

**Emisní podmínky dluhopisů
STARTUPBYDLENÍ II 6,5 %**

Emitent:	ST bydlení I s.r.o. IČ: 07958099, se sídlem: U Svornosti 552/5c, 111 01 Praha 10 – Dolní Měcholupy, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka C 310505 (dále jen „Emitent“)
Název:	STARTUPBYDLENÍ II 6,5 %
Údaj identifikující dluhopis:	STARTUPBYDLENÍ II 6,5 %
Jmenovitá hodnota dluhopisu:	Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 50.000 Kč
Číselné označení dluhopisů:	001 až 280, v případě navýšení do 500
Forma a podoba dluhopisů:	Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě a mají formu cenného papíru na jméno. Dluhopisy mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé dluhopisy.
Datum emise:	1. listopadu 2019
Datum splatnosti dluhopisu:	1. listopadu 2022
Emisní lhůta:	Emisní lhůta pro upisování Dluhopisů začíná běžet dnem 21. 10. 2019 a skončí dnem 30. 4. 2020 s možností prodloužení
Dodatečná emisní lhůta:	Lze uplatnit
Předpokládaný objem Emise:	14.000.000 Kč (čtrnáct milionů korun českých)
Maximální objem Emise:	25.000.000 Kč (dvacet pět milionů korun českých)
Výnos:	Pevná sazba 6,5 % ročně (per annum)
Datum splatnosti dluhopisového výnosu:	Dluhopisové výnosy jsou splatné jedenkrát ročně, vždy k datu 1. listopadu příslušného roku (rozhodný den), počínaje rokem 2020. Případně-li den výplaty

dluhopisového výnosu na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den bez nároku na výnos za toto odsunutí platby. První výnosové období trvá od data emise do 31. října 2020, tj. 12 měsíců, druhé výnosové období trvá od 1. listopadu 2020 do 31. října 2021, tj. 12 měsíců, třetí výnosové období trvá od 1. listopadu 2021 do 31. října 2022, tj. 12 měsíců.

Agent pro zajištění:

Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o., IČ 078 87 591, se sídlem Dolnokrčská 1966/54, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 309158. Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o. vykonává činnost agenta pro zajištění dle §20 a §20a Zákona o dluhopisech.

Nemovitosti:

Nemovitosti Emitenta pro účely zajištění:

Pozemky v ÚP obce Kozomín označené jako Z3/2.

Způsob a místo splacení dluhopisu (vyplacení výnosu dluhopisu):

Emitent se zavazuje, že zabezpečí výplatu výnosů z dluhopisů a splatí jmenovitou hodnotu dluhopisů jejich vlastníkům podle těchto emisních podmínek. Platebním místem je sídlo Emitenta. Výnosy z dluhopisů i jistiny dluhopisů budou vypláceny bezhotovostním převodem.

Určená provozovna:

Kontaktní adresa: U svornosti 552/5c, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha 10
e-mail: petruska@startupbydleni.cz,
tel.: +420 608 605 044

Způsob a místo upisování dluhopisu, způsob a lhůta předání dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu:

Dluhopisy mohou nabývat fyzické i právnické osoby s bydlištěm či sídlem na i mimo území České republiky. Repatriace výnosů a splacení jmenovité hodnoty do zahraničí budou prováděny dle právních předpisů České republiky.

Dluhopisy lze upisovat uzavřením smlouvy o upsání a koupi dluhopisů (dále jen „**Smlouva**“). Dluhopisy je možné upisovat kdykoliv v průběhu emisní lhůty, která končí dnem 15. června 2020. Splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu probíhá převodem na ve Smlouvě určený bankovní účet Emitenta, a to do pěti pracovních dnů od data úpisu. Po předložení potvrzení o splacení částky emisního kursu na bankovní účet Emitenta vydá Emitent upisovatelům dluhopisy.

Dluhopisy upsané jedním upisovatelem v celkovém objemu vyšším než jmenovitá hodnota dluhopisu budou nahrazeny a reprezentovány hromadnou listinou.

Celková jmenovitá hodnota dluhopisů upsaných jedním upisovatelem nesmí být nižší než 50.000 Kč.

Způsob výpočtu výnosu dluhopisu: Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,5,00 % p. a. Výpočet výnosu dluhopisu probíhá na bázi jednoho roku o 360 dnech a 12 měsíců po 30 dnech (BCK – standard 30E/360)

Zdanění úrokových výnosů: Podle právních předpisů České republiky splacení jmenovité hodnoty a výplata výnosů z dluhopisů budou prováděny bez srážky daní, případně

poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude emitent povinen hradit vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. Relevantním předpisem je v tomto smyslu zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.

Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána česká daň srážkou u zdroje, kdy sazba takovéto daně činí 15 %.

Podle právní úpravy účinné ke dni těchto emisních podmínek platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob.

V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem je nutné přihlídnout ke smlouvě o zamezení dvojího zdanění, je-li sjednána.

Určení rozhodného dne pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů

Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů je den předcházející dni konání schůze vlastníků dluhopisů.

Rozhodný den pro výplatu výnosu z dluhopisu (ve smyslu ust. § 17 zákona o dluhopisech)

Rozhodný den pro výplatu výnosu z dluhopisu je 24. září příslušného kalendářního roku. Úrokový výnos obdrží osoba, která je vlastníkem dluhopisu 24. září v roce 2020, 24. září v roce 2021, 24. září v roce 2022.

Informace o ratingu Emitenta: Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating) nebylo provedeno.

Informace o rozhodnutí emitenta o vyloučení možnosti oddělit právo na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu.

Emitent rozhodl o neumožnění oddělení práva na výnos dluhopisu podle § 18 zákona o dluhopisech.

Převody dluhopisů:

Převoditelnost dluhopisů není omezena. Převod dluhopisů se provádí rubopisem a prokázáním takové změny vlastníka dluhopisu Emitentovi. Posledním dnem, kdy může docházet ke změně v evidenci vlastníků dluhopisů Emitenta, je 20. října 2022.

Předčasné splacení dluhopisů:

Emitent je oprávněn předčasně splatit všechny nebo část vydaných dluhopisů před datem splatnosti dvanáctkrát ročně počínaje rokem 2020, a to vždy k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Předčasné splacení všech nebo části dluhopisů oznámí Emitent
vždy
nejdříve
30
dnů
vlastníkům dluhopisů

před datem předčasného splacení a nejpozději 5 dnů před datem předčasného splacení dluhopisů.

Vlastník dluhopisů nemůže žádat splacení dluhopisu před stanoveným datem splatnosti.

Bez ohledu na výše uvedené má vlastník dluhopisů právo požádat emitenta o předčasné splacení všech nebo části jím vlastněných dluhopisů v případě rozhodnutí o vstupu emitenta do likvidace nebo v případě rozhodnutí soudu o úpadku emitenta.

Žádost o předčasné splacení podává vlastník dluhopisů u Emitenta, a to doporučeným dopisem s dodejkou adresovaným na sídlo emitenta podle aktuálního výpisu z obchodního rejstříku.

Žádost musí mít ověřený podpis fyzické osoby, nebo osoby oprávněné za vlastníka dluhopisů (právníckou osobu) jednat. V případě jednání na základě zmocnění vlastníkem dluhopisů musí být na tomto zmocnění úředně ověřený podpis vlastníka dluhopisů.

Od okamžiku podání žádosti o předčasné splacení dluhopisů nelze tyto dluhopisy v počtu kusů, ve kterém byla podána žádost o předčasné splacení, převádět na třetí osobu.

Vlastník dluhopisů má nárok na příslušný poměrný výnos za období od data zahájení příslušného výnosového období do data předčasného splacení.

Poměrný výnos za období od data zahájení příslušného výnosového období do data předčasného splacení a jmenovitá hodnota příslušných předčasně splácených dluhopisů budou vyplaceny osobě, která je vlastníkem dluhopisů vždy k datu podání

žádosti o předčasné splacení ze strany vlastníka dluhopisů. Celková částka poměrného výnosu ze všech dluhopisů vlastníka, které budou předčasně splaceny, se za účelem výpočtu poměrného výnosu zaokrouhluje na celé koruny.

Dluhopisy předčasným splacením zanikají současně s právem vlastníka dluhopisů na výnos.

Tyto Emisní podmínky jsou emisními podmínkami Dluhopisů ve smyslu Zákona o dluhopisech.

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 ustanovení § 34 odst. 4 písm. g) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, případně na základě obdobné výjimky v souladu s příslušnými zahraničními právními předpisy, tzn. celková hodnota protiplnění je nižší než částka 1.000.000 EUR. Tato částka se vypočítává za cenné papíry nabízené ve všech členských státech Evropské unie v průběhu 12 měsíců. 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.

Účel emise:

Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou Emitentem použity pro nákup pozemků na akci „Kozomín - II. fáze“ a jejich zasíťování. Pozemky jsou v katastru obce Kozomín, označené v ÚP Kozomín jako Z3/2. Jedná se o cca 12.000 m² stavebních pozemků. Emitent může použít prostředky pro přefinancování a zlevnění stávajícího dluhového financování skupiny.

STATUS

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, zajištěné zástavním právem k Nemovitostem ve prospěch Agenta pro zajištění, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo smlouva mezi Emitentem a vlastníky dluhopisů.

ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ, RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ, PROHLÁŠENÍ

1. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ

1.1 RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

K Datu emise budou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů zajištěny ručitelským závazkem jednatele a konečného vlastníka ekonomické skupiny Emitenta, pana Ing. Daniela Petrušky, nar. 11. 11. 1971, bytem Zámecká 17, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice (dále jen „Ručitel“). V ručitelském prohlášení, které tvoří Přílohu č. 1 Emisních podmínek, se Ručitel zavázal uspokojit závazky každého Vlastníka Dluhopisu na základě písemné žádosti s platební instrukcí k plnění, která může být podána i zastupujícím Agentem pro zajištění, pokud Emitent nesplní závazky z Dluhopisů řádně a včas. Pro uplatnění práv z Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů vůči Ručiteli není třeba svolávat Schůzi.

1.2 ZAJIŠTĚNÍ VE PROSPĚCH AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

Po Datu emise budou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů v souladu s článkem 1.5 těchto Emisních podmínek zajištěny ve prospěch Agentu pro zajištění a jeho prostřednictvím pro ostatní Vlastníky dluhopisů zástavním právem k Nemovitostem, zřízením zákazu zcizení a zatížení Nemovitostí (dále jen „Zajištění“).

Emitent zajistí, aby se Agent pro zajištění stal zástavním věřitelem u Nemovitostí do 60 dnů od jejich nabytí.

1.3 UVOLNĚNÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

Uvolnění Zajištění k Nemovitostem podléhá předchozímu schválení Agentu pro zajištění. V případě prodeje či zatížení Nemovitostí (či jednotlivých parcel) musí být sjednána kupní cena za přiměřenou protihodnotu. Poměrná část kupní ceny odpovídající podílu financování upsanými Dluhopisy (oproti vlastním zdrojům Emitenta) musí být vyplacena na účet Agentu pro zajištění, nebo svěřenecký účet advokáta, notáře či banky. V případě výplaty poměrné části kupní ceny na svěřenecký účet musí být částka na svěřeneckém účtu držena ve prospěch Agentu pro zajištění, který následně zajistí splacení Dluhopisů v zastoupení Emitenta.

V případě, že má být zastavená Nemovitost uvolněna ze Zajištění za účelem nahrazení jinou nemovitostí, je Agent pro zajištění oprávněn uvolnit Zajištění pouze v případě, pokud mu Emitent navrhne jiné nemovitosti k zajištění, přičemž hodnota takových nemovitostí musí být rovna nebo vyšší než uvolňovaná Nemovitost. K nově navrženým nemovitostem musí Emitent zřídit Zajištění do 60 dnů od uvolnění původního Zajištění Emitentem.

1.4 AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

Za účelem posílení věřitelského postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zajištěním s pomocí institutu Agentu pro zajištění. Jde o způsob zajištění dluhopisů dle § 20 a §20a Zákona o dluhopisech. Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který vykonává práva věřitele a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění a Emitentem (dále jen „**Smlouva**“). Smlouva je investorům přístupná spolu s Emisními podmínkami v sídle Emitenta.

Agent pro zajištění je těmito Emisními podmínkami a Smlouvou zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Vlastníkům dluhopisů v rozsahu nesplnění peněžitého závazku Emitenta z Dluhopisů.

Zajištění vznikne až s odstupem po Datu emise a po jeho zápisu do katastru nemovitostí. Ačkoliv se Emitent zavazuje vyvinout veškeré úsilí, aby Zajištění bylo platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné obtíže či prodlení při jeho zřízení. Emitent se však v této souvislosti zavazuje, že učiní všechna potřebná jednání, aby ke vzniku, platnosti a vymahatelnosti Zajištění došlo.

Při plnění funkce Agentu pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy Vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“). V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentu pro zajištění nebo ukončení Smlouvy, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agentu pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba (dále jen „**Nový agent pro zajištění**“). Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s Novým agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentu pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 2 těchto Emisních podmínek.

1.5 AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ V POSTAVENÍ VĚŘITELE

Při výkonu práv Agentu pro zajištění se v souladu s § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky, tedy všech pohledávek z Dluhopisů.

Agent pro zajištění je v souladu s § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech oprávněn:

a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,

- b) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- c) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním.

Emitent se zavazuje toto postavení Agentu pro zajištění respektovat a poskytovat mu potřebnou součinnost.

Úpisem či koupí Dluhopisů bere Vlastník dluhopisů na vědomí, že Agent pro zajištění bude vystupovat jako jediná věřitelská strana zajišťovací dokumentace a dále že bude svým jménem a na účet Vlastníků dluhopisů vykonávat všechna práva, která vyplývají ze zajišťovací dokumentace. Agent pro zajištění je oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím Schůze požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů.

1.6 ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ

Emitent zřídí nejpozději do 60 dnů od nabytí nemovitosti Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění, a toto Zajištění bude řádně udržovat až do okamžiku splnění veškerých svých závazků vyplývajících z Dluhopisů, nebo do dne prodeje zajištěných Nemovitostí Emitentem za přiměřenou protihodnotu a vyplacení závazků z Dluhopisů na účet Agentu pro zajištění, nebo jiné právně regulované osoby. Za účelem zřízení Zajištění Agent pro zajištění uzavře s Emitentem zástavní smlouvy a Emitent či jeho zmocněnec podá návrh na vklad zástavního práva, zákazu zcizení a zatížení k Nemovitostem do katastru nemovitostí.

1.7 POSTUP V PŘÍPADĚ PRODLENÍ SE ZŘÍZENÍM ZAJIŠTĚNÍ

Pokud nedojde ke zřízení a vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 1.6 těchto Emisních podmínek či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění ve shora uvedeném rozsahu bez získání přiměřené protihodnoty z prodeje zastavených Nemovitostí Emitentem, je Emitent povinen neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní tuto skutečnost. Schůze následně rozhodne o dalším postupu, včetně např. o případném prodloužení lhůty ke zřízení a vzniku Zajištění a stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění.

V případě, že v době od svolání schůze do data konání Schůze dojde ke zřízení a vzniku Zajištění v rozsahu stanoveném těmito Emisními podmínkami, Emitent Schůzi odvolá stejným způsobem, jakým byla svolána.

Ve výše uvedeném případě je také každý z Vlastníků dluhopisů oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů.

1.8 VYMÁHÁNÍ ZÁVAZKŮ EMITENTA PROSTŘEDNICTVÍM AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně závazku

Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím realizace Zajištění. Vlastníci dluhopisů nejsou sami oprávněni uplatňovat práva ze Zajištění v rozsahu v jakém je uplatňuje Agent. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace Zajištění rozhoduje Schůze, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, postupu a způsobu takového vymáhání, včetně realizace Zajištění, rozhodne Schůze.

1.9 POSTUP AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘI REALIZACI ZAJIŠTĚNÍ

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků a následně Schůze v souladu s článkem 1.7 těchto Emisních podmínek rozhodne o vymáhání závazků Emitenta, bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně realizace Zajištění, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze. Výtěžek z realizace Zajištění bude vyplacen na samostatný účet Agentu pro zajištění a Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění dle Smlouvy s agentem pro zajištění, přičemž odměna Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 10 % zpeněžené hodnoty předmětu Zajištění v čase realizace Zajištění, převede výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů vedené v Seznamu vlastníků. Emitent se zavazuje poskytnout Agentovi pro zajištění součinnost pro výplatu výtěžku zpeněženého Zajištění Vlastníkům dluhopisů. Případný přebytek pak bude vrácen Emitentovi. V případě, že výtěžek z realizace Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně a neuspokojená část jejich pohledávek z Dluhopisů bude vymáhána vůči Emitentovi v souladu s právními předpisy.

1.10 PROHLÁŠENÍ EMITENTA, JEDNATELE A SPOLEČNÍKA EMITENTA

Společník a jednatel Emitenta prohlašuje, že po dobu existence závazků z Dluhopisů:

- a) nezatíží Emitenta dalšími závazky, vyjma osobních úvěrů a půjček společníků a s nimi propojených osob poskytnutých Emitentovi,
- b) nezřídí k majetku Emitenta jakékoliv zatížení, vyjma zatížení ve prospěch bank kupujících, financujících koupi Nemovitostí,
- c) nepřevедou, nezastaví či jinak nezatíží obchodní podíl na Emitentovi, neschválí prodej závodu, přeměnu Emitenta či obdobný úkon,
- d) si společníci nevyplatí podíl na zisku, ani nesplatí své pohledávky, které vůči nim má Emitent.

2. OZNÁMENÍ

Informace týkající se výkonu práv Vlastníků dluhopisů, oznámení o konání Schůze a jakékoliv jiné oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude vyhotoveno v českém jazyce a odesláno doporučenou poštou na adresu Vlastníka

dluhopisu vedenou v Seznamu vlastníků anebo poskytnuto elektronickými prostředky, zejména emailovou zprávou zasílanou na emailovou adresu uvedenou ve Smlouvě o úpisu nebo v Seznamu vlastníků anebo vyvěšením na webových stránkách www.dluhopisy.cz. 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. V případě, že bude některé oznámení zpřístupňováno nebo uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního zpřístupnění či uveřejnění.

Tyto Emisní podmínky byly podle zákona o dluhopisech bezplatně zpřístupněny nabyvatelům Dluhopisů na webových stránkách www.dluhopisy.cz a v sídle Emitenta 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.

3. ZESPLATNĚNÍ DLUHOPISŮ Z DŮVODU NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ NA STRANĚ EMITENTA

V případě, že Emitent:

- a) poruší kterýkoli svůj závazek či prohlášení z čl. 1.10 Emisních podmínek a do 30 dnů od chvíle, kdy bude tato informace zjištěna kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů či Agentem pro zajištění, nesvolá Schůzi, jejímž programem bude dohoda s Vlastníky dluhopisů na dalším postupu, nebo
- b) neuhradí jakýkoliv Výnos či jistinu Dluhopisů a do 30 dnů od nesplacení závazku nesvolá Schůzi, jejímž programem bude dohoda s Vlastníky dluhopisů na dalším postupu,
- c) svolá Schůzi, ale při jejím konání nepředloží reálné dodatečné zajištění či jiné řešení, které povede k jistému uspokojení pohledávek Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů,
- d) do 30 dnů nezrealizuje dodatečné zajištění či jiné řešení, které povede k jistému uspokojení pohledávek Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů,

dojde k zesplatnění Dluhopisů, a to následující den po uplynutí lhůty uvedené v bodě a) nebo b) nebo d) tohoto čl. 3. Emisních podmínek. V případě bodu c) dojde k zesplatnění následující den po konání Schůze.

V Praze dne 21.10.2019



Ing. Daniel Petruška, jednatel
ST bydlení I s.r.o.



Ing. Daniel Petruška, zástupce
statutárního orgánu
Start Up Bydlení v.o.s.

PŘÍLOHA Č. 1 EMISNÍCH PODMÍNEK DLUHOPISŮ STARTUPBYDLENÍ II 6,5 %

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

ve vztahu k

Dluhopisům STARTUPBYDLENÍ II 6,5 %

Maximální objem emise 25.000.000 Kč

Dluhopisy v nominální hodnotě 50.000 Kč

Splatné 01. 11. 2022

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. **ST bydlení I s.r.o.**, se sídlem U svornosti 552/5c, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 310505 (dále jen „**Emitent**“) se rozhodla vydat dluhopisy s názvem emise v celkové nominální hodnotě až 25.000.000 Kč, v nominální hodnotě jednoho dluhopisu 50.000 Kč, splatné 01. 11. 2022 (dále jen „**Dluhopisy**“) s tím, že Dluhopisy budou vydány v souladu s emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“); a
- B. Pan **Ing. Daniel Petruška**, narozen dne 11. listopadu 1971, trvale bytem Zámecká 17, 530 02 Pradubice, je jednatel Emitenta a ovládající osoba jediného společníka Emitenta (dále jen „**Ručitel**“); a
- C. Ručitel souhlasí se zajištěním závazků z Dluhopisů ručitelským prohlášením (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“);

Ručitel činí následující

1. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

- 1.1 Podle ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) se Ručitel zavazuje, že uspokojí pohledávky každého vlastníka dluhopisu (dále jen „**Vlastník dluhopisu**“) z Dluhopisů za Emitentem na základě jeho doručené písemné žádosti, pokud Emitent nesplní Zajištěné závazky (jak je tento pojem definován níže) řádně a včas.

Pro účely tohoto Ručitelského prohlášení se "**Zajištěnými závazky**" rozumí (i) peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a zahrnující peněžité závazek zaplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a úrokový výnos, úrok z prodlení, náhrady škody; a (ii) jakékoli peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vzniklé v důsledku neplatnosti a/nebo zrušení Dluhopisů (včetně jakýchkoli závazků vzniklých z bezdůvodného obohacení).

- 12 Závazek Ručitele podle tohoto článku je splatný třicátý den následující po obdržení písemné výzvy Vlastníka dluhopisu.
- 13 Vlastník dluhopisu je oprávněn vykonat svá práva podle tohoto článku, kdykoli bude Emitent v prodlení se zaplacením Zajištěných závazků, aniž by předtím musel vyzvat k plnění Emitenta nebo mu poskytnout jakoukoli dodatečnou lhůtu k plnění.

2. PODMÍNKY RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ

- 21 Ručitel poskytuje ručení do doby úplného splnění a uspokojení pohledávek Vlastníků dluhopisů odpovídajících Zajištěným závazkům Emitentem.
- 2.2 Závazky Ručitele vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

3. EMISNÍ PODMÍNKY

Ručitel tímto potvrzuje, že je seznámen s Emisními podmínkami a závazky Emitenta z Dluhopisů.

4. PODŘÍZENOST SUBROGAČNÍHO NÁROKU

Veškeré pohledávky Ručitele za Emitentem vzniklé v důsledku toho, že Ručitel uspokojil pohledávky Vlastníků dluhopisů za Emitentem, se uspokojí až po úplném uspokojení všech ostatních pohledávek Vlastníků dluhopisů za Emitentem; to se sjednává i pro případ úpadku Emitenta v souladu s § 172 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

5. PLATBY

Všechny platby Ručitele podle tohoto Ručitelského prohlášení se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem Vlastníkům dluhopisů podle Emisních podmínek. Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě tohoto Ručitelského prohlášení budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky či poplatky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto částek.

6. PROHLÁŠENÍ

6.1 Ručitel tímto prohlašuje a zaručuje Vlastníkům dluhopisů, že závazky z tohoto Ručitelského prohlášení představují jeho platné, účinné a vymahatelné závazky v souladu s podmínkami obsaženými v Emisních podmínkách.

6.2 Ručitel prohlašuje a zaručuje Vlastníkům dluhopisů, že má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vydání tohoto Ručitelského prohlášení.

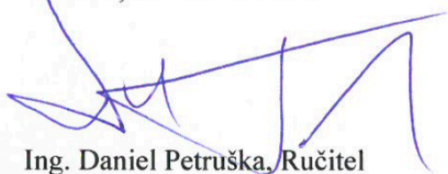
6.3 Ručitel prohlašuje a zaručuje, že obdržel všechny souhlasy (je-li jich třeba), které jsou potřeba k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a k uspokojení Zajištěných závazků.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1 Toto Ručitelské prohlášení se bude řídit a bude vykládáno v souladu s právem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

7.2 Vznikne-li jakýkoli spor v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen místně příslušným soudem.

V Praze, dne 21. 10. 2019



Ing. Daniel Petruška, Ručitel

(úředně ověřený podpis)

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 4

Poř.č.: 14000-0294-0229

Vlastnoručně podepsal: Daniel Petruška
Datum a místo narození: 11.11.1971, Praha 2, CZ
Adresa pobytu: Pardubice-Staré Město
Zámecká 17, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: [REDACTED]
Občanský průkaz

Praha 4, dne 21.10.2019
Pleslová Daniela

