl. 15.2 těchto Emisních podmínek a podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze (**Žadatel**), může do 30 (třiceti) kalendářních dnů od uveřejnění usnesení příslušné Schůze požadovat

vyplacení Diskontované hodnoty nebo odkup za tržní cenu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizila. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká.

- (b) Toto právo musí Žadatel uplatnit písemným oznámením (**Žádost**) doručeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.
- (c) Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) kalendářních dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také **Den předčasné splatnosti**).
- (d) Emitent splatí prostřednictvím Administrátora Dluhopisy, o jejichž předčasné splacení Žadatel podle tohoto čl. 15.5.3 požádal, ke Dni předčasné splatnosti způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. 9 těchto Emisních podmínek.
- (e) Pokud právní úprava v době konání Schůze nestanoví, že právo na předčasné splacení podle čl. 15.5.3 (a) mají osoby, které se Schůze nezúčastnily, nemají takové osoby právo na předčasné splacení Dluhopisů podle čl. 15.5.3 (a).

**Emitent upozorňuje, že čl. 15.5.3 upravuje práva Vlastníků dluhopisů odchylně od § 23 odst. 5 zákona o dluhopisech, když o předčasné splacení nebo odkoupení Dluhopisů nemůže žádat osoba, která se Schůze nezúčastnila.**

#### **15.5.4 Náležitosti Žádosti**

- (a) V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení Žadatel v souladu s čl. 15.5.2 nebo 15.5.3 žádá, a musí odkazovat na usnesení Schůze, na základě kterého je Žádost podávána. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem, resp. osobou či osobami oprávněnými jednat za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny.
- (b) Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 9 těchto Emisních podmínek.

#### **15.5.5 Zápis z jednání Schůze**

- (c) O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala.
- (d) Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- (e) Všechna rozhodnutí Schůze, která musí být uveřejněna, musí být doručena v potřebném časovém předstihu stanoveném Emitentem tak, aby mohla být dodržena lhůta stanovená právními předpisy a těmito Emisními podmínkami pro jejich uveřejnění.
- (f) Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení všech práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.
- (g) Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 16 těchto Emisních podmínek.
- (h) Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v čl. 15.1.2 těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

## 16. OZNÁMENÍ

- (a) Tyto Emisní podmínky byly podle zákona o dluhopisech bezplatně zpřístupněny nabyvatelům Dluhopisů v Určené provozovně na nosiči informací, který investorům umožňuje reprodukci Emisních podmínek v nezměněné podobě a uchování Emisních podmínek tak, aby mohly být využívány alespoň do data splatnosti Dluhopisů, a dále zpřístupněny Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím příslušné sekce webové stránky Emitenta uvedené v čl. 1 těchto Emisních podmínek.
- (b) Oznámení o konání Schůze a jakékoliv jiné oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude vyhotoveno v českém jazyce a zpřístupněno postupem podle písm. (a) výše.
- (c) Informace týkající se výkonu práv Vlastníků dluhopisů mohou být Vlastníkům dluhopisů poskytovány elektronickými prostředky. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro zpřístupnění nebo uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně zpřístupněné nebo uveřejněné jeho zpřístupněním nebo uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. Pokud bude některé oznámení zpřístupňováno nebo uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního zpřístupnění či uveřejnění.
- (d) Jakékoli oznámení Emitentovi nebo Administrátorovi podle těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno k rukám Administrátora na adresu Určené provozovny.

## 17. ZDANĚNÍ

Výplaty z Dluhopisů budou prováděny beze srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže provedení takové srážky bude vyžadováno právními předpisy účinnými ke dni příslušné platby. Bude-li provedení jakékoli takové srážky daní nebo poplatků vyžadováno právními předpisy účinnými ke dni příslušné platby, není Emitent ani Administrátor povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

Osobám, které se stanou Vlastníky dluhopisů nebo investici do Dluhopisů zvažují, se doporučuje, aby se poradily se svými daňovými a dalšími poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, držení a zcizení Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž příjmy z Dluhopisů mohou být zdaněny. Pokud bude Vlastník dluhopisů český daňový nerezident, bude vždy třeba provést také specifické posouzení s ohledem na případně aplikovatelnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění apod.

Následující údaje o zdaňování příjmů, resp. výnosů z Dluhopisů účinné v České republice ke dni vyhotovení Emisních podmínek vychází z interpretace Emitenta a nemusí být beze zbytku správné, úplné a relevantní pro každého Vlastníka dluhopisů. Veškeré uváděné informace se mohou měnit v závislosti na změnách v právních předpisech nebo změnách v jejich výkladu. Emitent nepřebírá žádnou odpovědnost za jednání jakékoliv osoby v důsledku spolehnutí se na správnost, úplnost a relevantnost zde uvedených informací. Text níže neřeší možné dopady v oblasti pojistného na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění.

Daňové právní předpisy státu bydliště, sídla nebo daňové rezidence investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

## 17.1 VÝNOS DLUHOPISU

### Daňoví rezidenti ČR

#### (a) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě rozdílu mezi vyplacenou částkou určenou jako Jmenovitá hodnota Dluhopisu, Diskontovaná hodnota s případnou přírážkou nebo Prémiovou diskontovanou hodnotou dluhopisů a Emisním kurzem (případně jinou cenou za, kterou Vlastník Dluhopis nabyt) (**Diskont**) vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nepodléhá srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy: v roce 2025 se jedná o 1 676 052 Kč).

#### (b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 % (běžná sazba daně), 5 % (sazba daně pro některé investiční fondy) nebo 0 % (sazba daně mj. pro fondy penzijních společností). Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu ve formě Diskontu obecně na akruální bázi.

### Daňoví nerezidenti ČR

#### (a) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrná mzdy; v roce 2025 se jedná o 1 676 052 Kč).

U fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu srazí zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. z Jmenovité hodnoty Dluhopisu, Diskontované hodnoty nebo Prémiové diskontované hodnoty zvýšené o přírážku)). Toto zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

#### (b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený právnické osobě nepodléhá srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %.

U právnické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu srazí zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. z Jmenovité hodnoty, Diskontované hodnoty, případně s přírážkou, nebo Prémiové diskontované hodnoty). Toto zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání. Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její stále provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu ve formě Diskontu obecně na akruální bázi.

## 17.2 ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované **fyzickou osobou**, která je českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani, ale zahrnují se spolu s dalšími příjmy do obecného základu daně z příjmu fyzických osob, a to do (ročního) limitu 36násobku průměrné měsíční

mzdy (1 676 052 Kč v roce 2025) se sazbou 15 %, nad tento limit se sazbou 23 % (nejsou-li od daně osvobozeny, viz dále). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (osoba nemá Dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů považovat za daňově účinné (tzn. fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

Příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, které nemají Dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Osvobozeny od daně z příjmů jsou dále příjmy z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů a příp. dalších cenných papírů za poplatníka v příslušném roce nepřesáhl 100 tis. Kč. Při osvobozeném příjmu nad 5 mil. Kč vzniká poplatníkovi vůči správci daně zvláštní oznamovací povinnost.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované **právníckou osobou** (resp. útvaru, který podléhá zdanění jako by byl právníckou osobou), která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani, ale zahrnují se do obecného základu daně z příjmů právnických osob v sazbě 21 % (běžná sazba daně), 5 % (sazba daně pro některé investiční fondy) nebo 0 % (sazba daně mj. pro fondy penzijních společností). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u právnických osob (resp. útvarů, které podléhají zdanění jako by byly právníckou osobou), které jsou českými daňovými nerezidenty a které nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo právníckou osobou (resp. útvarem, který podléhá zdanění jako by byl právníckou osobou), které nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo právníckou osobou (resp. útvarem, který podléhá zdanění jako by byl právníckou osobou), které nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice. Uplatnění výhod plynoucích poplatníkovi ze smlouvy o zamezení dvojího zdanění je podmíněno tím, že je příjemce

daňovým rezidentem v příslušném státě a je skutečným vlastníkem vyplácených příjmů a má nárok na výhody dané smlouvou o zamezení dvojímu zdanění.

#### **18. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ**

- (a) Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky.
- (b) Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.
- (c) Všechny případné spory mezi Emitentem, Vlastníky dluhopisů a Oprávněnými osobami, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny věcně a místně příslušnými českými soudy.

Spolumajitelé POZEMKY II. a.s.

## 7. PODROBNOSTI O NABÍDCE

### 7.1 OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Podmínky platné pro veřejnou nabídku:                                        | Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v tomto Prospektu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Veřejně nabízený objem Dluhopisů:                                            | Celá předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů včetně jejich případných změn:               | Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od 11.11.2025 do 13.11.2025 (včetně).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Možnost snižování upisovaných částek:                                        | <p>Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání Dluhopisů o větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, je Manažer oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Administrátorovi.</p> |
| Minimální a maximální částky objednávky:                                     | Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 100 000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora: | <p>Kupní cenu Dluhopisů je třeba uhradit bezhotovostně na bankovní účet Manažera uvedený ve Smlouvě o obstarání. Investor je povinen uhradit cenu Dluhopisů nejpozději v poslední den Lhůty pro upisování, resp. Dodatečné lhůty pro upisování (jak jsou tyto pojmy definovány v Emisních podmínkách), bude-li Dodatečná lhůta pro upisování určena.</p> <p>Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, a to bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na majetkovém účtu takového investora v Evidenci.</p>                                                                                                                                                                                                                                            |

Dluhopisy upsané během Lhůty pro upisování budou vydány k Datu emise připsáním na majetkový účet vlastníka vedený investorovi v Evidenci, jestliže bude nejpozději v poslední den Lhůty pro upisování uhrazena kupní cena těchto Dluhopisů. Dluhopisy upsané během Dodatečné lhůty pro upisování, bude-li určena, budou vydány v den vydání příslušné tranše Dluhopisů připsáním na majetkový účet vlastníka vedený investorovi v Evidenci, jestliže bude nejpozději třetí pracovní den předcházející dni vydání příslušné tranše uhrazena na účet Manažera kupní cena Dluhopisů. Dluhopisy mohou být připsány na účet investora i dříve než v termínech podle tohoto odstavce.

Uveřejnění výsledků nabídky:

Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 19.11.2025, na webové stránce Emitenta v sekci „Investice“ na této adrese [www.spmduhopisy.cz](http://www.spmduhopisy.cz)

Popis postupu pro nabízení Dluhopisů:

Emitent nebo Manažer bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů nabízet tuzemským kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.

Investoři budou oslovováni Emitentem nebo Manažerem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou zpravidla pozváni k osobní schůzce nebo tele/videokonferenci, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů, či případně budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.

Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet Manažera a zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora.

Popis postupu pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení:

Investorovi bude na jeho e-mailovou adresu nebo telefonicky oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

Očekávaná cena, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty:

Dluhopisy budou po dobu lhůty veřejné nabídky nabízené Emitentem nebo Manažerem za kupní cenu odpovídající jejich emisnímu kurzu, který činí 80,50% jejich jmenovité hodnoty. Dluhopisy vydané po datu emise budou vydávány za diskontovanou hodnotu ke dni upsání Dluhopisů.

Emitent na základě svého rozhodnutí může vydat Dluhopisy na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst.

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                | 4 Zákona o dluhopisech, a to až do výše celé celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Kupní cena za převod takových Dluhopisů bude stanovena stejně jako cena pro investory. |
| Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího:                                   | Úpis nebo převod Dluhopisů nepodléhá přímým poplatkům účtovaným Manažerem. Mohou však být přeúčtovány náklady třetích stran, které Manažer nedokáže ovlivnit.                                |
| Datum uzavření dohody o upsání:                                                                | Nebyla uzavřena žádná dohoda o pevném závazku k upsání s Manažerem ani jinou osobou.                                                                                                         |
| Přijetí Dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém | Dluhopisy nepodléhají a nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému.                                                         |

## 7.2 ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Podle vědomí Emitenta není žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera, v souvislosti s Emisí či nabídkou Dluhopisů ve střetu zájmů.

Manažer působí též jako Administrátor.

Manažer je rovněž obchodníkem s cennými papíry, který poskytuje, mimo jiné, hlavní investiční služby provádění pokynů týkajících se investičních nástrojů na účet zákazníka a obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání. V rámci těchto investičních služeb Manažer na účet zákazníků, kteří mají zájem investovat do Dluhopisů, obstarává úpis a koupí Dluhopisů

## 7.3 DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Emitent očekává, že čistý výtěžek emise Dluhopisů vydaných v předpokládaném objemu 760 000 000 Kč bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů (611,8 mil. Kč) po odečtení nákladů na přípravu a distribuci emise (9,3 mil. Kč), tedy celkem 602,5 mil. Kč.

Pokud by Dluhopisy byly vydány v maximálním objemu 800 000 000 Kč, čistý výtěžek Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů (644 mil. Kč) po odečtení nákladů na přípravu a distribuci emise (9,3 mil. Kč), tedy celkem 634,7 mil. Kč.

Emitent hodlá výnosy z Emise dluhopisů použít k financování Dceřiné společnosti formou zápůjček a úvěrů, případně i vlastního kapitálu.

Dceřiná společnost použije takové finanční zdroje k investici do oblasti nemovitostního trhu na území České republiky, konkrétně do nákupu portfolia nemovitostí v okrese Cheb a Tachov o celkové výměře 2 100 ha (21km<sup>2</sup>) (**Nemovitosti**).

Dceřiná společnost koupí Nemovitosti či podíly na Nemovitostech za účelem jejich budoucího zhodnocení zejména formou scelení a vytvoření logických celků nemovitostí, a s cílem prodeje takových celků za vhodných podmínek. Podmínky koupě viz kap. 10.4 (*Významné smlouvy*).

Za tím účelem může Dceřiná společnost nakupovat další nemovitosti (pozemky), které budou mít souvislost s již vlastněnými Nemovitostmi a budou zvyšovat hodnotu konkrétního celku nemovitostí pro budoucí prodej (typicky půjde o pozemky sousedící s jinou Nemovitostí, pozemek vhodný pro směnu nebo pozemek s významnou infrastrukturou apod.). Dceřiná společnost nebude až na výjimky své nemovitosti pronajímat nebo na nich provádět výstavbu či realitní development.

Emitent po nákupu nemovitostí předpokládá (a) následný prodej orné půdy bez dalšího potenciálu (cca 38% území) a (b) rozvoj ostatních pozemků s developerským potenciálem do stavu s přidanou hodnotou a jejich následný prodej po částech /logických celcích).

Rozhodnutí Emitenta o tom, jak konkrétně budou peněžní prostředky získané z Emise investovány, bude známo až v závislosti na množství získaných prostředků. Pokud výtěžek nebude postačovat na celou kupní cenu Nemovitostí, bude kupní cena dofinancována z vlastních zdrojů Emitenta a Mateřské společnosti.

## **8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI**

### **8.1 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ**

Emitent je akciovou společností. Orgány Emitenta jsou valná hromada a správní rada.

#### **(a) Valná hromada**

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Valná hromada rozhoduje o otázkách dle příslušných ustanovení Zákona o obchodních korporacích a o otázkách jí určených ve Stanovách akciové společnosti. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně. Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li na valné hromadě přítomni akcionáři mající akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30 % (třicet procent) základního kapitálu Emitenta. Valná hromada rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných akcionářů, ledaže zákon nebo Stanovy vyžadují většinu vyšší.

Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti na základě předpisů Evropské Unie, na základě právních předpisů České republiky nebo na základě Stanov Emitenta a v souladu s nimi.

#### **(b) Správní rada**

Statutárním orgánem Emitente je správní rada. Jediným členem správní rady je k datu vyhotovení tohoto Prospektu:

##### **(i) JUDr. Jan Diblík**

Datum narození: 13.6.1979

Pracovní adresa: V podskalí 284, Vinoř, 190 17 Praha 9

Den vzniku funkce: 5.6.2025

#### **(c) Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta**

Osoba uvedená v této kap. 8.1 vykonává funkci člena statutárních orgánů v následujících společnostech:

Funkci jednatele ve společnostech:

- Spolumajitelé Cukrák s.r.o.

- Spolumajitelé Čechova s.r.o.
- Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY s.r.o.
- Spolumajitelé Zenklova s.r.o.
- Spolumajitelé Dr. Holého s.r.o.
- Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.
- Spolumajitelé Dohoda II s.r.o.
- Spolumajitelé DŮM IX s.r.o.
- Spolumajitelé DŮM V s.r.o.
- Spolumajitelé DŮM X s.r.o.
- Spolumajitelé Konečného náměstí s.r.o.
- Spolumajitelé Elišky Krásnohorské s.r.o.
- Spolumajitelé Finance s.r.o.
- Spolumajitelé Finance II s.r.o.
- Spolumajitelé Heritage s.r.o.
- Spolumajitelé Havlín s.r.o.
- Spolumajitelé Jana Masaryka s.r.o.
- Spolumajitelé Jíloviště s.r.o.
- Spolumajitelé Kazín s.r.o.
- Spolumajitelé 5domí Brno s.r.o.
- Spolumajitelé Lipany s.r.o.
- Spolumajitelé Lipany I s.r.o.
- Spolumajitelé Lipany II s.r.o.
- Spolumajitelé Malostranská s.r.o.
- Spolumajitelé Management s.r.o.
- Spolumajitelé Michle s.r.o.
- Spolumajitelé Moskevská s.r.o.
- Spolumajitelé Myslíkova s.r.o.
- Spolumajitelé Partnership s.r.o.
- Spolumajitelé Partnership II s.r.o.
- Spolumajitelé Peluněk s.r.o.
- Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.
- Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.
- Spolumajitelé Ruská s.r.o.
- Spolumajitelé Soutok s.r.o.
- Spolumajitelé Správa s.r.o.
- Spolumajitelé Školská s.r.o.
- Spolumajitelé Záhřebská 28 s.r.o.
- Spolumajitelé Záhřebská 44 s.r.o.
- Spolumajitelé Veslařská s.r.o.
- Spolumajitelé Vodičkova s.r.o.
- Spolumajitelé Havlín s.r.o.
- Spolumajitelé Jíloviště s.r.o.
- Spolumajitelé Kazín s.r.o.
- Oddechová s.r.o.
- Na Lhotkách s.r.o.
- Appareo Mansiones s.r.o.
- Bona Fide MANAGEMENT & ENGINEERING s.r.o.

- Moovido s.r.o.
- Datai Czech Republic s.r.o.
- Dr. Holého Development s.r.o.
- FOX Energo Plzeň s.r.o.
- FOX Energo s.r.o.
- Hájensko s.r.o.
- Spolumajitelé Cheb s.r.o.
- Spolumajitelé Kladno s.r.o.
- Spolumajitelé Petřín s.r.o.
- Lipenecká Zahrada s.r.o.
- SigniSol Invest Černice s.r.o.
- SigniSol Invest Hořovice s.r.o.
- SigniSol Invest I s.r.o.
- SigniSol Invest Nymburk s.r.o.
- SigniSol Invest Olomouc s.r.o.
- SigniSol Invest Strážnice s.r.o.
- SigniSol Invest Šestajovice s.r.o.
- SigniSol Invest Šumperk s.r.o.

Funkci člena představenstva:

- APPAREO Valores a.s.
- Spolumajitelé Invest I. a.s.

Funkci člena správní rady:

- Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa
- Nadační fond Bona Fide Foundation
- Appareo Valores Reconciliationis a.s.
- Společnost pro spravedlivé dědictví a.s.
- Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY II. a.s.
- Spolumajitelé Záhřebská 28 II a.s.
- Pontes z.ú.
- Centrum Dobrého Pastýře, z.ú.

Funkci předsedy správní rady:

- - SigniSol Invest a.s.
- - Spolumajitelé Malostranské náměstí 1 a.s.

Funkci předsedy:

- Rodiny Křivoklát, z.s.
- Rodiny Lučany, z.s.
- Rodiny Sudějov, z.s.
- SigniSol, s.r.o.

Majetkové účasti nad 50%:

- Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa
- APPAREO Mansiones s.r.o.
- Appareo Valores Reconciliationis a.s.
- Bona Fide MANAGEMENT & ENGINEERING s.r.o.
- APPAREO Valores a.s.

- Spolumajitelé Činžovní domy s.r.o.
- Spolumajitelé Záhřebská 28 s.r.o.
- Spolumajitelé Záhřebská 28 II a.s.
- Spolumajitelé Heritage s.r.o.
- Společnost pro spravedlivé dědictví a.s.
- Spolumajitelé Management s.r.o.
- Spolumajitelé Partnership s.r.o.
- SigniSol Invest a.s.
- SigniSol s.r.o.
- SigniSol Invest Šumperk s.r.o.
- SigniSol Invest Šestajovice s.r.o.
- SigniSol Invest Strážnice s.r.o.
- SigniSol Invest Olomouc s.r.o.
- SigniSol Invest Nymburk s.r.o.
- SigniSol Invest I s.r.o.
- SigniSol Invest Hořovice s.r.o.
- SigniSol Invest Černice s.r.o.
- Spolumajitelé Finance s.r.o.
- Spolumajitelé Partnership II s.r.o.
- Spolumajitelé Finance II s.r.o.
- Spolumajitelé Michle s.r.o.

## 9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

### 9.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

#### (a) Ověřené historické finanční údaje (v tis. CZK)

Historické finanční údaje Emitenta k 31.12.2024 jsou ve formě auditorem ověřené individuální účetní závěrky za období od vzniku Emitenta (6.9.2024) do 31.12.2024 sestavené dle českých účetních standardů (CAS).

| <b>ROZVAHA</b> (v tisících Kč)             |       |
|--------------------------------------------|-------|
| AKTIVA CELKEM                              | 2 000 |
| Stálá aktiva                               | 0     |
| Oběžná aktiva                              | 2 000 |
| Peněžní prostředky                         | 0     |
| PASIVA CELKEM                              | 2 000 |
| Vlastní kapitál                            | 2 000 |
| Cizí zdroje                                | 0     |
| Závazky                                    | 0     |
|                                            |       |
| <b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT</b> (v tisících Kč) |       |
| Tržby z prodeje výrobků a služeb           | 0     |
| Výkonová spotřeba                          | 0     |

|                                              |          |
|----------------------------------------------|----------|
| Úpravy hodnot v provozní oblasti             | 0        |
| Ostatní provozní výnosy                      | 0        |
| Ostatní provozní náklady                     | 0        |
| Provozní výsledek hospodaření                | 0        |
| Finanční výsledek hospodaření                | 0        |
| <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</b> | <b>0</b> |

Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v auditorem ověřené účetní závěrce Emitenta k 31.12.2024 a ke které Auditor vydal výrok „bez výhrad“.

**(b) Změna rozhodného účetního dne**

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

**(c) Účetní standardy**

Veškeré uvedené finanční údaje jsou vypracovány v souladu s platnými českými účetními předpisy.

**(d) Změna účetního rámce**

Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

**(e) Konsolidovaná účetní závěrka**

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

**(f) Stáří finančních údajů**

Emitent potvrzuje, že jeho historické finanční údaje nejsou starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Prospektu.

## 9.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Emitent do dne vyhotovení tohoto Prospektu nezveřejnil čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje od data své poslední ověřené účetní závěrky, ani nesestavil jinou mezitímní účetní závěrku. Žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje nebo mezitímní účetní závěrka tak ani nebyly ověřeny nebo přezkoumány. Emitent nechystá uveřejňovat čtvrtletní finanční údaje, ale bude sestavovat pololetní mezitímní účetní závěrku k 30.6. každého roku.

## 9.3 OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ

**(a) Prohlášení o ověření**

Uvedené historické finanční údaje vycházejí z účetní závěrky Emitenta k 31.12.2024, která byla ověřena Auditorem, a ze zprávy Auditora k ověření této účetní závěrky. Zpráva Auditora o historických finančních údajích neobsahuje výhrady, úpravy výroku nebo odmítnutí výroku nebo zdůraznění skutečnosti.

**(b) Další údaje, které byly ověřeny auditorem**

Tento Prospekt nečerpá z dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

(c) **Zdroje neověřených údajů**

Nejsou.

**9.4 KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI)**

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

**9.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA**

Od uveřejnění ověřené zahajovací rozvahy, nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta.

**10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ**

**10.1 SPOLEČNÍCI EMITENTA**

Emitent má jediného společníka, kterým je Spolumajitelé Invest I. a.s., IČO: 23797151

Jejím akcionářem se 100% hlasů je společnost Spolumajitelé Partnership II s.r.o., IČO: 23350407 (**Mateřská společnost**).

Společníci Mateřské společnosti ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jsou:

| Název                | Podíl | Konečný vlastník podílu (skutečný majitel) |
|----------------------|-------|--------------------------------------------|
| APPAREO Valores a.s. | 2/3   | JUDr. Jan Diblík                           |
| O1 Invest a.s.       | 1/3   | JUDr. Jan Diblík                           |

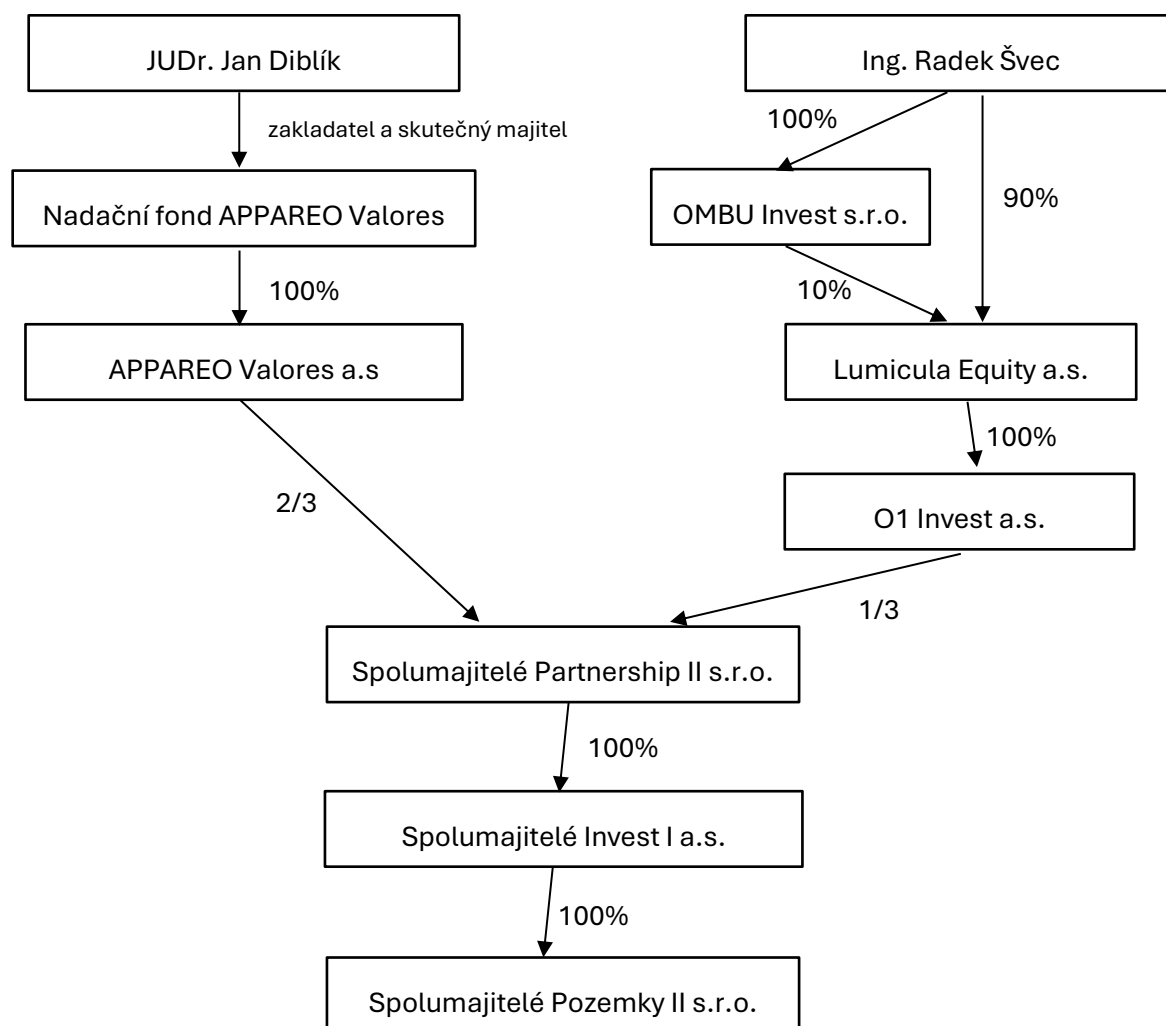
Emitent je tedy nepřímo ovládán Mateřskou společností a nepřímo ovládán společníky Mateřské společnosti.

Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Během roku 2026 se očekává změna konečného vlastníka společnosti O1 Invest a.s., kdy se jejím nepřímým 100% akcionářem a konečným vlastníkem stane Ing. Radek Švec (dat. nar. 7.6.1968, bytem Nám. J. M. Marků č.p. 125, 563 01 Lanškroun. Ing Radek Švec se tak stane vedle JUDr. Jana Diblíka druhým skutečným majitelem Emitenta.

K datu vyhotovení tohoto Prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

Struktura společností po vstupu Ing. Radka Švece bude podle vědomí Emitenta následující (uvedené podíly jsou podíly na hlasovacích právech):



## 10.2 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že neexistují státní, soudní nebo rozhodčí řízení vůči Emitentovi ani jiná Emitentovi známá řízení, která probíhají nebo hrozí za období předchozích 12 měsíců před dnem vyhotovení prospektu, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny emitenta.

## 10.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉHO VEDENÍ

Emitent si není vědom žádného střetu zájmů mezi povinnostmi osob uvedených v kap. 8.1 (*Správa a řízení společnosti*) tohoto Prospektu ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích.

## 10.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent má k datu vyhotovení tohoto Prospektu uzavřeny tyto významné smlouvy.

### (a) Smlouva o budoucí koupi 4/5 podílu na Nemovitostech

Smlouva o smlouvě budoucí kupní z 18.7.2025 mezi Dceřinou společností (budoucí nabyvatel) a čtyřmi skupinami převodců, kterými jsou fyzické osoby.

Předmětem plnění je převod 4/5 spoluvlastnických podílů převodců k Nemovitostem na Dceřinou společnost.

Celková kupní cena je 784 mil. Kč, platba ve dvou částech (první část přímo převodcům, zbytek kupní ceny prostřednictvím jistotního účtu u banky).

Dceřiná společnost jako nabyvatel vyzvala prodávající k uzavření kupní smlouvy a vypořádání prodeje proběhne do konce listopadu 2025 (uzavření kupní smlouvy, úhrada ceny přes jistotní účet, podání na katastr nemovitostí do 5 dnů po složení kupní ceny na jistotní účet).

**(b) Smlouva o budoucí koupi 1/5 podílu na Nemovitostech**

Smlouva o smlouvě budoucí kupní z 30.9.2025 mezi Dceřinou společností (budoucí nabyvatel) a dvěma převodci, kterými jsou fyzické osoby.

Předmětem plnění je převod 1/5 spoluvlastnického podílu převodců k Nemovitostem na Dceřinou společnost.

Celková kupní cena je 196 mil. Kč, platba ve dvou částech (první část přímo převodcům, zbytek kupní ceny prostřednictvím jistotního účtu u banky).

Dceřiná společnost jako nabyvatel vyzvala prodávající k uzavření kupní smlouvy a vypořádání prodeje proběhne do konce listopadu 2025 (uzavření kupní smlouvy, úhrada ceny přes jistotní účet, podání na katastr nemovitostí do 5 dnů po složení kupní ceny na jistotní účet).

**(c) Smlouva o zprostředkování**

Smlouva o zprostředkování ze dne 17.7.2025 mezi Dceřinou společností a zprostředkovatelem (fyzická osoba). Předmětem plnění je zprostředkování kontaktu s budoucími prodávajícími a zprostředkování koupě Nemovitostí pro Dceřinou společnost. Odměna zprostředkovatele je 25,3 mil. Kč a právo na odměnu zprostředkovateli vznikne uzavřením kupních smluv k Nemovitostem.

## 11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9 do 17 hod. u Manažera na adrese Burzovní palác, Rybná 682/14, 110 05 Praha 1:

- (a) aktuální stanovy Emitenta;
- (b) účetní závěrka Emitenta ověřená auditorem k 31.12.2024;
- (c) zpráva auditora k účetní závěrce Emitenta k 31.12.2024;
- (d) znalecký posudek

Shora uvedené dokumenty Emitenta budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.spmddluhopisy.cz](http://www.spmddluhopisy.cz) v sekci „Investice“ po dobu 10 let.