

Stejnopis
Notářský zápis

sepsaný mnou, JUDr. Danielou Anderson, Ph.D., notářkou se sídlem v Praze, na místě samém v bytě na adrese Praha 1, Nové Město, Jungmannova 25/13, dne desátého srpna roku dva tisíce dvacet (10. srpna 2020). -----

Na pozvání jednatele společnosti **SaP Group One s.r.o.**, se sídlem Myslíkova 174/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 084 30 829, spisová značka C 318918 vedená u Městského soudu v Praze, jsem se výše uvedeného roku, měsíce a dne v 17,00 hodin dostavila do bytu č. 19 v šestém patře budovy na adrese Praha 1, Nové Město, Jungmannova 25/13, abych se zúčastnila **schůze vlastníků dluhopisů společnosti SaP Group One s.r.o.**, se sídlem Myslíkova 174/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO 084 30 829, spisová značka C 318918 vedená u Městského soudu v Praze, (dále též jen „**SaP Group One s.r.o.**“ nebo jen „**emitent**“ nebo též jen „**Společnost**“). -----

O průběhu skutkového děje – **schůze vlastníků dluhopisů společnosti SaP Group One s.r.o., a to dluhopisů s názvem Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, tj. dluhopisů s pevným úrokovým výnosem, datum konečné splatnosti: 20. prosince 2022** (dvacátého prosince roku dva tisíce dvacet dva), **datum emise: 20. září 2019, o jmenovité hodnotě 50.000,- Kč** (padesát tisíc korun českých), **vydaných jako listinné cenné papíry na řad, číselné označení 001 – 165**, (dále též jen „**Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022**“), ve smyslu ustanovení § 79 zákona č. 358/1992 Sb. o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění, (dále v textu notářského zápisu též jen „**Notářský řád**“), podávám toto: -

osvědčení

Schůzi vlastníků dluhopisů zahájil v 17,15 hodin Ing. Pavel Prachař. Přivítal přítomné a konstatoval, že byl emitentem jmenován předsedou schůze a bude o průběhu schůze též pořizovat zápis. -----

Ing. Pavel Prachař dále uvedl, že schůze vlastníků dluhopisů společnosti SaP Group One s.r.o. Dluhopisů APARTMÁNY PRAHA 1 2022 byla svolána oznámením uveřejněným dne 9. července 2020 (devátého července roku dva tisíce dvacet) na serveru dluhopisy.cz, (dále též jen „**Oznámení**“), a dále, že oznámení bylo všem vlastníkům dluhopisů zasláno prostřednictvím elektronické pošty na e-mailové adresy uvedené v seznamu vlastníků dluhopisů. (Kopie oznámení o konání schůze vlastníků dluhopisů společnosti SaP Group One s.r.o. tvoří **přílohu číslo jedna** tohoto notářského zápisu, doklad o uveřejnění oznámení na webových stránkách tvoří **přílohu číslo dvě** tohoto notářského zápisu a doklad o rozeslání oznámení na e-mailové adresy vlastníků dluhopisů tvoří **přílohu číslo tři** tohoto notářského zápisu). -----

strana druhá

Dále Ing. Pavel Prachař konstatoval, že celková jmenovitá hodnota dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022 vydaných k rozhodnému dni a ke dni konání schůze vlastníků dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022 činí 8.250.000,-- Kč (osm milionů dvě stě padesát tisíc korun českých), což představuje 165 (jedno sto šedesát pět) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022 o jmenovité hodnotě 50.000,-- Kč (padesát tisíc korun českých). K hlasování na schůzi je oprávněno všech 165 (jedno sto šedesát pět) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, které představují 8.250.000 (osm milionů dvě stě padesát tisíc) hlasů. Žádné dluhopisy Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022 nebyly splaceny předčasně, zrušeny a žádné nejsou ve vlastnictví emitenta. -----

Poté přečetl Ing. Pavel Prachař výsledky prezenze a konstatoval, že je **přítomno** buď osobně nebo prostřednictvím prostředku elektronické komunikace, a to aplikace Skype v souladu s emisními podmínkami, **6** (šest) **vlastníků** dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, kteří dle výpisu ze seznamu vlastníků dluhopisů k rozhodnému dni, tj. ke dni 3. srpna 2020 (třetího srpna roku dva tisíce dvacet) vlastní 25 (dvacet pět) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, tj. dluhopisy o jmenovité hodnotě celkem 1.250.000,-- Kč (jeden milion dvě stě padesát tisíc korun českých), což představuje 15 % (patnáct procent) nesplacených dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, disponující 1.250.000 (jediným milionem dvě stě padesáti tisíci) hlasy. -----

Ing. Pavel Prachař dále konstatoval, že **schůze vlastníků dluhopisů společnosti SaP Group One s.r.o. Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022 není usnášeníschopná**, vzhledem k tomu, že nejsou přítomni vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených či nezrušených dluhopisů. -----

Ing. Pavel Prachař konstatoval, že v souladu se zákonem a emisními podmínkami byla na stejný termín svolána náhradní schůze vlastníků dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022. Ing. Pavel Prachař zahájil v 17,20 hodin náhradní schůzi a prohlásil, že byl emitentem jmenován předsedou schůze a bude o průběhu schůze též pořizovat zápis. Ing. Pavel Prachař konstatoval, že náhradní schůze je usnášeníschopná bez ohledu na podmínky usnášeníschopnosti uvedené v emisních podmínkách. -----

Poté přečetl Ing. Pavel Prachař výsledky prezenze a konstatoval, že na náhradní schůzi je **přítomno 6** (šest) **vlastníků** dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, kteří dle výpisu ze seznamu vlastníků dluhopisů k rozhodnému dni, tj. ke dni 3. srpna 2020 (třetího srpna roku dva tisíce dvacet) vlastní 25 (dvacet pět) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, tj. dluhopisy o jmenovité hodnotě celkem 1.250.000,-- Kč (jeden milion dvě stě padesát tisíc korun českých), což představuje 15 % (patnáct procent) nesplacené části dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022 (*Výpis ze seznamu vlastníků dluhopisů k rozhodnému dni a protokol o výsledcích prezenze tvoří přílohu číslo čtyři tohoto notářského zápisu.*) -----

Ing. Pavel Prachař dále prohlásil, že **náhradní schůze vlastníků dluhopisů společnosti SaP Group One s.r.o. Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022 je usnášeníschopná.** --

strana třetí

Ing. Pavel Prachař seznámil přítomné s plánem na vydání dluhopisů a financování investičních záměrů Společnosti – koupě bytů za účelem krátkodobého pronájmu prostřednictvím Airbnb. Dále prohlásil, že za účelem zajištění dluhopisů podepsal mimo jiné ručitelské prohlášení, dle kterého za splacení dluhopisů ručí celým svým majetkem. Poté konstatoval, že emitent je připraven vyplatit vlastníky dluhopisů, kteří požádají o jejich odkup. Ing. Pavel Prachař konstatoval, že vlastní mimo jiné byt v Soukenické ulici, byt v Myslíkově ulici a byt v Jungmannově ulici. Před koronavirovou krizí bylo vytížení maximální 90-100 % (devadesát až jedno sto procent), přičemž byt v Myslíkově generoval obrát asi 1.100.000,-- Kč (jeden milion jedno sto tisíc korun českých), za nově zrekonstruovaný byt 4kk v Jungmannově bude možno požadovat až 10.000,-- Kč (deset tisíc korun českých) za noc. Dále konstatoval, že v bytě 4kk v Soukenické ulici bude probíhat rekonstrukce, která bude trvat asi tři měsíce, a předpokládá, že následně bude byt generovat obdobné výnosy jako byt v Jungmannově ulici. Během koronavirové krize obsazenost bytů poklesla a byl realizován především servis bytů. Ing. Pavel Prachař prohlásil, že u bytů, které jsou pronajaté, byly v době krize minimalizovány náklady, zejména smluveno neplacení nájemného po dobu nevytíženosti. Dle prohlášení Ing. Pavla Prachaře krize skončila v půlce června, od té doby jsou byty opět vytížené na 90-95 % (devadesát až devadesát pět procent), nicméně jsou ceny na úrovni 60 % (šedesáti procent) cen před krizí.

Ing. Pavel Prachař konstatoval, že jedná o investování aktivit Společnosti prostřednictvím úvěru se společností Komerční banka, a.s. a je jeho dlouhodobým záměrem je eliminovat financování prostřednictvím dluhopisů, resp. snížit počet dluhopisů. Dále uvedl, že z tohoto důvodu je třeba vyloučit byt v Myslíkově ulici ze zajištění dluhopisů, protože jej požaduje společnost Komerční banka, a.s. pro zajištění úvěru. Ing. Pavel Prachař prohlásil, že nabídka úvěru ve výši 8.750.000,-- Kč (osm milionů sedm set padesát tisíc korun českých) od společnosti Komerční banka, a.s. je s 3% (tří procentním) úrokem, což představuje významné snížení nákladů. -----

V 17,37 hodin Ing. Pavel Prachař konstatoval, že se připojil prostřednictvím aplikace Skype agent pro zajištění – společnost Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o., se sídlem Dolnokrčská 1966/54, Krč, 140 00 Praha 4, IČO 078 87 591, spisová značka C 309158 vedená u Městského soudu v Praze, zastoupená jednatelem panem Ondřejem Markem. ----

Ing. Pavel Prachař zopakoval, že on i jeho manželka ručí za závazky z dluhopisů v plné výši jako fyzické osoby. Dále Ing. Pavel Prachař konstatoval, že celkem má projekt 44 (čtyřicet čtyři) investorů – vlastníků dluhopisů. Ing. Pavel Prachař prohlásil, že s investory, kteří vlastní největší počet dluhopisů, byla změna probrána předem telefonicky. Dále konstatoval, že pokud někdo z vlastníků bude chtít dluhopis prodat, je připraven jej odkoupit. Dále Ing. Pavel Prachař prohlásil, že vlastník dluhopisů, který není na schůzi přítomen nebo bude hlasovat proti navrhovaným usnesením může do 30 (třiceti) dnů požádat o odkoupení dluhopisu a emitent je povinen dluhopisy odkoupit. -----

Poté Ing. Pavel Prachař dal prostor přítomným vlastníkům dluhopisů k dotazům a vyjádření k navrhovaným bodům schůze. Proběhla krátká diskuze o případném odkoupení dluhopisů bez ohledu na to, jak budou vlastníci na schůzi hlasovat. Ing. Pavel Prachař prohlásil, že se bude snažit počet dluhopisů snížit a vyplatit při financování ze strany banky všechny, kteří o to projeví zájem. Dále byl vznesen dotaz, zda mohou být vlastníci informováni anonymně, bez poskytování osobních údajů, o dluhovém zatížení a počtu odkoupených dluhopisů. Ing. Pavel Prachař prohlásil, že je možné informace získat. -----

strana čtvrtá

V 18,02 hodin se ujal slova zástupce agenta pro zajištění pan Ondřej Marek, který ocenil transparentní komunikaci ze strany emitenta, a zdůraznil, že v případě odsouhlasení emitentem navrhovaných změn se fakticky zhorší pozice vlastníků dluhopisů, protože případné uspokojení jejich pohledávek bude zdoluhavější. Pan Ondřej Marek objasnil přítomným, že pokud je pohledávka zajištěna zástavou, významně se zrychlí zpeněžení majetku a splacení pohledávek než u nezajištěných pohledávek, kdy je proces složitější, a to i přesto, že dlužník vlastní hodnotný majetek. Dále pan Ondřej Marek prohlásil, že odstraněním zástavy skončí role agenta pro zajištění. Dále upozornil přítomné vlastníky, že je možné hlasovat o jmenování společného zástupce vlastníků dle ustanovení článku 13.3.3. emisních podmínek, kdy nabídl tuto službu pro vlastníky dluhopisů, jejichž práva by tak dále mohl hájit. Přítomní vlastníci prohlásili, že zatím nevyužijí nabídky. -----

Ing. Pavel Prachař konstatoval, že vlastníci dluhopisů obdrželi e-mailem program jednání schůze, jenž obsahuje navrhovaná usnesení k jednotlivým bodům programu. Ing. Pavel Prachař dále uvedl, že hlasování bude probíhat aklamací. V 18,11 hodin Ing. Pavel Prachař zahájil hlasování o navrhovaných usneseních. -----

Nejprve Ing. Pavel Prachař nechal hlasovat o usnesení k prvnímu bodu programu jednání „Ukončení činnosti Agenty pro zajištění“ a přednesl návrh usnesení v tomto znění: -----

„Schůze vlastníků Dluhopisů souhlasí s ukončením činnosti Agenty pro zajištění (odvoláním) bez jeho náhrady.“ -----

Po provedeném hlasování Ing. Pavel Prachař konstatoval, že pro návrh usnesení v předloženém znění hlasovalo 100 % (jedno sto procent) přítomných vlastníků dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, **usnesení tedy bylo schváleno.** -----

Na schůzi vlastníků dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022 **jmenovitě hlasovali pro přijetí usnesení v předloženém znění:** -----

- **Jan Pokorný**, datum narození 20. srpna 1978, bydliště Kunžak 254, **jako vlastník 5 (pěti) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022**, pořadových čísel 049-050 a 122-124, -----
- **Pavel Něnička**, datum narození 7. prosince 1943, bydliště Havířov, Šeříkova 10, **jako vlastník 3 (tří) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022**, pořadových čísel 095-096 a 151, -----
- **Petr Bohunek**, datum narození 9. července 1954, bydliště Praha 4, Růženínská 910, **jako vlastník 6 (šesti) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022**, pořadových čísel 055-057 a 139-141, -----
- **Radka Gryčová**, datum narození 20. dubna 1972, bydliště Žďár nad Sázavou, Vatín 31, **jako vlastník 1 (jednoho) kusu dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022**, pořadového čísla 035, -----
- **Josef Svoboda**, datum narození 5. února 1943, bydliště Žďár nad Sázavou, Nerudova 2117, **jako vlastník 8 (osmi) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022**, pořadových čísel 041-046 a 064-065, -----
- **Simona Prachařová**, datum narození 12. dubna 1989, bydliště Tábor, K Potoku 3066, **jako vlastník 2 (dvou) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022**, pořadových čísel 015 a 097. -----

strana pátá

Nato přistoupil Ing. Pavel Prachař ke druhému bodu programu jednání „Emitentem navrhované změny Emisních podmínek“ a konstatoval, že navrhované změny k uvedenému bodu jsou obsaženy v předloženém Oznámení o svolání schůze vlastníků dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022 tedy takto: -----

„Emitentem navrhovaná změna znění čl. 1 Emisních podmínek: -----

- a) Čl. 1 Emisních podmínek se v položkách: -----
- | | |
|--|---|
| „Předpokládaný objem Emise, I. tranše: Maximální objem Emise včetně II. tranše: Maximální objem Emise při emisi dalších tranší:“ | 13.500.000,- Kč (třináct milionů pět set tisíc korun českých) -----
19.500.000,- Kč (devatenáct milionů pět set tisíc korun českých) -----

25.000.000,- Kč (dvacet pět milionů korun českých)“ |
|--|---|
- mění tak, že: -----
- | | |
|--|--|
| „Předpokládaný objem Emise, I. tranše: Maximální objem Emise včetně II. tranše: Maximální objem Emise při emisi dalších tranší:“ | [●] -----
[●] -----
[●]“-----
----- |
|--|--|
- [●] Přesná hodnota bude do Emisních podmínek doplněna do 60 (šedesáti) dnů ode dne konání schůze tak, aby odpovídala výši jmenovité hodnoty skutečně upsaných Dluhopisů. -----

b) Z čl. 1 Emisních podmínek se vypouští ustanovení: -----

„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.“ -----

c) Z čl. 1 Emisních podmínek se vypouští ustanovení: -----

„Nemovitosti: Nemovitosti Emitenta pro účely zajištění: -----
Byt č. 174/111 vč. podílu o velikosti 10611/165667 na společných součástech domu a pozemku na adrese Myslíkova 174/23, Praha 1, zapsaný na LV 1754, k.ú. Nové město, Obec Praha (dále jen „Myslíkova“)----
Odhadovaná hodnota nemovitosti Myslíkova je dle aplikace Cenovamapa.org a CeMap.cz ve výši 12.000.000,- Kč (dvanáct milionů korun českých). ----
Případně další dodatečně identifikované nemovitosti k zajištění II. či další tranše Dluhopisů (dále jen „Dodatečné zajištění“). Myslíkova a Dodatečné zajištění společně „Nemovitosti“.“-----

Emitentem navrhovaná změna znění čl. 4 odst. 4.4 Emisních podmínek: -----

a) Čl. 4 odst. 4.4 Emisních podmínek se v položce: -----
„Emitent může k Datu emise nebo v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byl Předpokládaný objem Emise (I. tranše), a to až do výše: -----

- Maximálního objemu II. tranše Emise za podmínky dodání Dodatečného zajištění (další zástavy na nemovitosti ve prospěch Agenta pro zajištění) v hodnotě minimálně 3.000.000,- Kč (tři miliony korun českých). -----
- Maximálního objemu Emise za podmínky dodání Dodatečného zajištění (další zástavy/zástav na nemovitosti ve prospěch Agenta pro zajištění) v dostatečné hodnotě akceptované Agentem pro zajištění.;“ -----

mění tak, že nově zní: -----
„Emitent může k Datu emise nebo v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byl Předpokládaný objem Emise, a to až do výše Maximálního objemu Emise uvedeného v čl. 1 těchto Emisních podmínek.“ -----

Emitentem navrhovaná změna znění č. 5 Emisních podmínek -----

a) Čl. 5 Emisních podmínek se v položce: -----
„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 třetí osobou.“ -----

mění tak, že nově zní: -----
„Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo smlouva mezi Emitentem a třetí osobou.“ -----

Emitentem navrhovaná změna znění č. 6 Emisních podmínek -----

a) Čl. 6 Emisních podmínek se v názvu: -----
„6. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ, RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ,“ -----

mění tak, že nově zní: -----
„6. ZARUČENÍ PRÁV Z DLUHOPISŮ“ -----

b) Čl. 6 odst. 6.1 Emisních podmínek se v názvu: -----
„6. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ“ -----

mění tak, že nově zní: -----
„6. ZARUČENÍ DLUHOPISŮ“ -----

c) Z čl. 6 odst. 6.1 Emisních podmínek se vypouští bod 6.1.2 a věta následující: -----
„6.1.2 Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění“ -----

strana sedmá

Po Datu emise budou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů v souladu s článkem 6.5 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 3 (tří) měsíců od Data emise a ukončení úpisu Dluhopisů. “ -----

d) Z čl. 6 Emisních podmínek se vypouští odstavce 6.2 až 6.8 -----

e) Čl. 6 Emisních podmínek se z původní odstavce 6.9 mění na odstavce 6.2 a vypouští se z něj písmeno c): -----

„c) celkové zadlužení Emitenta nepřesáhne 163 % (jedno sto šedesát tři procenta) hodnoty (LTV bude rovno, nebo větší než 60 % /šedesát procent/) Nemovitostí v zástavě Agentu pro zajištění.“ -----

Emitentem navrhovaná změna znění čl. 10 odst. 10.3 Emisních podmínek -----

a) Čl. 10 odst. 10.3. Emisních podmínek se v bodě 10.3.1 písm. (a): -----

„(a) poruší kterýkoli svůj závazek či prohlášení z čl. 6.1 až 6.9 Emisních podmínek a do 30 (třiceti) 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“ -----
mění tak, že nově zní: -----

„(a) poruší kterýkoli svůj závazek či prohlášení z čl. 6.1 a 6.2 Emisních podmínek a do 30 (třiceti) dnů od chvíle, kdy bude tato informace zjištěna kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů nesvolá Schůzi, jejímž programem bude dohoda s Vlastníky dluhopisů na dalším postupu, nebo“ -----

Následně nechal Ing. Pavel Prachař přítomné vlastníky dluhopisů, aby hlasovali o návrhu usnesení k bodu druhému ve znění: -----

„Schůze vlastníků Dluhopisů **souhlasí** s Emitentem navrhovanými změnami Emisních podmínek a s novým zněním.“ -----

Po provedeném hlasování Ing. Pavel Prachař konstatoval, že pro návrh usnesení v předloženém znění hlasovalo 100 % (jedno sto procent) přítomných vlastníků dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, **usnesení tedy bylo schváleno.** -----

Na schůzi vlastníků dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022 **jmenovitě hlasovali pro přijetí usnesení v předloženém znění:** -----

- **Jan Pokorný**, datum narození 20. srpna 1978, bydliště Kunžak 254, **jako vlastník 5 (pěti) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022**, pořadových čísel 049-050 a 122-124, -----
- **Pavel Něnička**, datum narození 7. prosince 1943, bydliště Havířov, Šeříkova 10, **jako vlastník 3 (tří) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022**, pořadových čísel 095-096 a 151, -----

strana osmá

- **Petr Bohunek**, datum narození 9. července 1954, bydliště Praha 4, Růženínská 910, jako vlastník 6 (šesti) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, pořadových čísel 055-057 a 139-141, -----
- **Radka Gryčová**, datum narození 20. dubna 1972, bydliště Žďár nad Sázavou, Vatín 31, jako vlastník 1 (jednoho) kusu dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, pořadového čísla 035, -----
- **Josef Svoboda**, datum narození 5. února 1943, bydliště Žďár nad Sázavou, Nerudova 2117, jako vlastník 8 (osmi) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, pořadových čísel 041-046 a 064-065, -----
- **Simona Prachařová**, datum narození 12. dubna 1989, bydliště Tábor, K Potoku 3066, jako vlastník 2 (dvou) kusů dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, pořadových čísel 015 a 097. -----

Ing. Pavel Prachař konstatoval, že všechny emitentem navrhované změny byly přijaty a vyzval přítomné k podávání dotazů. Žádný z vlastníků neměl žádné další dotazy a připomínky. -----

Tímto byl naplněn program jednání schůze vlastníků dluhopisů společnosti SaP Group One s.r.o. Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022, Ing. Pavel Prachař poděkoval přítomným za účast a náhradní schůzi vlastníků dluhopisů ukončil v 18,20 hodin. -----

Osvědčuji, že jsem byla celému průběhu výše popsaného skutkového děje a stavu věci nepřetržitě přítomna, a tento proběhl tak, jak je výše popsáno. -----

Stejnopis tohoto notářského zápisu se vydává společnosti SaP Group One s.r.o. -----

O tom byl tento notářský zápis mnou, JUDr. Danielou Anderson, Ph.D., notářkou se sídlem v Praze, sepsán a vlastnoručně podepsán. -----

L.S. JUDr. Daniela Anderson, Ph.D. malý státní znak 4 notářka v Praze

Notářka:
JUDr. Daniela Anderson v.r.

Tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne desátého srpna roku dva tisíce dvacet (10. srpna 2020) doslovně souhlasí s notářským zápisem sepsaným JUDr. Danielou Anderson, Ph.D., notářkou se sídlem v Praze, dne desátého srpna roku dva tisíce dvacet (10. srpna 2020) pod sp. zn. NZ 306/2020. -----



Notářka:

**Oznámení o svolání schůze vlastníků dluhopisů APARTMÁNY PRAHA 1 2022,
oznámení o svolání náhradní schůze vlastníků dluhopisů
a návrh změny Emisních podmínek**

Vážení držitelé dluhopisů Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022,

společnost SaP Group One s.r.o., IČ: 084 30 829, se sídlem Myslíkova 174/23, 110 00 Praha (dále jen „**Emitent**“) je Emitentem Dluhopisů APARTMÁNY PRAHA 1 2022, s datem emise 15.9.2019, o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 50.000 Kč (dále jen „**Dluhopis**“).

Emitent tímto oznamuje vlastníkům Dluhopisů, že dne **10.8.2020 v 17:00 hod** se bude na adrese **Jungmannova 25/13, Praha 1, 110 00, byt č. 19 (6. patro)**, konat schůze vlastníků Dluhopisů. Schůze se bude konat za účelem změny Emisních podmínek Dluhopisů a ukončení činnosti Agenta pro zajištění (dále jen „**Schůze**“).

Emitent tímto zároveň oznamuje vlastníkům, že v případě, kdy nebude Schůze usnášenischopná, koná se dne **10.8.2020 v 18:00 hod** na adrese **Jungmannova 25/13, Praha 1, 110 00, byt č. 19 (6. patro)**, náhradní schůze vlastníků Dluhopisů. Schůze se bude konat za účelem změny Emisních podmínek Dluhopisů a ukončení činnosti Agenta pro zajištění (dále jen „**Náhradní schůze**“).

Emitent tímto oznamuje vlastníkům Dluhopisů záměr změnit emisní podmínky Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“) v souladu s ustanovením § 10 odst. 1 zákona o dluhopisech. Emitent v souladu s odst. 13.2.4 Emisních podmínek stanovuje, že vlastníci Dluhopisů se mohou Schůze a případné Náhradní schůze účastnit rovněž prostřednictvím prostředku elektronické komunikace, a to výhradně prostřednictvím aplikace Skype. Vlastníkům Dluhopisů, kteří chtějí využít možnosti účastnic se Schůze či případné Náhradní schůze přes aplikaci Skype, bude Emitentem zaslán na jejich emailovou adresu evidovanou Emitentem URL odkaz, jehož prostřednictvím se bude daný vlastník Dluhopisu moci přihlásit do konkrétní Skype skupiny. Upozorňujeme na skutečnost, že vzdálený účastník schůze musí prostřednictvím aplikace Skype prokázat svou totožnost, což provede předložením svého občanského průkazu nebo cestovního pasu na kameru aplikace. Záznam elektronické komunikace bude Emitentem zaznamenáván a archivován v souladu s právními předpisy.

1. Ukončení činnosti Agenta pro zajištění

Ukončuje se činnost Agenta pro zajištění jeho odvoláním schůzí vlastníků bez náhrady.

Návrh usnesení Schůze č. 1:

- a) *schůze vlastníků Dluhopisů **souhlasí** s ukončením činnosti Agenta pro zajištění (odvoláním) bez jeho náhrady*
- b) *schůze vlastníků Dluhopisů **nesouhlasí** s ukončením činnosti Agenta pro zajištění (odvoláním) bez jeho náhrady*

2. Emitentem navrhované změny Emisních podmínek

2.1 Emitentem navrhovaná změna znění čl. 1 Emisních podmínek:

- a) Čl. 1 Emisních podmínek se v položkách:

„Předpokládaný objem Emise, I. tranše:	13.500.000 Kč (třináct milionů pět set tisíc korun českých)
Maximální objem Emise včetně II. tranše:	19.500.000 Kč (devatenáct milionů pět set tisíc korun českých)
Maximální objem Emise při emisi dalších tranší:	25.000.000 Kč (dvacet pět milionů korun českých)“

mění tak, že:

„Předpokládaný objem Emise, I. tranše:	[●]
Maximální objem Emise včetně II. tranše:	[●]
Maximální objem Emise při emisi dalších tranší:	[●]“

- [●] Přesná hodnota bude do Emisních podmínek doplněna do 60 dnů ode dne konání schůze tak, aby odpovídala výši jmenovité hodnoty skutečně upsaných Dluhopisů.

b) Z čl. 1 Emisních podmínek se vypouští ustanovení:

„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.“

c) Z čl. 1 Emisních podmínek se vypouští ustanovení:

„Nemovitosti: Nemovitosti Emitenta pro účely zajištění: Byt č. 174/111 vč. podílu o velikosti 10611/165667 na společných součástech domu a pozemku na adrese Myslíkova 174/23, Praha 1, zapsaný na LV 1754, k.ú. Nové město, Obec Praha (dále jen „Myslíkova“) Odhadovaná hodnota nemovitosti Myslíkova je dle aplikace Cenovamapa.org a CeMap.cz ve výši 12.000.000 Kč. Případně další dodatečně identifikované nemovitosti k zajištění II. či další tranše Dluhopisů (dále jen „Dodatečné zajištění“). Myslíkova a Dodatečné zajištění společně „Nemovitosti“.“

2.2 Emitentem navrhovaná změna znění čl. 4 odst. 4.4 Emisních podmínek:

a) Čl. 4 odst. 4.4 Emisních podmínek se v položce:

„Emitent může k Datu emise nebo v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byl Předpokládaný objem Emise (I. tranše), a to až do výše:

- *Maximálního objemu II. tranše Emise za podmínky dodání Dodatečného zajištění (další zástavy na nemovitosti ve prospěch Agenta pro zajištění) v hodnotě minimálně 3.000.000 Kč.*
- *Maximálního objemu Emise za podmínky dodání Dodatečného zajištění (další zástavy/zástav na nemovitosti ve prospěch Agenta pro zajištění) v dostatečné hodnotě akceptované Agentem pro zajištění.;“*

mění tak, že nově zní:

„Emitent může k Datu emise nebo v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byl Předpokládaný objem Emise, a to až do výše Maximálního objemu Emise uvedeného v čl. 1 těchto Emisních podmínek.“

2.3 Emitentem navrhovaná změna znění č. 5 Emisních podmínek

a) Čl. 5 Emisních podmínek se v položce:

„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 třetí osobou.“

mění tak, že nově zní:

„Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo smlouva mezi Emitentem a třetí osobou.“

2.4 Emitentem navrhovaná změna znění č. 6 Emisních podmínek

a) Čl. 6 Emisních podmínek se v názvu:

„6. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ, RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ,“

mění tak, že nově zní:

„6. ZARUČENÍ PRÁV Z DLUHOPISŮ“

b) Čl. 6 odst. 6.1 Emisních podmínek se v názvu:

„6. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ“

mění tak, že nově zní:

„6. ZARUČENÍ DLUHOPISŮ“

c) Z čl. 6 odst. 6.1 Emisních podmínek se vypouští bod 6.1.2 a věta následující:

„6.1.2 Zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění

Po Datu emise budou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů v souladu s článkem 6.5 těchto Emisních podmínek zajištěny ve prospěch Agenta 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 3 měsíců od Data emise a ukončení úpisu Dluhopisů.“

d) Z čl. 6 Emisních podmínek se vypouští odstavce 6.2 až 6.8

e) Čl. 6 Emisních podmínek se z původní odstavce 6.9 mění na odstavce 6.2 a vypouští se z něj písmeno c):

„c) celkové zadlužení Emitenta nepřesáhne 163 % hodnoty (LTV bude rovno, nebo větší než 60 %) Nemovitostí v zástavě Agentů pro zajištění.“

2.5 Emitentem navrhovaná změna znění čl. 10 odst. 10.3 Emisních podmínek

a) Čl. 10 odst. 10.3. Emisních podmínek se v bodě 10.3.1 písm. (a):

„(a) poruší kterýkoli svůj závazek či prohlášení z čl. 6.1 až 6.9 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“

mění tak, že nově zní:

„(a) poruší kterýkoli svůj závazek či prohlášení z čl. 6.1 a 6.2 Emisních podmínek a do 30 dnů od chvíle, kdy bude tato informace zjištěna kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů nesvolá Schůzi, jejímž programem bude dohoda s Vlastníky dluhopisů na dalším postupu, nebo“

Návrh usnesení Schůze č. 2:

- a) *schůze vlastníků Dluhopisů souhlasí s Emitentem navrhovanými změnami Emisních podmínek a s novým zněním*
- b) *schůze vlastníků Dluhopisů nesouhlasí s Emitentem navrhovanými změnami Emisních podmínek a s novým zněním*

3. Zveřejnění pozvánky a návrhů pro Schůzi

Pozvánka na Schůzi a Náhradní chůzi a nové úplné znění Emisních podmínek a Emisních podmínek s vyznačením změn a Ručitelské prohlášení je zveřejněno na internetovém portále <https://dluhopisy.cz/dluhopisy-apartmany-praha-1-2022>.

4. Zveřejnění výsledku hlasování Schůze

Výsledek hlasování spolu s úplným zněním schválených Emisních podmínek bude neprodleně zveřejněn na internetovém portále <https://dluhopisy.cz/dluhopisy-apartmany-praha-1-2022>.

5. Práva vlastníků Dluhopisů

V případě, že schůze vlastníků odsouhlasí výše uvedené změny Emisních podmínek, může osoba, která byla jako vlastník Dluhopisů oprávněna k účasti a hlasování, a která dle zápisu ze schůze hlasovala proti návrhu změny Emisních podmínek nebo se hlasování nezúčastnila, v souladu s odst. 13.4.2 Emisních podmínek do 30 dnů od uveřejnění usnesení schůze požadovat po Emitentovi vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž je vlastníkem a poměrného dosud nevyplaceného úrokového výnosu.

6. Další informace – Ručitelské prohlášení

Ručitelské prohlášení jednatele a společníka Emitenta zůstává beze změn a je i nadále v platnosti. Ručitel tak i nadále v celém rozsahu ručí za závazky Emitenta.

V případě jakýchkoliv dotazů k uvedené problematice kontaktujte Ing. Pavla Prachaře, jednatele, tel. +420 607 214 638, email: prachar.paveznam.cz Děkujeme za účast a součinnost.

S pozdravem

Ing. Pavel Prachař, jednatel
SaP Group One s.r.o.

Prachař

Emisní podmínky dluhopisů APARTMÁNY PRAHA 1 2022

SaP Group One s.r.o.

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopis
APARTMÁNY PRAHA 1 2022

OBSAH

1.	SHRNUTÍ POPISU DLUHOPISŮ.....	4
2.	DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ.....	5
3.	POPIS DLUHOPISŮ.....	5
3.1	PODOBA, FORMA, JMENOVITÁ HODNOTA A DALŠÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ.....	5
3.2	VLASTNÍCI DLUHOPISŮ.....	6
3.3	PŘEVOD DLUHOPISŮ.....	6
3.4	DALŠÍ PRÁVA SPOJENÁ S DLUHOPISY.....	6
3.5	ZÁVAZEK KE STEJNÉMU ZACHÁZENÍ.....	6
3.6	OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI.....	6
3.7	OZNÁMENÍ ZMĚN.....	6
4.	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMISE DLUHOPISŮ.....	6
4.1	ÚDAJE O EMITENTOVĚ A VLASTNICKÉ STRUKTUŘE.....	6
4.2	DATUM EMISE.....	7
4.3	EMISNÍ LHŮTA.....	7
4.4	CELKOVÁ JMENOVITÁ HODNOTA EMISE, DODATEČNÁ EMISNÍ LHŮTA.....	7
4.5	EMISNÍ KURZ.....	7
4.6	UPISOVACÍ CENA.....	7
4.7	MÍNIMÁLNÍ ÚPIS.....	8
4.8	ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ.....	8
4.9	ÚČEL EMISE.....	8
5.	STATUS.....	10
6.	ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ, RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ, ZARUČENÍ PRÁV Z DLUHOPISŮ.....	11
6.1	ZAJIŠTĚNÍ ZARUČENÍ DLUHOPISŮ.....	11
6.2	UVOLNĚNÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA.....	11
6.3	AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ.....	11
6.4	AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ V POSTAVENÍ VĚŘITELĚ.....	12
6.5	ZÁŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ.....	12
6.6	POSTUP V PŘÍPADĚ PRODLENÍ SE ZŘÍZENÍM ZAJIŠTĚNÍ.....	12
6.7	VYMÁHÁNÍ ZÁVAZKŮ EMITENTA PROSTŘEDNICTVÍM AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ.....	12
6.8	POSTUP AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘI REALIZACI ZAJIŠTĚNÍ.....	13
6.9	PROHLÁŠENÍ EMITENTA, JEDNATELE A SPOLEČNÍKA EMITENTA.....	13
7.	VÝNOS.....	13
7.1	VÝNOS, ZPŮSOB ÚROČENÍ, VÝNOSOVÁ OBDOBÍ A VYPLÁCENÍ VÝNOSU.....	13
7.2	KONEC ÚROČENÍ.....	13
7.3	KONVENCE PRO VÝPOČET VÝNOSU.....	14
7.4	STANOVENÍ VÝNOSU.....	14
8.	SPLACENÍ A ODKOUPENÍ.....	14
8.1	SPLATNOST DLUHOPISŮ.....	14
8.2	ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ.....	14
8.3	ZÁNEK DLUHOPISŮ.....	14
8.4	DOMNĚNKA SPLACENÍ.....	14
9.	PLATEBNÍ PODMÍNKY.....	14
9.1	MĚNA PLATEB.....	14
9.2	TERMÍNY VÝPLAT.....	15
9.3	OSOBY OPRÁVNĚNĚ K PŘIJETÍ PLATEB Z DLUHOPISŮ.....	15
9.4	PROVÁDĚNÍ PLATEB.....	15
9.5	VČASNOST BEZHOTOVOSTNÍCH PLATEB.....	16
9.6	ZMĚNA ZPŮSOBU PROVÁDĚNÍ PLATEB.....	16
10.	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA A ŽÁDOST VLASTNÍKA O ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM, ZESPLATNĚNÍ DLUHOPISŮ.....	16
10.1	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA.....	16
10.2	ŽÁDOST VLASTNÍKA DLUHOPISŮ O ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM.....	16
10.3	ZESPLATNĚNÍ DLUHOPISŮ Z DŮVODU NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ NA STRANĚ EMITENTA.....	17
11.	PROMLČENÍ.....	17
12.	ADMINISTRÁTOR.....	17

12.1	ADMINISTRÁTOR A URČENÁ PROVOZOVNA	17
12.2	DALŠÍ A JINÝ ADMINISTRÁTOR A JINÁ URČENÁ PROVOZOVNA	17
12.3	VZTAH ADMINISTRÁTORA K VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ	18
13.	SCHŮZE, ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	18
13.1	PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE	18
13.2	OSOBY OPRAVNĚNÉ ÚČASTNIT SE SCHŮZE A HLASOVAT NA NÍ, ÚČAST DALŠÍCH OSOB	19
13.3	PRŮBĚH SCHŮZE, ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE	20
13.4	NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	21
14.	OZNÁMENÍ.....	22
15.	RIZIKA SPOJENÁ S INVESTICÍ DO DLUHOPISŮ.....	23
15.1	RIZIKA SPOJENÁ S DLUHOPISY	23
15.2	RIZIKA SPOJENÁ S EMITENTEM	23
16.	TRENDY NA TRHU PODNIKÁNÍ EMITENTA	24
17.	ZDANĚNÍ DLUHOPISŮ V ČESKÉ REPUBLICĚ.....	24
18.	ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK	25

SaP Group One, s.r.o.
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ
Dluhopis APARTMÁNY PRAHA 1 2022

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.

1. SHRNUTÍ POPISU DLUHOPISŮ

Emitent:	SaP Group One s.r.o. , IČ: 084 30 829, se sídlem Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 318918
Název Dluhopisů:	APARTMÁNY PRAHA 1 2022
Identifikační kód ISIN:	Nebude přidělen
Číslo účtu emitenta:	2801688828/2010
Jmenovitá hodnota Dluhopisu:	50.000 Kč (padesát tisíc korun českých)
Forma Dluhopisů:	Cenné papíry na řad
Podoba Dluhopisů:	Listinné cenné papíry
Emisní kurz:	100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů k Datu emise
Minimální investice:	1 (jeden) Dluhopis
Datum emise:	15. 9. 2019
Emisní lhůta:	Emisní lhůta pro upisování Dluhopisů začíná běžet dnem 13. 9. 2019 a skončí dnem 31. 3. 2020 s možností prodloužení
Dodatečná emisní lhůta:	Lze uplatnit
Předpokládaný objem Emise, I. tranše:	13.500.000 Kč (třináct milionů pět set tisíc korun českých)
Maximální objem Emise včetně II. tranše:	19.500.000 Kč (devatenáct milionů pět set tisíc korun českých)
Maximální objem Emise při emisi dalších tranší:	25.000.000 Kč (dvacet pět milionů korun českých)
Číslování dluhopisů:	001 až 270, v případě navýšení do 500
Výnos:	Pevná sazba 7,0 % ročně (per annum)
Datum počátku prvního výnosového období:	15. 9. 2019
Den vzniku nároku na výplatu výnosu:	První splátka výnosu 15.3.2020, následně čtvrtletně, vždy k 15.6., 15.9., 15.12. a 15.3. daného roku
Rozhodný den pro výplatu výnosu:	Vždy k 5. kalendářnímu dni v měsíci přede dnem splatnosti výnosu
Den předčasné splatnosti:	K termínu splatnosti výnosu
Den konečné splatnosti:	15. 12. 2022
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty:	5. 12. 2022
Emise:	Emise zastupitelných Dluhopisů vydávaných podle těchto Emisních podmínek

Dluhopisy:	Jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise
Administrátor:	Emitent
Agent pro zajištění:	Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o., IČ 078 87 591, se sídlem Dolnokréská 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: Byt č. 174/111 vč. podílu o velikosti 10611/165667 na společných součástech domu a pozemku na adrese Myslíkova 174/23, Praha 1, zapsaný na LV 1754, k.ú. Nová město, Obec Praha (dále jen „Myslíkova“) Odhadovaná hodnota nemovitosti Myslíkova je dle aplikace Cenovamapa.org a CeMap.cz ve výši 12.000.000 Kč. Případně další dodatečně identifikované nemovitosti k zajištění II. či další tranše Dluhopisů (dále jen „ Dodatečné zajištění “): Myslíkova a Dodatečné zajištění společně „ Nemovitosti “.
Určená provozovna:	K Potoku 3066, 390 03 Tábor e-mail: prachar.pav@seznam.cz, tel.: +420 607 214 638
Webové stránky:	Nejsou k dispozici

Emitent se zavazuje splatit dlužné částky, zejména jistinu Dluhopisu a Výnos způsobem a ve lhůtách stanovených v těchto Emisních podmínkách.

Činnosti týkající se vydání Dluhopisů, splacení Dluhopisů a vyplacení výnosů z Dluhopisů bude vykonávat Emitent, nerozhodne-li v průběhu existence Emise jinak.

2. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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 čiměna 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 nepožádá o schválení nebo uznání těchto Emisních podmínek v jiném státě.

3. POPIS DLUHOPISŮ

3.1 PODOBA, FORMA, JMENOVITÁ HODNOTA A DALŠÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy jsou vydávány v podobě a formě uvedené v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu uvedenou v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé Dluhopisy. V případě, že budou Dluhopisy vydány jako hromadné listiny, má jejich vlastník právo požádat Emitenta o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy. Žádost vlastníka o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy musí být Emitentovi doručena písemně. Emitent je povinen vyhovět žádosti vlastníka do 30 dnů od jejího obdržení. Emitent je povinen písemně vyzvat vlastníka k převzetí jednotlivých Dluhopisů. Dluhopisy budou vlastníkově předány pouze oproti vrácení hromadné listiny.

3.2 VLASTNÍCI DLUHOPISŮ

Vlastníkem dluhopisu („Vlastník dluhopisu“) je osoba, která je zapsaná v seznamu Vlastníků dluhopisu vedeném Emitentem („Seznam vlastníků“). Vlastníkem dluhopisu může být fyzická osoba, nebo právnická osoba. Emitent může upisovatele odmítnout.

Jestliže právní předpis nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, bude Emitent pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu vlastníků, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

3.3 PŘEVOD DLUHOPISŮ

Vlastnické právo k Dluhopisu se převádí v souladu s Občanským zákoníkem rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. Oznámení Emitentovi o změně Vlastníka dluhopisu musí být opatřeno úředně ověřeným podpisem.

3.4 DALŠÍ PRÁVA SPOJENÁ S DLUHOPISY

Oddělení práva na Výnos se vylučuje.

S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva Vlastníků Dluhopisů. Převoditelnost Dluhopisů není 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.

3.7 OZNÁMENÍ ZMĚN

Změny na straně Vlastníka dluhopisů musí být Emitentovi oznámeny do 10 pracovních dnů od jejich vzniku. Změna musí být oznámena písemně, výhradně na formuláři Emitenta, který je k dispozici na Určené provozovně. Změny kontaktů mohou být Emitentovi oznámeny písemně nebo elektronickou poštou bez ověření podpisu. Oznámení o změně Vlastníka dluhopisu a změně čísla bankovního účtu Vlastníka dluhopisu určeného pro výplatu Výnosu a jmenovité hodnoty Dluhopisu musí být opatřeno úředně ověřeným podpisem.

4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMISE DLUHOPISŮ**4.1 ÚDAJE O EMITENTOVĚ A VLASTNICKÉ STRUKTUŘE**

Emitent byl založen v roce 2019 s cílem poskytovat služby v oblasti Airbnb. Emitent podniká na realitním trhu, v oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí se zaměřením na Prahu 1, kde nabízí k pronájmu následující byty:

- 1 byt Myslíkova pod profilem <https://www.airbnb.cz/users/show/22784723>:
 - <https://www.airbnb.cz/rooms/12334904>
- 3 byty pod profilem <https://www.airbnb.cz/users/show/112175091>:
 - <https://www.airbnb.cz/rooms/17154626>
 - <https://www.airbnb.cz/rooms/23568585>
 - <https://www.airbnb.cz/rooms/18675810>
- 1 byt pod profilem: <https://www.airbnb.cz/users/show/101084262>:

- <https://www.airbnb.cz/rooms/15841985>

Emitent nemá jiné podnikatelské aktivity ani majetkové účasti.

Jediným společníkem a zároveň jednatelem Emitenta je pan Pavel Prachař, nar. 20. srpna 1986, bytem V Polní 354, Klokoty, 390 03 Tábor.

Pan Pavel Prachař má k Datu emise následující podnikatelské aktivity a majetkové účasti:

- S&P Soukenická 14 s.r.o., IČO: 07990294, jediný jednatel a 100% společník
- FRERES, s.r.o., IČO: 05672724, jediný jednatel a 100% společník
- MARKLOUS s.r.o., IČO: 05817501, jednatel a 50% společník

4.2 DATUM EMISE

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

4.3 EMISNÍ LHŮTA

Emisní lhůta je uvedena v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

4.4 CELKOVÁ JMENOVITÁ HODNOTA EMISE, DODATEČNÁ EMISNÍ LHŮTA

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v Předpokládaném objemu Emise uvedeném v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a případně i po uplynutí Emisní lhůty v průběhu Dodatečné emisní lhůty, kterou Emitent případně stanoví a informaci o tom zpřístupní v souladu s platnými právními předpisy.

Emitent může vydat Dluhopisy v menším objemu Emise, než je Předpokládaný objem Emise, jestliže se do konce Emisní lhůty nepodařilo upsat Předpokládaný objem Emise.

Emitent může k Datu emise nebo v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byl Předpokládaný objem Emise, a to až do výše

- Maximálního objemu II. tranše Emise za podmínky dodání Dodatečného zajištění (další zástavy na nemovitosti ve prospěch Agentů pro zajištění) v hodnotě minimálně 3.000.000 Kč.
- Maximálního objemu Emise uvedeného v čl. 1 těchto Emisních podmínek, Emise za podmínky dodání Dodatečného zajištění (další zástavy/zástav na nemovitosti ve prospěch Agentů pro zajištění) v dostatečné hodnotě akceptované Agentem pro zajištění.

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: -0,63 cm

Naformátováno: Text 1.1, Odsazení: Vlevo: 1,75 cm

Dluhopisy mohou být vydány najednou k Datu emise a/nebo v tranších po Datu emise v průběhu Emisní lhůty a/nebo Dodatečné emisní lhůty.

Emitent může stanovit Dodatečnou emisní lhůtu opakovaně.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty a/nebo Dodatečné emisní lhůty Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, avšak jen v případě, že celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je nižší nebo vyšší než Předpokládaný objem Emise. Emitent tuto skutečnost zpřístupní stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.

4.5 EMISNÍ KURZ

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

4.6 UPISOVACÍ CENA

Upisovací cena Dluhopisu k Datu emise je rovna Emisnímu kurzu.

Upisovací cena Dluhopisů upsaných po Datu emise bude rovna součtu Emisního kurzu a odpovídajícího nevyplaceného alikvotního úrokového výnosu (dále jen „AÚV“). Pokud tak bude dohodnuto ve Smlouvě o úpisu, zaplatí investor při úpisu Dluhopisu pouze nominální hodnotu a nezaplacená částka odpovídající AÚV v den zaplacení Dluhopisu bude Emitentem započtena oproti jeho závazku z prvního následně vyplaceného úrokového výnosu Dluhopisu.

4.7 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 jím nevyhoví.

4.8 ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ

Dluhopisy lze upisovat v Určené provozovně.

Emitent uzavře s upisovateli Dluhopisů smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude závazek Emitenta vydat a závazek potenciálních nabyvatelů koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve smlouvě o úpisu a koupi Dluhopisů („Smlouva o úpisu“).

Dluhopisy budou Emitentem vydány upisovateli podle Smlouvy o úpisu, a to do 20 pracovních dnů od připsání upisovací či kupní ceny na bankovní účet Emitenta. Podmínkou vydání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané Smlouvy o úpisu na adresu uvedenou ve Smlouvě o úpisu.

Upisovací či kupní cena Dluhopisů bude upisovatelem splacena bezhotovostním způsobem na bankovní účet a za podmínek stanovených ve Smlouvě o úpisu.

Emitent vydá Dluhopisy upisovateli po splacení upisovací či kupní ceny Dluhopisů tak, že na Dluhopisu bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob), nebo firma a IČO (u právnických osob) a adresa bydliště nebo sídla prvního vlastníka Dluhopisu. Tyto údaje budou zapsány do Seznamu vlastníků a Dluhopisy budou předány prvnímu Vlastníkovi dluhopisů. Předání Dluhopisu prvnímu Vlastníkovi dluhopisů je možné vždy až po splacení upisovací či kupní ceny, v pracovní dny a po předchozí dohodě s Emitentem. Místem předání je Určená provozovna. Na písemnou žádost prvního Vlastníka dluhopisů obsaženou ve Smlouvě o úpisu, nebo zaslou v souladu s těmito Emisními podmínkami a s ověřeným podpisem Vlastníka dluhopisů je možné Dluhopisy zaslat poštou do vlastních rukou na adresu určenou Vlastníkem dluhopisů ve Smlouvě o úpisu, nebo písemně žádosti. Dluhopisy jsou Emitentem zasílány poštou do vlastních rukou na riziko Vlastníka dluhopisů.

4.9 ÚČEL EMISE

- Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou Emitentem použity k následujícím účelům: Částečné financování nákupu bytu č. 1090/7 včetně podílu o velikosti 1380/13973 na společných součástech domu a pozemku; na adrese Soukenická 14, Praha 1; zapsaného na LV č. 6110, katastrální území Nové město, Obec Praha. Byt bude zakoupen prostřednictvím nově založeného, účelového SPV – S&P Soukenická 14 s.r.o., IČO: 079 90 294. Dále jako „Soukenická“.
- Částečné financování nákupu bytu č. 25/19 včetně podílu o velikosti 13221/224321 na společných součástech domu a pozemku; na adrese Jungmannova 25, Praha 1; zapsaného na LV č. 6747, katastrální území Nové město, Obec Praha. Byt bude zakoupen prostřednictvím nově založeného, účelového SPV – „S&P Jungmannova 13 s.r.o.“. Dále jako „Jungmannova“.
- Další účelové vynaložené náklady na dokončení záměrů Soukenická a Jungmannova.
- Částečné financování nákupu dalšího bytu, případně bytového domu v centru Praha I. V případě využití prostředků pro tento účel, bude zakoupená nemovitost identifikována investořům.

Níže uvedená tabulka uvádí parametry a stav investičního záměru Emitenta:

Stav záměru Emitenta k datu vyhotovení Emisních podmínek	<p>Emitent:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uzavřel rezervační smlouvu na Jungmannovu i Soukenickou; - složil z vlastních zdrojů zálohu na Soukenickou ve výši 250.000 Kč a Jungmannovu 400.000 Kč; - připravil studii a rozpočet na rekonstrukci a vybavení bytu Soukenická a studii na vybavení bytu Jungmannova; <p>SPV S&P Soukenická 14:</p> <ul style="list-style-type: none"> - podepsala úvěrovou smlouvu s bankou pro dofinancování Soukenické ve výši 11.500.000 Kč. <p>Založení účelového SPV Jungmannova a bankovní dofinancování Jungmannovy je v přípravě.</p>																																								
Harmonogram záměru Emitenta:	<table border="0"> <tr> <td>Doplatek kupní ceny Soukenická do</td> <td>07.10.2019</td> </tr> <tr> <td>Dokončení rekonstrukce a vybavení do</td> <td>31.01.2020</td> </tr> <tr> <td>Začátek pronájmu Soukenické</td> <td>10.02.2020</td> </tr> <tr> <td>Schválení bankovního financování Jungmannova</td> <td>30.11.2019</td> </tr> <tr> <td>Doplatek kupní ceny Jungmannova do</td> <td>31.12.2019</td> </tr> <tr> <td>Dokončení rekonstrukce a vybavení do</td> <td>31.01.2020</td> </tr> <tr> <td>Začátek pronájmu Jungmannova</td> <td>10.02.2020</td> </tr> </table>	Doplatek kupní ceny Soukenická do	07.10.2019	Dokončení rekonstrukce a vybavení do	31.01.2020	Začátek pronájmu Soukenické	10.02.2020	Schválení bankovního financování Jungmannova	30.11.2019	Doplatek kupní ceny Jungmannova do	31.12.2019	Dokončení rekonstrukce a vybavení do	31.01.2020	Začátek pronájmu Jungmannova	10.02.2020																										
Doplatek kupní ceny Soukenická do	07.10.2019																																								
Dokončení rekonstrukce a vybavení do	31.01.2020																																								
Začátek pronájmu Soukenické	10.02.2020																																								
Schválení bankovního financování Jungmannova	30.11.2019																																								
Doplatek kupní ceny Jungmannova do	31.12.2019																																								
Dokončení rekonstrukce a vybavení do	31.01.2020																																								
Začátek pronájmu Jungmannova	10.02.2020																																								
Rozpočet záměru Emitenta:	<p>Rozpočet záměru Soukenická:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Nákup Soukenická</td> <td>15.000.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Rekonstrukce Soukenická</td> <td>2.376.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Vybavení Soukenická</td> <td>880.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Daň z převodu Soukenická</td> <td>596.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Poplatek za bankovní financování Soukenická</td> <td>90.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>Soukenická Celkem:</td> <td>18.942.000 Kč</td> </tr> </table> <p>Rozpočet záměru Jungmannova:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Nákup Jungmannova</td> <td>14.400.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Rekonstrukce Jungmannova</td> <td>300.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Vybavení Jungmannova</td> <td>500.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Daň z převodu Jungmannova</td> <td>576.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Poplatek za bankovní financování Jungmannova</td> <td>90.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>Jungmannova Celkem:</td> <td>15.866.000 Kč</td> </tr> </table> <p>Náklady na financování:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Bankovní splátky za 39 měsíců</td> <td>2.351.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Úroky z dluhopisů (základní objem)</td> <td>945.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>Náklady na financování Celkem:</td> <td>3.296.000 Kč</td> </tr> </table> <p>Celkové náklady záměru: 38.104.000 Kč</p> <p>Způsob financování záměru:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Bankovní úvěr Soukenická</td> <td>11.500.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Bankovní úvěr Jungmannova (před schválením)</td> <td>11.000.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Emise dluhopisů</td> <td>13.500.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>- Vlastní zdroje</td> <td>2.104.000 Kč</td> </tr> <tr> <td>Financování Celkem:</td> <td>38.104.000 Kč</td> </tr> </table> <p>Poznámka: náklady na financování ve výši 3.296.000 Kč budou hrazeny z průběžného cash flow Emitenta (z příjmu z nájemného) a z vlastních zdrojů Emitenta (6 splátek bankovního financování před spuštěním příjmů z nájemného).</p>	- Nákup Soukenická	15.000.000 Kč	- Rekonstrukce Soukenická	2.376.000 Kč	- Vybavení Soukenická	880.000 Kč	- Daň z převodu Soukenická	596.000 Kč	- Poplatek za bankovní financování Soukenická	90.000 Kč	Soukenická Celkem:	18.942.000 Kč	- Nákup Jungmannova	14.400.000 Kč	- Rekonstrukce Jungmannova	300.000 Kč	- Vybavení Jungmannova	500.000 Kč	- Daň z převodu Jungmannova	576.000 Kč	- Poplatek za bankovní financování Jungmannova	90.000 Kč	Jungmannova Celkem:	15.866.000 Kč	- Bankovní splátky za 39 měsíců	2.351.000 Kč	- Úroky z dluhopisů (základní objem)	945.000 Kč	Náklady na financování Celkem:	3.296.000 Kč	- Bankovní úvěr Soukenická	11.500.000 Kč	- Bankovní úvěr Jungmannova (před schválením)	11.000.000 Kč	- Emise dluhopisů	13.500.000 Kč	- Vlastní zdroje	2.104.000 Kč	Financování Celkem:	38.104.000 Kč
- Nákup Soukenická	15.000.000 Kč																																								
- Rekonstrukce Soukenická	2.376.000 Kč																																								
- Vybavení Soukenická	880.000 Kč																																								
- Daň z převodu Soukenická	596.000 Kč																																								
- Poplatek za bankovní financování Soukenická	90.000 Kč																																								
Soukenická Celkem:	18.942.000 Kč																																								
- Nákup Jungmannova	14.400.000 Kč																																								
- Rekonstrukce Jungmannova	300.000 Kč																																								
- Vybavení Jungmannova	500.000 Kč																																								
- Daň z převodu Jungmannova	576.000 Kč																																								
- Poplatek za bankovní financování Jungmannova	90.000 Kč																																								
Jungmannova Celkem:	15.866.000 Kč																																								
- Bankovní splátky za 39 měsíců	2.351.000 Kč																																								
- Úroky z dluhopisů (základní objem)	945.000 Kč																																								
Náklady na financování Celkem:	3.296.000 Kč																																								
- Bankovní úvěr Soukenická	11.500.000 Kč																																								
- Bankovní úvěr Jungmannova (před schválením)	11.000.000 Kč																																								
- Emise dluhopisů	13.500.000 Kč																																								
- Vlastní zdroje	2.104.000 Kč																																								
Financování Celkem:	38.104.000 Kč																																								

	Rozpad vlastních zdrojů: - Rezervace – Soukenická 250.000 Kč - Poplatky a depozit bance - Soukenická 210.000 Kč - Splátky bance před nájmem – Soukenická 180.000 Kč - Daň z nabytí – Soukenická 596.000 Kč - Rezervace – Jungmannova 400.000 Kč - Poplatky a depozit bance - Jungmannova 210.000 Kč - Splátky bance před nájmem – Jungmannova 180.000 Kč - Část daně z nabytí – Jungmannova - 78.000 Kč Celkem: 2.104.000 Kč						
Závazky Emitenta	Emitent nemá žádné další závazky.						
Majetek Emitenta	Po založení účelové společnosti SVP Jungmannova se její 100% podíl stane majetkem Emitenta.						
Předpokládaný ekonomický vývoj skupiny Emitenta		2017	2018	2019 (odhad)	2020 (odhad)	2021 (odhad)	2022 (odhad)
	Počet provozovaných bytů	4	5	5	10	15	20
	Příjmy z pronájmů	2.700.000	3.400.000	4.000.000	8.000.000	12.000.000	16.000.000
	Náklady	2.000.000	2.550.000	3.000.000	7.000.000	10.000.000	13.000.000
	Zisk před zdaněním	700.000	850.000	1.000.000	1.000.000	2.000.000	3.000.000
	Komentář: Aktuálně provozuje Emitent ve své ekonomické skupině: - 4 byty, které má v pronájmu - 1 byt, který má v rámci ekonomické skupiny ve vlastnictví Nárůst provozovaných bytů plánuje Emitent zajistit nákupem výše uvedených 2 bytů a následně dalších bytů do vlastnictví ekonomické skupiny.						
Plánovaný způsob splacení Emise	Refinancování bankou - Hlavním cílem Emitenta je během tří let z nájemného vytvořit dostatečný objem vlastních zdrojů, cash-flow a finanční historii pro přeřinancování Emise bankovním úvěrem.						
Další možnosti splacení Emise	Refinancování emisí dluhopisů - Jedna z dalších možností v případě nerealizování bankovního financování. Prodej nemovitosti - Rezerva pro případ nerealizování dalšího financování.						

5. 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 třetí osobou.

6. ZARUČENÍ PRÁV Z DLUHOPISŮ**6.1 ZARUČENÍ DLUHOPISŮ****6.1.1 Ručitelské prohlášení**

K Datu emise budou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů zajištěny ručitelským závazkem jednatele a jediného společníka Emitenta, pana Pavla Prachaře, nar. 20. 8. 1986, bytem V Polní 354, Klokoty, 390 03 Tábor (dále jen „Ručitel“). K datu vyhotovení Emisních podmínek nejsou známy žádné další podnikatelské aktivity či majetkové účasti Ručitele v korporacích, vyjma podnikatelských aktivit a majetkových účastí uvedených v článku 4.1 Emisních podmínek. 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.

6.2.0 – PROHLÁŠENÍ EMITENTA, JEDNATELE A SPOLEČNÍKA EMITENTA

Po Datu emise budou závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů v souladu s článkem 6.5 těchto Emisních podmínek zajištěny ve prospěch Agentů pro zajištění a jeho prostřednictvím pro ostatní Vlastníky dluhopisů zástavním právem k Nemovitostem, zřízením záložek zřízením a zatížením Nemovitostí (dále jen „Zajištění“).

Emitent zajistí, aby se Agent pro zajištění stal zástavním věřitelem u Nemovitosti do 3 měsíců od Data emise a ukončení úpisu Dluhopisů.

6.5 – UVOLNĚNÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

Uvolnění Zajištění k Nemovitostem podléhá předchozímu schválení Agentů pro zajištění. V případě prodeje či zatížení Nemovitostí 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 Agentů 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 Agentů 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. Stanovení hodnoty je možno provádět pomocí kvalifikovaného odhadce, nebo aplikace Cenovamapa.org a CeMap.cz. K nově navrženým nemovitostem musí Emitent zřídit Zajištění do 60 dnů od uvolnění původního Zajištění Emitentem.

6.8 – AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

Za účelem posílení věřitelského postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zajištěním s pomocí institutu Agentů 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 nesplacení 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 funkcí Agentů 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 Agentem pro zajištění nebo ukončení Smlouvy, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agentem 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 Agentem pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentem pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 těchto Emissních podmínek.

6.13 AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ V POSTAVENÍ VĚŘITELE

Při výkonu práv Agentem pro zajištění se v souladu s § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech na Agentem 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:

- f) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,
- f) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emissních podmínek ze strany Emitenta,
- f) 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 Agentem 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.

6.21 ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ

Emitent zřídí nejpozději do 3 měsíců od Data emise a ukončení Úpisu Zajištění ve prospěch Agentem 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 Agentem pro zajištění, nebo jiné právně regulované osoby. Za účelem zřízení Zajištění Agentem pro zajištění uzavře s Emitentem zástavní smlouvy a Emitent či jeho zmocněnec podá návrh na vklad zástavního práva, zákazu zřízení a zatížení k Nemovitostem do katastru nemovitostí.

6.23 POSTUP V PŘÍPADĚ PRODLENÍ SE ZŘÍZENÍM ZAJIŠTĚNÍ

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 6.5 těchto Emissních 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 Emissními 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.

6.27 VYMAHÁNÍ 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 Agentem pro zajištění, včetně realizace Zajištění rozhoduje Schůze, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků.

O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentů pro zajištění, postupu a způsobu takového vymáhání, včetně realizace Zajištění, rozhodne Schůze.

6.29 POSTUP AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘI REALIZACI ZAJIŠTĚNÍ

Pokud nastane kterýkoliv Příklad neplnění závazků a následně Schůze v souladu s článkem 6.7 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 Agentů pro zajištění a Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění dle Smlouvy s agentem pro zajištění, přičemž odměna Agentů pro zajištění bude činit 10 % zpeněžené hodnoty předmětu Zajištění, převede výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů vedené v Seznamu vlastníků. Emitent se zavazuje poslat 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 nespokojená část jejich pohledávek z Dluhopisů bude vymáhána vůči Emitentovi v souladu s právními předpisy.

6.316.2 PROHLÁŠENÍ EMITENTA, JEDNATELE A SPOLEČNÍKA EMITENTA

Emitent se zavazuje, že neposkytne úvěry, zápůjčky, ručení či jiné formy financování či záruk jiným osobám, než dceřným společnostem, případně osobě společníka za účelem nákupu nemovitosti dle těchto Emisních podmínek.

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

- a) nepředvedou, nezastaví či jinak nezařídí obchodní podíl na Emitentovi, neschválí prodej závodu, přeměnu Emitenta či obdobný úkon,
- b) si společník nevyplatí podíl na zisku, ani nesplatí své pohledávky, které má vůči Emitentovi.

g) VÝNOS

VÝNOS

8.7. VÝNOS

8.17.1 VÝNOS, ZPŮSOB ÚROČENÍ, VÝNOSOVÁ OBDOBÍ A VYPLÁCENÍ VÝNOSU

Výnos je uveden v čl. 1 těchto Emisních podmínek.

Výnos bude narůstat od Data počátku prvního výnosového období (včetně tohoto dne) do prvního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu nejdříve následujícího po Datu počátku prvního výnosového období (bez tohoto dne) a dále pak vždy od posledního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (včetně tohoto dne) do následujícího Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (bez tohoto dne) („Výnosové období“).

Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den vzniku nároku na výplatu výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne uvedenou v čl. 9.2 těchto Emisních podmínek.

Výnos bude vyplácen za každé Výnosové období zpětně, vždy do 5 pracovních dnů ode Dne vzniku nároku na výplatu výnosu.

8.27.2 KONEC ÚROČENÍ

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů, jak je definován v čl. 10.1 a 13.4.3 těchto Emisních podmínek, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále narůstat Výnos podle čl. 7.1 těchto Emisních podmínek až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou Emitentem vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky v souladu s Emisními podmínkami.

8.37.3 KONVENCE PRO VÝPOČET VÝNOSU

Pro účely výpočtu Výnosu za období kratší jednoho roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (standard 30E/360).

8.47.4 STANOVENÍ VÝNOSU

Částka Výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) Výnosového období se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, sazby Výnosu (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet Výnosu podle čl. 7.3 těchto Emisních podmínek.

Čelková částka Výnosu ze všech Dluhopisů jednoho Vlastníka dluhopisů se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

9.8. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ**9.18.1 SPLATNOST DLUHOPISŮ**

Pokud nedojde k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno v čl. 8. a 10. těchto Emisních podmínek, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově v Den konečné splatnosti.

9.28.2 ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit za dohodnutou cenu nebo postupem dle čl. 10.2 Emisních podmínek.

9.38.3 ZÁNİK DLUHOPISŮ

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.

V případě rozhodnutí Emitenta o zániku jím odkoupených Dluhopisů práva a povinnosti z takových Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splnutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě.

9.48.4 DOMNĚNKA SPLACENÍ

Každý příslušný peněžité závazek Emitenta z Dluhopisů bude pro účely tohoto čl. 8 považován za plně splacený ke dni, kdy jsou příslušné částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo narostlého Výnosu splatné podle těchto Emisních podmínek poukázány Vlastníkům dluhopisů a odesány z bankovního účtu Emitenta.

10.9. PLATEBNÍ PODMÍNKY**10.19.1 MĚNA PLATEB**

Emitent se zavazuje vyplácet Výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v korunách českých.

Výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena 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.

V případě, že (a) česká koruna, případně jiná zákonná měna České republiky, která by českou korunu nahradila, 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.

10.29.2 TERMÍNY VÝPLAT

Výplaty Výnosu a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou prováděny ve lhůtách uvedených v těchto Emisních podmínkách (každý z těchto dní také jako „Den plnění“).

Případně-li Den plnění 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.

„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.

10.39.3 OSOBY OPRÁVNĚNÉ K PŘIJETÍ PLATEB Z DLUHOPISŮ**10.3.19.3.1 Úrokové výnosy**

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Seznamu vlastníků ke konci Rozhodného dne pro výplatu výnosu (každá taková osoba také jen „Oprávněná osoba“).

10.3.29.3.2 Jmenovitá hodnota

Není-li v Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Seznamu vlastníků ke konci Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty nebo Dne předčasné splatnosti (každá taková osoba také jen „Oprávněná osoba“).

10.49.4 PROVÁDĚNÍ PLATEB

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet uvedený ve Smlouvě o úpisu. Uvedení bankovního účtu je povinnou náležitostí Smlouvy o úpisu. U zahraničních bankovních účtů musí být číslo účtu sděleno ve formátu IBAN.

Případná změna bankovního účtu Oprávněné osoby pro provádění plateb v souladu s těmito Emisními podmínkami musí mít podobu instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba doručí Emitentovi na adresu Určené provozovny nejpozději v Rozhodný den pro výplatu výnosu nebo Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty. Instrukce musí mít formu podepsaného písemného formuláře Emitenta, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o kopii platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby a ostatními příslušnými přílohami (také jen „Instrukce“). Instrukce musí být opatřena úředně ověřeným podpisem Oprávněné osoby. Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent může vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen taktéž nejpozději v Rozhodný den. V tomto ohledu Emitent zejména může požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce, a/nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Uplatňuje-li Oprávněná osoba v souladu s mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění, již je Česká republika smluvní stranou, nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Emitent a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci, podle toho, co je relevantní.

Emitent může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

10.59.5 VČASNOST BEZHOTOVOSTNÍCH PLATEB

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, (a) pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na bankovní účet uvedený ve Smlouvě o úpisu dle čl. 9.4. Emissních podmínek, nebo v Instrukci a v souladu s platebními podmínkami v takovém sdělení uvedenými, a (b) pokud je nejpozději do 5 pracovních dnů od vzniku nároku taková částka odepsána z bankovního účtu Emitenta.

Pokud kterákoli Oprávněná osoba sdělila Emitentovi takové platební údaje, které neumožňují platbu řádně provést nebo mu nesdělila žádné takové údaje, 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 Emitenta do 15 (patnácti) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent 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.

Emitent není odpovědný za zpoždění platby jakékoli částky způsobené tím, že (a) Oprávněná osoba včas nedodala dokumenty nebo informace požadované od ní podle čl. 9.4 těchto Emissních podmínek, (b) takové informace, dokumenty nebo informace byly neúplné nebo nesprávné nebo (c) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká nárok na jakýkoli doplatek či úrok za časový odklad platby.

10.69.6 ZMĚNA ZPŮSOBU PROVÁDĚNÍ PLATEB

Emitent může rozhodnout o změně způsobu provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Takové rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů zpřístupněno stejným způsobem, jakým byly zpřístupněny tyto Emissní podmínky.

11.10. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA A ŽÁDOST VLASTNÍKA O ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM, ZESPLATNĚNÍ DLUHOPISŮ**11.110.1 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA****11.1.110.1.1 Rozhodnutí o předčasné splatnosti Emitentem**

Emitent má právo rozhodnout o předčasné splatnosti Dluhopisů a splatit vydané Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti.

11.1.210.1.2 Splatnost

Emitent má právo předčasně splatit Dluhopisy k jím určenému dni (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emissních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti“), a to po splnění podmínky, že rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámí emailovou zprávou, nebo doporučeným dopisem na adresu uvedenou v Seznamu vlastníků alespoň 60 dní přede Dnem předčasné splatnosti.

Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta je neodvolatelné a zavazuje Emitenta přijmout k předčasnému splacení všechny Dluhopisy, o jejichž předčasnou splatnost požádal. Vlastník dluhopisů je povinen poskytnout Emitentovi veškerou součinnost, kterou Emitent může v souvislosti s takovým předčasným splacením požadovat.

Všechny nesplacené Dluhopisy budou Emitentem splaceny ve Jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným poměrným Výnosem oproti jejich předložení Vlastníky dluhopisů Emitentovi v Určené provozovně. Ode Dne předčasné splatnosti nejsou Dluhopisy svolané z rozhodnutí Emitenta úročeny.

11.210.2 ŽÁDOST VLASTNÍKA DLUHOPISŮ O ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM**11.2.110.2.1 Žádost Vlastníka dluhopisů**

Vlastník dluhopisu má právo požádat Emitenta o odkoupení jím vlastněných Dluhopisů. Emitent však nemá povinnost žádosti Vlastníka dluhopisu vyhovět. Žádost Vlastníka dluhopisu o odkoupení („Žádost o odkoupení“) musí mít písemnou formu a musí z ní být zřejmý požadavek

na odkoupení Dluhopisů a počet Dluhopisů, který má být Emitentem odkoupen. Žádost o odkoupení musí být podepsána Oprávněnou osobou a není-li podepsána před Emitentem, musí být podpis Oprávněné osoby úředně ověřen.

11.2.210.2.2 Splatnost

Pokud Emitent Žádost o odkoupení akceptuje písemným nebo elektronickým oznámením, Vlastníkovi dluhopisů vznikne nárok na odkoupení Dluhopisů Emitentem k poslednímu dni měsíce následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi na adresu Určené provozovny Žádost o odkoupení („Den nároku na odkoupení“).

11.2.310.2.3 Kupní cena

Kupní cena Dluhopisů odkoupených Emitentem na základě Žádosti o odkoupení bude stanovena ve výši nominální hodnoty Emitentem kupovaných Dluhopisů. Vlastník dluhopisů má nárok na vyplacení narostlého a doposud nevyplaceného Výnosu vztahujícímu se k odkupovaným Dluhopisům.

Kupní cena bude Emitentem uhrazena do 10 Pracovních dnů ode Dne nároku na odkoupení a současně předání Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů Emitentovi v Určené provozně.

11.310.3 ZESPLATNĚNÍ DLUHOPISŮ Z DŮVODU NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ NA STRANĚ EMITENTA

11.3.110.3.1 Zesplatnění Dluhopisů

V případě, že Emitent:

- (a) poruší kterýkoli svůj závazek či prohlášení z čl. 6.1 a 6.2 Emisních podmínek a do 30 dnů od chvíle, kdy bude tato informace zjištěna kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů 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. 10.3.1 Emisních podmínek. V případě bodu c) dojde k zesplatnění následující den po konání Schůze.

12.11. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

13.12. ADMINISTRÁTOR

13.12.1 ADMINISTRÁTOR A URČENÁ PROVOZOVNA

Administrátorem emise je Emitent.

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

13.212.2 DALŠÍ A JINÝ ADMINISTRÁTOR A JINÁ URČENÁ PROVOZOVNA

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli určit Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb.

Oznámení o určení Administrátora nebo Určené provozovny nebo o určení dalších obstaravatelů plateb Emitent zpřístupní Vlastníkům dluhopisů stejným způsobem, jakým byly zpřístupněny tyto Emisní podmínky.

13.312.3 VZTAH ADMINISTRÁTORA K VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ

Při výkonu činností podle případně uzavřené smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta. Administrátor za závazky Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajistí. Při výkonu činností podle smlouvy s administrátorem Administrátor není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů nebo Oprávněnými osobami, není-li ve smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak. Tím nejsou dotčeny právní vztahy Administrátora s Vlastníky dluhopisů nebo Oprávněnými osobami z jiných smluv než ze smlouvy s administrátorem.

14.13. SCHŮZE, ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

14.113.1 PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE

14.1.113.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisu nebo Agent pro zajištění nebo společný zástupce Vlastníků dluhopisů mohou svolat Schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami.

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy něco jiného.

Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisu, je povinen v nezbytném časovém předstihu, nejpozději však 30 (třicet) kalendářních dnů před zamýšleným konáním Schůze doručit Emitentovi doporučenou poštou na adresu Určené provozovny oznámení o konání Schůze tak, aby mohlo dojít bez zbytečného prodloužení k jeho uveřejnění (viz čl. 13.1.3 s přihlédnutím ke způsobu uveřejňování podle čl. 14), pro vyloučení pochybností se uvádí, že v takovém případě Emitent nebude povinen jakkoli zkoumat náležitosti takového oznámení a nebude jakkoli odpovědný za obsah takového oznámení, a současně doručit Emitentovi oznámením adresovaným na adresu Určené provozovny žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. úplného opisu Seznamu vlastníků. Vlastník dluhopisu je povinen současně s oznámením o svolání Schůze zaslat program schůze včetně navrhovaných změn a požadavků. Emitent je povinen poskytnout maximální součinnost svolavatel, pro řádné svolání Schůze, a to minimálně v rozsahu zveřejnění informace o svolání Schůze na webových stránkách www.dluhopisy.cz, a poskytnutí úplného opisu Seznamu vlastníků, včetně telefonních a e-mailových kontaktů.

14.1.213.1.2 Svolání Schůze

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi v případech uvedených níže v tomto čl. 13.1.2 a dalších případech stanovených aktuálně platnými obecně závaznými právními předpisy („Změny zásadní povahy“),

- (a) návrhu změny nebo změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje podle právních předpisů;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je;
- (d) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s podnikem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu Dluhopisů;
- (e) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) kalendářních dnů ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (f) ukončení činnosti agenta pro zajištění,

- (g) požadavku na změnu v osobě agenta pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů,
- (h) jiných změn, které mohou významně zhoršit schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

14.1.313.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen oznámit způsobem uvedeným v čl. 14 těchto Emisních podmínek, a to nejpozději 30 (třicet) kalendářních dnů předem dnem konání Schůze.

Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů, společný zástupce Vlastníků dluhopisů, nebo Agent pro zajištění, je povinen oznámení o svolání Schůze podle čl. 13.1.1 těchto Emisních podmínek ve stejné lhůtě doručit Emitentovi. Emitent je povinen se Schůze zúčastnit a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska Schůze. Agent pro zajištění je povinen se zúčastnit schůze vlastníků svolané z důvodu uvedeného v čl. 13.1.2. písm. f) a g).

Je-li svolavatelem Emitent, je povinen oznámit svolání schůze na webových stránkách www.dluhopisy.cz a současně zaslat pozvánku e-mailem, nebo doporučenou poštou na adresu trvalého bydliště uvedenou Vlastníkem dluhopisů v Seznamu vlastníků, a to nejpozději 30 (třicet) kalendářních dnů předem dnem konání Schůze. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (a) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (b) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu 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 / místem konání Schůze může být pouze město Praha, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, čas začátku konání Schůze musí připadat na rozmezí od 8 do 16 hodin, (d) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 13.1.2 těchto Emisních podmínek též návrh takové změny a jeho zdůvodnění a (e) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi.

Je-li svolavatelem Emitent, je povinen oznámit svolání schůze Agentovi pro zajištění či společnému zástupci Vlastníků dluhopisů na kontaktní adresy uvedené ve smlouvě.

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 všichni Vlastníci dluhopisů, kteří jsou oprávněni na této Schůzi hlasovat.

Pokud odpadne důvod pro svolání Schůze, bude odvolána stejným způsobem, jakým byla svolána, a to nejpozději 7 (sedm) kalendářních dnů před datem jejího konání.

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

14.2.13.2.1 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, který je evidován jako Vlastník dluhopisu v Seznamu vlastníků ke konci dne, který o 7 (sedm) kalendářních dnů předchází den konání příslušné Schůze („Rozhodný den pro účast na Schůzi“), 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 nepřihlíží.

14.2.213.2.2 Hlasovací právo

Každý Vlastník dluhopisů má tolik 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.

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 nepřiblíží.

Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definovaný níže) dle čl. 13.3.3 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.

14.2.313.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Schůze je povinen se účastnit Emitent a dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, je-li určen, Společný zástupce (jak je definovaný níže), není-li jinak osobou oprávněnou k účasti na Schůzi, Agent pro zajištění a hosté přizváni Emitentem. Schůze se dále účastní osoby zajišťující průběh této Schůze (např. předseda schůze, zapisovatel, notář apod.).

14.2.413.2.4 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 komunikací mezi Schůzí a Vlastníkem dluhopisů. Vlastník dluhopisu, který využije práva podle takto stanovených podmínek, se považuje za přítomného na Schůzi.

14.3.13.3 PRŮBĚH SCHŮZE, ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE

14.3.113.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Vlastníci dluhopisů (oprávnění v souladu s čl. 13.2 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.

14.3.213.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisu 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.

14.3.313.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činnostmi podle zákona o dluhopisech („Společný zástupce“).

Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo zvolit jiného Společného zástupce, přičemž zvolení nového Společného zástupce má vůči dosavadnímu Společnému zástupci účinky jeho odvolání (nebyl-li odvolán samostatným usnesením Schůze).

Usnesení Schůze stanoví, v jakém rozsahu je Společný zástupce oprávněn činit úkony jménem Vlastníků Dluhopisů.

14.3.413.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení.

K přijetí usnesení, jímž se (a) schvaluje návrh podle čl. 13.1.2 těchto Emisních podmínek nebo (b) ustavuje či odvolává Společný zástupce nebo (c) odvolává Agent pro zajištění, je zapotřebí souhlas alespoň ¾ (tři čtvrtin) hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je v souladu s čl. 13.2 těchto Emisních podmínek spojeno hlasovací právo.

Ostatní usnesení jsou přijata, jestliže získají prostou většinu hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je v souladu s čl. 13.2 těchto Emisních podmínek spojeno hlasovací právo.

14.3.5.13.3.5 Odročení Schůze a náhradní Schůze

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 Emissními podmínkami.

Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze.

Náhradní Schůze může být svolána souběžně s řádnou Schůzí, a to na stejný den jako řádná Schůze, a to i na čas bezprostředně po termínu řádné Schůze.

Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v čl. 13.3 těchto Emissních podmínek.

14.4.13.4 NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

14.4.113.4.1 Změny emissních podmínek

Pro vyloučení pochybností, souhlas Schůze vlastníků se nevyžaduje (a) ke změně Emissních podmínek přímo vyvolané změnou právní úpravy, (b) ke změně Emissních podmínek, která se netýká postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, nebo (c) v případě, že žádný z vydaných Dluhopisů není ve vlastnictví osoby odlišné od Emitenta.

Emitent bez zbytečného odkladu po jakémkoliv Změně emissních podmínek zpřístupní investorům způsobem, kterým byly zpřístupněny Emissní podmínky, tuto změnu Emissních podmínek a úplně znění Emissních podmínek po provedené změně.

Investor, který před zpřístupněním změny Emissních 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 (pět) pracovních dnů poté, co je zpřístupněna změna Emissních podmínek.

14.4.213.4.2 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak osoba, která byla jako Vlastník dluhopisů oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi podle čl. 13.2 těchto Emissních podmínek a podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („Žadatel“), může do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizila, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emissními podmínkami a dosud nevyplaceného.

Toto právo musí Žadatel uplatnit písemným oznámením („Žádost“) určeným Emitentovi na adresu Určené provozovny.

Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emissních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti dluhopisů“).

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle čl. 13.4.2 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 9 těchto Emissních podmínek.

14.4.313.4.3 Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů na žádost Vlastníků dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze kterákoliv ze záležitostí uvedených v čl. 13.1.2 (b) až (g) těchto Emissních podmínek a Schůze s takovými změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, je povinen předčasně splatit jmenovitou hodnotu a poměrnou část Výnosu těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají („Žadatel“). Toto právo Žadatel uplatní písemným oznámením („Žádost“) určeným Emitentovi a doručeným na adresu Určené provozovny.

Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti dluhopisů“).

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle čl. 13.4.3 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 9 těchto Emisních podmínek.

14.4.13.4.4 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení Žadatel v souladu s tímto článkem žádá. 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 i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 9 těchto Emisních podmínek.

14.4.513.4.5 Zápis z jednání Schůze

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.

Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny.

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.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 14 těchto Emisních podmínek.

Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

15.14. 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.

16.15. RIZIKA SPOJENÁ S INVESTICÍ DO DLUHOPISŮ**16.115.1 RIZIKA SPOJENÁ S DLUHOPISY*****Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky***

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostát svým závazkům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění. 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 závazky spočívající ve vydání majetku zákazníkům,

Riziko úrokové sazby

Vlastník Dluhopisů je vystaven riziku poklesu ceny Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Držitelé dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby.

Riziko likvidity Dluhopisů

Riziko likvidity vydaných Dluhopisů je nízké. Dluhopisy lze prodat na sekundárním trhu, nalezne-li Vlastník dluhopisů osobu, která má zájem Dluhopisy koupit. Vlastník dluhopisů má dále možnost za podmínek upravených v článku 10.2.1 požádat Emitenta o odkoupení všech nebo části jím vlastněných Dluhopisů, Emitent však nemá povinnost žádosti vyhovět.

Riziko předčasného splacení

Emitent je oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí. Vlastník dluhopisů takové emise je vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu předčasného splacení.

16.215.2 RIZIKA SPOJENÁ S EMITENTEM***Kreditní riziko Emitenta***

Emitent se může v důsledku nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí svého managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů stát neschopným plnit své splatné závazky včetně závazků z vydaných Dluhopisů. Emitent aplikuje řídicí a kontrolní mechanismy zaměřené na snižování tohoto rizika.

Riziko ztráty klíčových osob

Činnost klíčových osob Emitenta je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat podnikatelskou strategii. Emitent věří, že je schopen udržet a motivovat tyto osoby, nicméně přesto tuto skutečnost není schopen zaručit. Případná ztráta těchto osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

Riziko regionu, politické riziko

Riziko regionu (státu) spočívá v dodatečném negativním vlivu na investice, úrokové sazby nebo měnové kurzy oproti ostatnímu světu. Obvykle je spojeno se změnou vývoje ekonomiky v důsledku měnové politiky centrální banky, fiskální politiky vlády či externích vlivů. Druhou příčinou zvýšeného rizika v regionu (státu) je mezinárodní politické riziko. Mezinárodní politika vedoucích představitelů (vlády) může zapříčinit negativní vývoj cen nemovitostí, úrokových sazeb, měnových kurzů.

Riziko vyšší moci

Může nastat událost vyšší moci, která se vymyká kontrole Emitenta, např. války, vzpoury, přírodní katastrofy, znárodnění majetku Emitenta, neoprávněného zásahu státních orgánů (např. nařízením jednání, zdržení se jednání, zákaz činnosti), neoprávněné udělení pokut a sankcí státními orgány, neoprávněné obstavení účtů, neoprávněné zabavení majetku apod., která bude mít negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

Riziko konkurence

Emitent je účastníkem 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, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta.

Investor by měl zvážit při koupi Dluhopisů všechna výše uvedená rizika.

17.16. TRENDY NA TRHU PODNIKÁNÍ EMITENTA

Na Emitenta bude působit vývoj české ekonomiky. Ekonomika České republiky nadále roste, růst HDP za rok 2018 činil 3,0 %.¹ Vzhledem k očekávanému zhoršení vnějšího prostředí se snížila predikce ekonomického růstu v roce 2019 z 2,5 % na 2,4 %, pro rok 2020 činí predikce také 2,4 %. Nejvýznamnějším růstovým faktorem by měla být spotřeba domácností v důsledku rostoucích mezd, nízké nezaměstnanosti a zvýšení starobních důchodů. Inflace by se měla v roce 2019 pohybovat okolo 2,3 % a v roce 2020 1,6 %.² Přetrvává historicky nejnižší nezaměstnanost, predikce míry nezaměstnanosti na rok 2019 i 2020 činí 2,2 %.

V souvislosti s předmětem podnikání bude Emitenta pozitivně ovlivňovat rostoucí obliba turismu a s tím související obliba pronájmů prostřednictvím platformy Airbnb. V souvislosti s některými negativními dopady tohoto typu pronájmů roste tlak na jeho regulaci, které může vést na straně Emitenta k dodatečným nákladům. Dalším problémem může být nedostatek nebo vysoká cena bytů vhodných na pronájem.

Rezidenční trh v roce 2018 a na počátku roku 2019 pokračoval v trendu předchozího období, tedy růstu cen ve všech segmentech. Ceny nemovitostí rostly i v roce 2018 přibližně o cca 6 až 10 % p. a., následně růst slábl a v některých regionech byl zaznamenán mírný pokles. Nejvíce rostly ceny panelových bytů v okrajích měst a ceny nových bytů, a to hlavně těch nejkvalitnějších. Poptávka po bydlení mírně klesla, nabídka byla nedostatečná. Málo transakcí bylo zaznamenáno zejména v segmentu bytových domů, výnosy z investic se pohybují okolo 3 % p. a. V reakci na tento vývoj rostou nájem v celé České republice.

Prognóza tempa růstu cen rezidenčních nemovitostí v následujících letech je zatížena značnými nejistotami. Pokud by se ekonomika vyvíjela v souladu se scénářem, který odpovídá prognóze ze Zprávy o inflaci ČNB I/2019, měla by dynamika cen postupně zvlňovat a na konci roku 2019 se přiblížit hranici 5 %. V dalších dvou letech by se pak meziroční tempo růstu cen nemovitostí mělo pohybovat přibližně v rozmezí 3–4 %.³

Všechny výše uvedené skutečnosti by měly mít pozitivní nebo neutrální dopad na podnikání Emitenta a jeho hospodářské výsledky. Tlak na regulaci podnikání prostřednictvím Airbnb by dle názoru Emitenta mohla mít za následek stagnaci nebo pokles zájmu o služby Emitenta. Toto by se negativně promítlo do hospodářských výsledků Emitenta a schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.

18.17. ZDANĚNÍ DLUHOPISŮ V ČESKÉ REPUBLICE

Jistina

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována 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.

Úrok

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, podléhá dani ve výši 15 %.

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem nebo podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny a která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice, podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (pro rok 2019). Přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, uplatní se solidární zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně ze závislé činnosti a dílčího základu daně z podnikání v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy.

¹ Tvorba a užití HDP – 4. čtvrtletí 2018. ČSÚ. [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2018>

² Makroekonomická predikce České republiky, duben 2019. Ministerstvo financí České republiky. [online]. 2019. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2019/makroekonomicka-predikce-duben-2019-34882>

³ http://artn.cz/wp-content/uploads/2019/05/TrendReport-2019_CZ_web.pdf

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2019).

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou,

- která je českým daňovým rezidentem, anebo která
- není českým daňovým rezidentem, ale podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která
- není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem,

se zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob a podléhají dani v sazbě 15 % (pro rok 2019). Přesahuje-li základ daně podnikající fyzické osoby, která nabyla dluhopis v rámci podnikání, 48násobek průměrné mzdy, uplatní se solidární zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně ze závislé činnosti a dílčího základu daně z podnikání v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy.

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 považovat za daňově účinné až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů (tzn. fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou,

- která je českým daňovým rezidentem, anebo která
- není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která
- není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem,

se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 % (pro rok 2019). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.

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. Od daně mohou být osvobozeny také příjmy z prodeje dluhopisů u fyzických osob, které nemají dluhopis zahrnut v obchodním majetku, pokud příjem z prodeje cenných papírů a příjem z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v jejich úhrnu u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období 100 000 korun.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny a kupuje dluhopisy do majetku této stále provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou, avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká. Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhuje na celé Kč nahoru (pro rok 2019).

19.18. ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky.

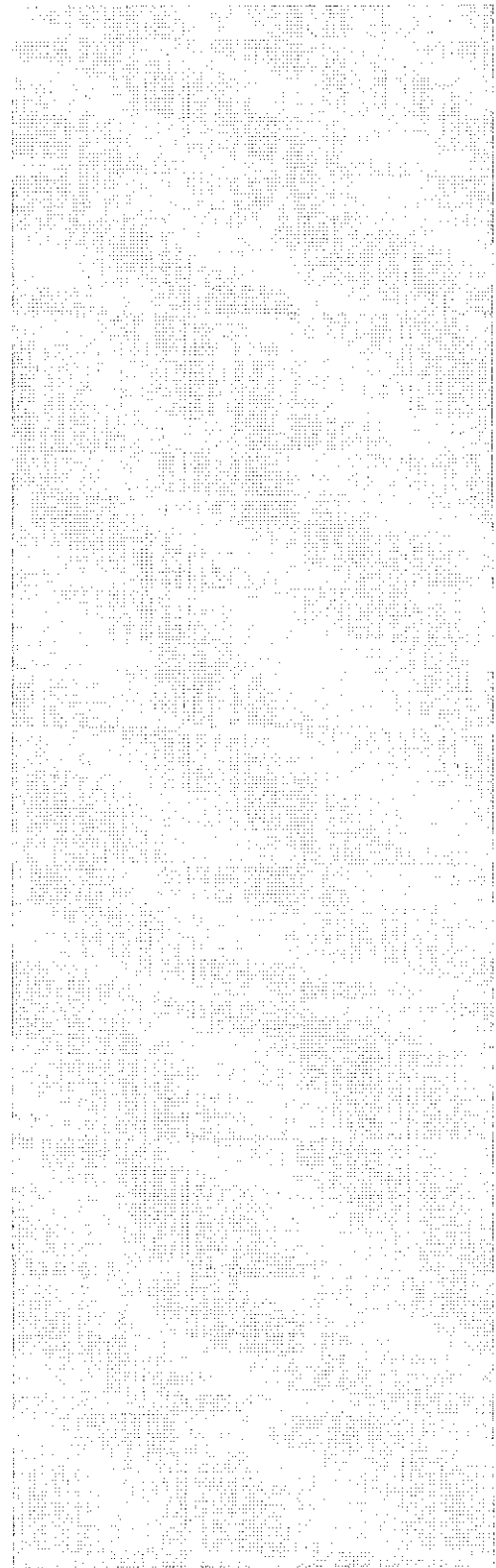
Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

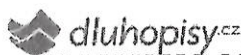
V Praze,(datum konání schůze)

.....
Pavel Prachař, jednatel
SaP Group One s.r.o.

PŘÍLOHA Č. 1

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ



PŘÍLOHA č. 2
NZ 306/2020

Průběh emise dluhopisů APARTMÁNY PRAHA 1 2022

9. 7. 2020

Emitent svolal na srpen schůzi majitelů dluhopisů, aby se zde společně domluvili na změně emisních podmínek.

2. 4. 2020

Úpis dluhopisů byl ukončen.

2. 3. 2020

Byt v Soukenické bude rekonstrukcí rozdělen na dvě jednotky – 4+kk a 2+kk. Takhle budou vypadat.

26. 2. 2020

Emitent převzal byt v Jungmannově ulici. Do konce března ho chce vybavit (nábytek už je na cestě a kuchyň se bude instalovat v 12. až 13. kalendářním týdnu) a "spustit".

20. 2. 2020

Na katastru provedli vklad vlastnického práva na byt v Jungmannově ulici.

30. 1. 2020

Při objednávce 3 a více kusů nyní získáte na každý dluhopis slevu 1 000 Kč.



Ing. Pavel Prachař

Slyšád: ambroziacki@mail.cz, dan.mikeska@seznam.cz, emilie.tylorova@seznam.cz, hana.oboukova@email.cz, hana@zelezna.cz, jaroslavyjirka@seznam.cz, jaroslavobri@volny.cz, jmc55@seznam.cz, jirina.ungerovala@seznam.cz, jkrpata@seznam.cz, josef.podest@seznam.cz, jurol@seznam.cz, k.blanka22@seznam.cz, karpas.jan@seznam.cz, katerina.prazakova@gmail.com, majahanuszkova@seznam.cz, mich.pavlik@seznam.cz, miloslava.malikova@post.cz, mudruzicka@volny.cz

Schůze vlastníků dluhopisů APARTMÁNY PRAHA 1 2022

Dobry den,
 timto bych Vás chtěl pozvat na schůzi vlastníků dluhopisů "APARTMANY PRAHA 1 2022".
 V příloze tohoto e-mailu najdete pozvánku na tuto schůzi vč. místa konání (jeden z nakoupených apartmánů). Hlavní částí schůze bude hlasování o změně Emisních podmínek. V zásadě se jedná o výmuru zástavy na byt v ul. Myslíkova 174/23, Praha 1.
 Věc se má následovně: od investorů jsem celkem vybral 8,25 mil. Kč, což mi aktuálně stačí. Komerční Banka mi letos nabídla refinancování tohoto dluhopisu. Ideálně bych toto refinancování využil, ale stále bych si část peněz od investorů ponechal, a zafinancoval bych tím rekonstrukce apartmánu Soukenická, případně portfólio apartmánů dále rozšířil. Samozřejmě budu akceptovat, když někteří investoři s výmurtím bytu v ul. Myslíkova, nebudou souhlasit. Jsem připraven je následně vyplatit.

Konání této schůze a hlasování o změně EP, se nijak promítne do pravidelného vyplácení úroků, a i vyplacení jistiny v roce 2022. V Emisních podmínkách bude i nadále zakotveno mé ručitelské prohlášení, kde ručím veškerým svým majetkem (aktuální výpis ZDE). Podepsané Ručitelské prohlášení najdete ZDE.

- Orientační program schůze:**
- 1) přivítání vč. občerstvení
 - 2) prezentace vývoje na trhu krátkodobých pronájmů + naše výsledky
 - 3) hlasování o změně EP
 - 4) diskuze

Budu tedy rád, když dorazíte, a vše probereme osobně.

S pozdravem
 Ing. Pavel Prachař
 tel.: +420 607 214 638

Přílohy

PŘÍLOHA č. 3
 NZ 306/2020



