

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI SILVERLINE DEVELOPMENT DELTA S.R.O.

Preambule:

Tyto emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) vymezují v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), práva a povinnosti emitenta a vlastníků dluhopisů, jakož i informace o emisi dluhopisů společnosti Silverline Development Delta s.r.o., se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 179 52 891, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379209 (dále jen „**Emitent**“).

Emitenta je možné kontaktovat na tel.: +420 731 748 854 či e-mailu: invest@silverlinere.com. Odkaz na webové stránky Emitenta: www.silverlinere.com/cs.

Dluhopisy budou nabídnuty k upisování a nabytí investorům na území Evropské unie.

Důležitá upozornění:

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

Pokud dochází ze strany České národní banky ke schvalování prospektu, je tento prospekt posouzen Českou národní bankou pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, Česká národní banka při schvalování prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a Česká národní banka schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisu.

Emitent nevyhotovil prospekt Dluhopisů, neboť celková hodnota protiplnění je nižší než 1.000.000 EUR. Na emisi Dluhopisů se tedy vztahuje výjimka (tzv. výjimka de minimis) ve smyslu v čl. 1 odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu (dále jen „**Nařízení**“). Shora uvedená částka se vypočítává za cenné papíry nabízené ve všech členských státech Evropské unie v průběhu 12 měsíců.

Česká národní banka nevykonává dohled nad emisí dluhopisů a nad jejich Emitentem.

Rozšiřování Emisních podmínek a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů mohou být v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání těchto Emisních podmínek v jiném státě.

1. SHRNUÍ POPIŠU DLUHOPISŮ

- 1.1 **Emitent:** Emitentem Dluhopisů dle těchto Emisních podmínek je společnost Silverline Development Delta s.r.o., se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 179 52 891, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 379209.
- 1.2 **Název Dluhopisu:** Silverline Development Delta 8,0 12/2027
- 1.3 **ISIN:** CZ0003553752
- 1.4 **LEI:** 315700RJHGJMHFYF0223
- 1.5 **Číslo účtu emitenta:** 2202628460/2010, vedený u Fio banka, a.s.
- 1.6 **Podoba a forma Dluhopisu:** Dluhopisy mají listinou podobu, ve formě na řad.
- 1.7 **Jmenovitá hodnota Dluhopisu:** 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých).
- 1.8 **Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise:** 23 500 000 Kč (slovy: dvacet tři milionů pět set tisíc korun českých) s možností navýšení na 25 000 000 Kč (slovy: dvacet pět milionů Kč).
- 1.9 **Datum emise:** 1. 9. 2023.
- 1.10 **Lhůta pro upisování:** Lhůta pro upisování běží od 1. 9. 2023 do 31. 8. 2024.
- 1.11 **Dodatečná upisovací lhůta:** Lze uplatnit.
- 1.12 **Emisní kurz:** Emisní kurz činí 100 000 Kč, tedy 100 % jmenovité hodnoty. Tento Emisní kurz je platný po celou dobu lhůty pro upisování emise. K částce Emisního kurzu Dluhopisů upsaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.
- 1.13 **Úrokový výnos Dluhopisu:** Výnos Dluhopisu je stanoven pevnou roční úrokovou sazbou ve výši 8 % p.a.
- 1.14 **Datum počátku prvního výnosového období:** 1. 9. 2023.
- 1.15 **Den vzniku nároku na výplatu výnosu:** Pololetně, vždy k poslednímu dni daného výnosového období zpětně za uplynulé výnosové období, a to k 30. 6 a 31. 12. příslušného roku. První výnosové období se zkracuje a běží od 1. 9. 2023 do 31. 12. 2023. Prvním Dnem vzniku nároku na výplatu výnosu tak je 31. 12. 2023. Následnými Dny vzniku nároku na výplatu výnosu jsou 30. 6. 2024, 31. 12. 2024, 30. 6. 2025, 31. 12. 2025, 30. 6. 2026, 31. 12. 2026, 30. 6. 2027 a 31. 12. 2027.
- 1.16 **Rozhodný den pro výplatu výnosu:** Den, který o 15 dnů předchází Dni vzniku nároku na výplatu výnosu.
- 1.17 **Den konečné splatnosti:** Splatnost Dluhopisu nastává dne 31. 12. 2027.
- 1.18 **Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty:** 15. 12. 2027.

1.19 Způsob a místo splacení Dluhopisu a vyplacení výnosu Dluhopisu: Splacení Dluhopisu a vyplacení výnosů bude prováděno bezhotovostním převodem z bankovního účtu Emitenta na bankovní účet upisovatele.

1.20 Číselné označení Dluhopisů: Jednotlivé Dluhopisy budou označeny nepřerušovanou číselnou řadou od 001 do 235, maximálně však 250.

1.21 Pořadové číslo emise: 1

1.22 Měna: Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a výnos Dluhopisů výlučně v českých korunách. Pokud česká koruna jako zákonná měna České republiky zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a všechny peněžité závazky z Dluhopisů budou v okamžiku jejich splatnosti automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz zákonné měny České republiky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení zákonné měny České republiky se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a nebude považováno za změnu Emisních podmínek.

1.23 Emise: Emise zastupitelných Dluhopisů vydávaných podle těchto Emisních podmínek.

1.24 Dluhopisy: Jednotlivé Dluhopisy vydávané v rámci emise.

1.25 Administrátor: Emitent

1.26 Určená provozovna: Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha.

1.27 Agent pro zajištění: AB PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.se sídlem Dřevná 382/2, Nové Město (Praha 2), 128 00 Praha, IČO: 076 73 418, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 305227

1.28 Způsob zajištění Emise: 1) ručitelským prohlášením jednatele Emitenta pana Mgr. Ing. Dana Vaška, 2) ručitelským prohlášením jednatele Emitenta pana Ing. Martina Benrotha, 3) ručitelským prohlášením jednatele Emitenta pana Ing. Vojtěcha Brixeho, 4) zástavním právem k 20 500 000 ks (dvacetí milionům pěti stům tisícům kusů) investičních akcií třídy Z vydaných k podfondu Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., ve formě kusových akcií na jméno, které jsou zaknihované a vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů u společnosti AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8, ISIN: CZ0008048170 (dále jen „Akcie“).

Emitent se zavazuje splatit dlužné částky, zejména jistinu Dluhopisu a úrokové výnosy, 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, a v zákonném rozsahu Agent pro zajištění.

2. POPIS DLUHOPISŮ

2.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy mají listinnou podobu, ve formě na řad. Dluhopisy jsou vydány v počtu 235, maximálně však 250 kusů, každý ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Každý z Dluhopisů nese číselné označení číselné řady od 1 do 235, popř. 250. 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 dluhopisů o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy musí být Emitentovi doručena písemně. Emitent je povinen vyhovět žádosti Vlastníka dluhopisů do 30 (třiceti) dnů od jejího obdržení. Emitent je povinen písemně vyzvat Vlastníka dluhopisů k převzetí jednotlivých Dluhopisů. Dluhopisy budou Vlastníkovi dluhopisů předány pouze oproti vrácení hromadné listiny. Výměna Dluhopisů se uskuteční v sídle Emitenta, nedohodne-li se žadatel s Emitentem jinak.

2.2 Vlastníci Dluhopisů

Vlastníkem Dluhopisu (dále jen „**Vlastník dluhopisu**“) je osoba, která je zapsaná v seznamu Vlastníků dluhopisů vedeném Emitentem (dále jen „**Seznam vlastníků**“). Vlastníkem dluhopisu může být fyzická osoba nebo právnická osoba. Emitent může zájemce o úpis Dluhopisů (dále také jako „**upisovatel**“) odmítnout.

Jestliže právní předpis nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu sídla Emitenta 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 písemného oznámení doručeného do sídla Emitenta.

2.3 Převoditelnost dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisu je omezena předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu Emitenta. Neudělí-li statutární orgán Emitenta Vlastníkovi dluhopisů písemný souhlas s převodem jeho Dluhopisů, není Vlastník dluhopisů oprávněn Dluhopisy převést. V takovém případě musí Vlastník dluhopisů držet Dluhopisy až do jejich splatnosti.

Vlastnické právo k Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje sloužící k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů či písemné prohlášení Vlastníka dluhopisu o změně vlastnictví, opatřené úředně ověřeným podpisem. Změna vlastnictví Dluhopisu musí být Emitentovi oznámena nejpozději do 10 dnů od jejího vzniku. Emitent zapíše změnu Vlastníka dluhopisu do Seznamu vlastníků bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.

2.4 Další práva spojená s dluhopisy

Oddělení práva na výnos se vylučuje.

S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva Vlastníků dluhopisů.

2.5 Závazek ke stejnému zacházení

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

2.6 Prohlášení Emitenta o závazku z Dluhopisů

Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplatit výnosy a splatit jmenovitou hodnotu jejich Dluhopisů, a to způsobem a v místě, jak jsou uvedeny v těchto Emisních podmínkách.

2.7 Oznámení změn

Změny na straně Vlastníka dluhopisů musí být Emitentovi oznámeny do 10 pracovních dnů od jejich vzniku, není-li v Emisních podmínkách stanoveno jinak. Změna musí být oznámena písemně. Na písemném oznámení o změně kontaktů Vlastníka dluhopisu se nevyžaduje úředně ověřený podpis Vlastníka dluhopisu, toto oznámení může být odesláno např. e-mailem. Oznámení o změně Vlastníka dluhopisu a změně čísla bankovního účtu Vlastníka dluhopisu určeného pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu a výplatu úrokových výnosů musí být opatřeno úředně ověřeným podpisem.

3. STATUS DLUHOPIŠŮ

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, zajištěné, 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 zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo smlouva mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů.

4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMISE DLUHOPIŠŮ

4.1 Údaje o Emitentovi a jeho vlastnické struktuře

Emitent je společnost s ručením omezeným, která vznikla dne 29. 4. 2021.

Emitent má jediného společníka, a to společnost Silverline Fund SICAV a.s., IČO: 141 77 111, se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, jenž má obchodní podíl ve společnosti Emitenta o velikosti 100 %.

Emitent je součástí skupiny společností, která působí v segmentu rezidenčního developmentu. Do této skupiny kromě Emitenta a jeho mateřské společnosti spadají také společnosti Silverline Development s.r.o., Silverline Development Alpha s.r.o., Silverline Development Beta s.r.o., Silverline Development Gamma s.r.o., Silverlive Development Gamma I s.r.o., BIG SMASH s.r.o., Landmark real estate s.r.o., Landmark Real Estate II s.r.o. a Silverline Ventures s.r.o. Skupina realizuje 6 developerských projektů v 5 krajích ČR.

Klíčovými osobami skupiny zároveň jednateli Emitenta jsou pánové Dan Vaško, nar. 8. 3. 1987, bytem Průkopníků 149/23, Křimice, 322 00 Plzeň, Martin Benroth, nar. 18. 4. 1992, bytem Žitná 639, Kostelec, 763 14 Zlín, a Vojtěch Brix, nar. 15. 9. 1995, bytem K lukám 650/14, Libuš, 142 00 Praha 4. Všichni 3 jsou bývalými poradci pro management v oblasti fondů privátního kapitálu a poznali se v globální poradenské společnosti. Jsou zároveň zakladateli mateřské společnosti Emitenta Silverline Fund SICAV a.s. a investičního podfondu Silverline Real Estate.

Pan Dan Vaško má více než 10 let zkušeností v poradenství pro management se zaměřením na fondy privátního kapitálu. Jako seniorní manažer ve společnosti Kearney (2016-2021) vedl více než 25 mezinárodních projektů např. ve Velké Británii, Francii, Německu, Itálii, ČR, Slovensku, Polsku, Rumunsku, Saudské Arábii či Jižní Africe. Jeho sektorovým zaměřením byly fondy privátního kapitálu a finanční služby (retailové bankovníctví,

pojišťovnictví), v rámci kterých měl na starosti strategické prověrky (commercial due diligence), design strategie, digitální strategie, nákladové optimalizace, automatizaci procesů, nastavení partnerství / JVs. Předtím působil u Mennheim Associates (2014-2015), KBC / ČSOB (2012-2013) a Roland Berger Strategy Consultants (2011-2012).

Má také více než 7 let zkušeností v oblasti investic do nemovitostí. V roce 2016 založil společnost Silverline Ventures s.r.o. a postupně zvýšil AuM (tzv. aktiva pod správou) společnosti z 12,5 mil. Kč na 200 mil. Kč bez externího financování. Také úspěšně diverzifikoval z trhu krátkodobých pronájmů do rezidenčního developmentu na přelomu let 2019 a 2020.

Pan Martin Benroth má více než 5 let zkušeností v poradenství pro management se zaměřením na transakce a tvorbu firemních strategií. Jako manažer ve společnosti Kearney (2017-2022) vedl přes 15 mezinárodních projektů v Evropě, USA a Blízkém východě se zaměřením na region střední a východní Evropy. Jeho sektorovým zaměřením byly fúze a akvizice a strategické poradenství pro fondy privátního kapitálu. Funkčním zaměřením pak byly komerční analýzy firem v rámci transakcí (commercial due diligence), návrhy strategií, transformačních programů a optimalizací. Dále má více než 3 roky zkušeností v oblasti investic do nemovitostí především jako jednatel 3 společností zaměřených na development v oblasti rezidenčních nemovitostí s celkovým AuM (tzv. aktiva pod správou) okolo 150 mil. Kč.

Pan Vojtěch Brix má více než 5 let zkušeností v poradenství pro management. Jako senior consultant ve společnosti Kearney (2018-2021) dodal více než 20 projektů v mezinárodním prostředí, např. Německu, Slovensku, ČR, Polsku, Saudské Arábii nebo Jižní Africe. Zaměřoval se na odvětví private equity, finanční instituce a energetiku, v rámci kterých se specializoval na strategické prověrky (commercial due diligence), poradenství při nákupu a prodeji aktiv, korporátní a obchodní strategie, tržní studie a studie převoditelnosti. Dříve působil v Deloitte Strategy (2017-2018), PricewaterhouseCoopers Advisor – Fúze & Akvizice a Strategie (2015-17). Má také zkušenosti v řízení investic jako ventures manager v Hub Ventures (2021). Zde měl na starosti řízení a rozvoj portfolia start-upů, identifikaci investičních příležitostí a celkovou odpovědnost za investiční proces. Také se účastnil hodnotících komisí více akceleračních programů v 6 zemích v regionu CEE.

4.2 Datum emise

Datum emise je 1. 9. 2023.

4.3 Emisní lhůta

Dluhopisy mohou být vydány jednorázově k Datu emise nebo kdykoli v průběhu Emisní lhůty, která skončí dne 31. 8. 2024.

4.4 Emisní kurz

Emisní kurz Dluhopisu k Datu emise je roven jmenovité hodnotě Dluhopisu ve výši 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Po Datu emise bude Emisní kurz zvýšen o případný odpovídající alikvotní úrokový výnos (dále jen „AÚV“) připadající na období od Data emise, resp. počátku aktuálního výnosového období do dne splacení Emisního kurzu. Pokud tak bude dohodnuto ve smlouvě o upsání a koupi dluhopisů (dále jen „Smlouva o úpisu“), zaplatí investor při úpisu Dluhopisu pouze nominální hodnotu Dluhopisu a nezaplacená částka odpovídající AÚV v den zaplacení Dluhopisu bude Emitentem započtena oproti jeho závazku z následně vypláceného úrokového výnosu Dluhopisu.

Částka alikvotního úrokového výnosu Dluhopisu (AÚV) za výnosové období nebo za jeho část se vypočte jako součin jmenovité hodnoty Dluhopisu, příslušné roční úrokové sazby a příslušného zlomku dní, přičemž Emitent bude při tomto výpočtu vycházet ze standardu 30E/360, dle něhož má každý měsíc 30 dní.

4.5 Minimální úpis

Jeden upisovatel je povinen upsat nejméně 1 kus Dluhopisu, jehož jmenovitá hodnota činí 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých).

4.6 Celková jmenovitá hodnota emise, dodatečná emisní lhůta

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů je stanovena na 23 500 000 Kč (slovy: dvacet tři milionů pět set tisíc korun českých) s možností navýšení na 25 000 000 Kč (slovy: dvacet pět milionů korun českých).

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 (dále jen „**Dodatečná emisní lhůta**“), kterou Emitent případně stanoví a informaci o tom zpřístupní v souladu s platnými právními předpisy. Emitent může stanovit Dodatečnou emisní lhůtu opakovaně.

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 vydat Dluhopisy v menším objemu emise, než je předpokládaný objem emise, jestliže se do konce Emisní lhůty nepodařilo upsat předpokládaný objem emise.

4.7 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, přijetí Dluhopisů k obchodování

Dluhopisy lze upisovat v Určené provozovně Emitenta.

Emitent uzavře se zájemci o úpis Dluhopisů Smlouvu o úpisu, jejímž předmětem bude závazek Emitenta umožnit upisovateli Dluhopisy upsat a závazek upisovatelů řádně a včas splatit Emisní kurz upsaných Dluhopisů, a to za podmínek uvedených ve Smlouvě o úpisu a těchto Emisních podmínkách.

Emisní kurz bude upisovatelem splacen bezhotovostním převodem na bankovní účet Emitenta, nebude-li mezi Emitentem a upisovatelem dohodnuto jinak, a to za podmínek stanovených ve Smlouvě o úpisu. Emisní kurz je upisovatel povinen Emitentovi splatit nejpozději do 5 (pěti) pracovních dní ode dne uzavření Smlouvy o úpisu, nebude-li ve Smlouvě o úpisu sjednána jiná lhůta.

Dluhopisy budou Emitentem vydány upisovateli podle Smlouvy o úpisu, a to do 15 (patnácti) pracovních dnů od připsání kupní ceny (tj. Emisního kurzu) na bankovní účet Emitenta a zároveň doručení upisovatelem podepsané Smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny Emitenta.

Emitent vydá Dluhopisy upisovateli po splacení kupní ceny (tj. Emisního kurzu) tak, že na Dluhopisu bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození či rodné číslo a adresa trvalého bydliště (u fyzických osob) nebo název, adresa sídla a identifikační číslo (u právnických osob) upisovatele jako prvního nabyvatele 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 kupní ceny (tj. Emisního kurzu), v pracovní dny a po předchozí dohodě s Emitentem. Dluhopisy budou Emitentem vydány Vlastníkovi dluhopisů v místě Určené provozovny Emitenta nebo zaslány do vlastních rukou prostřednictvím poštovního doručovatele.

Dluhopisy jsou Emitentem zasílány poštou do vlastních rukou na riziko Vlastníka dluhopisů. Náklady na dodání Dluhopisů v případě jejich odeslání poštou nese Emitent.

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

4.8 Účel emise

Emitent plánuje výtěžek z Emise dluhopisů využít k financování developerských projektů především k akvizici nových projektu. Investiční strategie Emitenta je postavena na dvou pilířích:

1) Rekonstrukce a dostavba bytových domů – na základě rigorózních analýz a předchozích zkušeností Emitent hledá vhodné nemovitosti pro výstavbu moderních rezidenčních bytů v centrech velkých měst v regionu střední a východní Evropy. Optimálními nemovitostmi jsou např. bytové domy před rekonstrukcí nebo druhořadé kanceláře. Kromě samotné rekonstrukce u nemovitostí Emitent vyhledává příležitosti pro vytvoření přidané hodnoty pomocí výrazného rozšíření původní podlahové plochy, a to např. nadstavbou či přístavbou na přilehlých pozemcích a zlepšení energetické efektivity budovy.

V současné době realizuje skupina 3 projekty přestavby bytových domů – (a) Rezidence Karolinská (<https://karolinska.cz/>) v samém centru Moravské Ostravy přes ulici od hlavního nákupního centra Karolinská s 18 bytovými jednotkami na 915 m² podlahových ploch a 2 komerčních jednotek se 180 m² podlahových ploch. Projekt již je ve výstavbě s očekávaným dokončením a rozprodejem do konce roku 2024. Odhadované tržby ~80 mil. Kč. (b) Rezidence Kardinála Berana (<https://kardinalaberana.cz/>) – Přestavba bytového domu v centru Plzně 5 minut od náměstí Republiky. V objektu vznikne 23 bytových jednotek na 1650 m² podlahových ploch a jeden komerční prostor – restaurace, který je dlouhodobě pronajat. Projekt je ve výstavbě a očekávané dokončení koncem roku 2024 s předpokládanými tržbami 160 mil. Kč. (c) Rezidence pod Platany – Projekt akvírovaný v polovině roku 2023 v centru Brna, kde probíhají plánovací a architektonicko projekční práce s předpokládaným zahájením stavby v Q1 2024 a dokončením do poloviny roku 2025. V objektu vznikne 750 m² podlahových ploch v až 17 bytových jednotkách a jeden komerční prostor o 70 m². Předpokládané tržby z projektu jsou 85 mil. CZK.

2) Nová výstavba v okolí rostoucích metropolí – Emitent vyhledává pozemky, které jsou již schválené v územním plánu pro rezidenční výstavbu. Soustředí se na okolí Prahy a další české i zahraniční metropole s rostoucí populací a omezenými možnostmi výstavby uvnitř města. Po akvizici v první fázi developmentu získá Emitent postupně potřebná územní rozhodnutí, stavební povolení a realizuje výstavbu technické a dopravní infrastruktury. Vznikají pozemky připravené pro finální výstavbu rodinných domů. V případné druhé fázi realizuje Emitent samotnou výstavbu rodinných či bytových domů. V současné době realizujeme projekt (a) Zahrady Struhařov (<https://zahrady-struharov.cz/>) příprava 8 stavebních parcel s potenciálem výstavby rodinných domů na celkových 8060 m². Prodejní hodnota 56 mil. Kč v případě prodeje stavebních parcel. (b) Vily Vysoký Újezd – příprava 2 parcel o výměře 3100 m² na výstavbu luxusních vil. Prodejní hodnota přibližně 24 mil. Kč. (c) Vila Trnová – příprava jedné parcely pro výstavbu luxusní vily o výměře 1300 m² s prodejní hodnotou 10 mil. Kč.

V současné době jsou 2 projekty Emitenta připraveny k akvizici především se jedná o nákup pozemků pro výstavbu v okolí Prahy. (i) Projekt pozemků na jihozápad od Prahy – Nákup 11,5 tisíce m² stavebních pozemků v těsné blízkosti hlavního města Prahy. V projektu je plánována příprava 10 parcel pro solitérní rodinné domy. Nákupní cena pozemků je okolo 40 mil. Kč s předpokládanými tržbami z prodeje stavebních pozemků přes 75 mil. Kč. V projektu dojde k vybudování kompletní dopravní infrastruktury. (ii) Projekt pozemků na severovýchod od Prahy - Nákup ~17 tisíc m² v obci s perfektní občasnou vybaveností 20 minut autem od středu Prahy. V lokalitě může vzniknout až 26 rodinných domů nebo 14 stavebních parcel. Nákupní cena 43 milionu Kč a prodejní hodnota parcel okolo 100 mil. Kč. Další několik investičních příležitostí je detailně analyzováno pro potenciál

investice např. bytový dům pro přestavbu v centru Plzně – akviziční cena okolo 18 mil. Kč prodejní cena po realizaci přes 70 mil. Kč, pozemky pro bytový dům v Praze – akvizice cca 30 mil. Kč prodejní cena přes 100 mil. Kč.

Důvody, pro které by měl investor investovat právě do těchto Dluhopisů

Jednatelé Emitenta a zakladatelé mateřské společnosti Emitenta jsou bývalými poradci pro management v oblasti fondů privátního kapitálu s mnohaletými zkušenostmi také do investic v oblasti nemovitostí, jak také vyplývá z části 4.1 těchto Emisních podmínek. Podnikání v nemovitostech a rezidenčnímu developmentu se zakladatelé skupiny věnují od roku 2014 dokončili desítky projektů v rezidenčním developmentu. Roky zkušeností a práce s top managementem předních zahraničních ale i českých fondů, stejně jako předchozí podnikatelské aktivity, ukovaly společné rysy všech tří zakladatelů: vysoké ambice, důraz na analytiku a rigoróznost v analýzách a schopnost a vůli pracovat v mezinárodním prostředí.

Klíčovým pilířem a základní hodnotou zakladatelů je transparentnost a bezpečnost. Proto se zakladatelé rozhodli poskytnout zástavu formou části svého osobního majetku. Emise i po potenciálním navýšení je zajištěná zástavou ve formě zakladatelských akcií mateřské společnosti na úrovni 101% nominální hodnot (25,1 mil. Kč). Detailní mechanismus je popsán ve kapitole 19. těchto Emisních podmínek.

Závazky Emitenta

Emitent řádně splácí úvěr poskytnutý mateřskou společností ve zbývající části 9 700 tisíc Kč ke dni 30. 6. 2023.

5. VÝNOS DLUHOPISŮ

5.1 Výše výnosu, způsob úročení, výnosová období a vyplacení výnosu

Dluhopisy jsou úročeny pevnou roční úrokovou sazbou výši 8 % p.a. z jmenovité hodnoty Dluhopisu. Tato úroková sazba je pevnou sazbou pro celé emisní období. Úročení Dluhopisu nastává ode dne následujícího po dni splacení Emisního kurzu Dluhopisu, nejdříve však ke Dni emise Dluhopisu.

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) (dále jen „**Výnosové období**“).

Pro účely počátku běhu kteréhokoliv Výnosového období se Den vzniku nároku na výplatu výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne uvedenou v čl. 7.2 těchto Emisních podmínek.

Úrokové výnosy jsou vypláceny pololetně, přičemž Den vzniku nároku na výplatu výnosu připadá vždy k poslednímu dni daného výnosového období zpětně, a to k 30. 6 a 31. 12. příslušného roku. První výnosové období se zkracuje a běží od Data emise, tedy od 1. 9. 2023 do 31. 12. 2023. Prvním Dnem vzniku nároku na výplatu výnosu tak je 31. 12. 2023. Následnými Dny vzniku nároku na výplatu výnosu jsou 30. 6. 2024, 31. 12. 2024, 30. 6. 2025, 31. 12. 2025, 30. 6. 2026, 31. 12. 2026, 30. 6. 2027 a 31. 12. 2027. Splatnost úrokových výnosů dluhopisů nastává ke Dni vzniku nároku na výplatu výnosu.

Pololetím se rozumí šest kalendářních měsíců po sobě jdoucích s tím, že nárok na poslední úrokový výnos vzniká Vlastníkovi dluhopisu ke Dni konečné splatnosti dluhopisu.

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti podle toho, který z těchto dnů nastane dříve.

5.2 Konvence pro výpočet výnosu

Pro účely výpočtu úrokového 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).

5.3 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů, jak je definován v těchto Emisních podmínkách, 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. 5.1 těchto Emisních podmínek až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou Emitentem vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky v souladu s Emisními podmínkami.

5.4 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 a příslušného zlomku dní vypočteného v souladu s konvencí pro výpočet výnosu podle čl. 5.2 těchto Emisních podmínek.

Celková částka výnosu ze všech Dluhopisů jednoho Vlastníka dluhopisů se zaokrouhuje na celé koruny dolů.

6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

6.1 Splatnost Dluhopisů

Pokud nedojde k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno v čl. 6. a 9. těchto Emisních podmínek, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově v Den konečné splatnosti dluhopisu, tedy ke dni 31. 12. 2027.

6.2 Odkoupení dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit za dohodnutou cenu.

6.3 Zánik 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.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplatit výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v korunách českých.

7.2 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.

7.3 Místo výplat

Výnosy budou vyplaceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Oprávněným osobám (jak jsou definovány 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.

7.4 Osoby oprávněné k přijetí plateb z Dluhopisů

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“).

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“).

7.5 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 jeho Určené provozovny nejpozději v Rozhodný den pro výplatu výnosu nebo Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty. Instrukce musí mít formu podepsaného písemného prohlášení, 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.

7.6 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. 7.5 Emisních podmínek, nebo v Instrukci a v souladu s platebními podmínkami v takovém sdělení uvedenými, a (b) pokud je příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky.

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. 7.5 těchto Emisních podmínek, (b) takové 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.

7.7 Domněnka splacení

Každý příslušný peněžitý závazek Emitenta z Dluhopisů bude považován za plně splacený ke dni, kdy jsou příslušné částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo narostlého výnosu splatné ve smyslu těchto Emisních podmínek poukázány Vlastníkům dluhopisů a odepsány z bankovního účtu Emitenta.

7.8 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 Emisní podmínky.

8. OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI (RATING)

Emitent nepožádal a nemá v plánu žádat o udělení ratingového ohodnocení pro emisi Dluhopisů.

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPIŠŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA, ŽÁDOST VLASTNÍKA O ODKOUPENÍ DLUHOPIŠŮ EMITENTEM A ZESPLATNĚNÍ DLUHOPIŠŮ

9.1 Rozhodnutí o předčasné splatnosti Emitentem

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

Emitent má právo rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů ke Dni vzniku nároku na výplatu výnosu (dále také jako „**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 30 (třicet) dní přede Dnem předčasné splatnosti (Dnem vzniku nároku na výplatu výnosu). Ode Dne předčasné splatnosti nejsou Dluhopisy svolané z rozhodnutí Emitenta úročeny. V takovém případě jsou Dluhopisy splatné do 90 dnů ode Dne 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 v příslušné jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným poměrným úrokovým výnosem oproti jejich předložení Vlastníky dluhopisů Emitentovi v sídle Emitenta.

9.2 Žádost Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení dluhopisů

Vlastník dluhopisů má právo požádat Emitenta o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů, ne však dříve než 12 měsíců od úpisu Dluhopisů. Žádosti Vlastníka dluhopisů o předčasné splacení Dluhopisů dle tohoto čl. 9.2 Emisních podmínek je Emitent povinen vyhovět, pokud by ještě nebylo dohromady předčasně vyplaceno 10 % z celkové hodnoty upsaných Dluhopisů. Pokud bylo předčasně vyplaceno alespoň 10 % celkové hodnoty upsaných Dluhopisů nebo v důsledku Žádosti Vlastníka dluhopisu by mělo dojít k vyplacení alespoň 10 % celkové hodnoty upsaných Dluhopisů v součtu všech předčasně vyplacených částek, Emitent není povinen této Žádosti vyhovět. Žádost Vlastníka dluhopisů o předčasné splacení Dluhopisů (dále jen „**Žádost o předčasné splacení**“) musí mít písemnou formu a musí z ní být zřejmý požadavek na předčasné splacení Dluhopisů a počet Dluhopisů, který má být Emitentem předčasně splacen. Žádost o předčasné splacení musí být podepsána Oprávněnou osobou a není-li podepsána před Emitentem, musí být podpis Oprávněné osoby úředně ověřen.

Vlastníkovi dluhopisů vznikne nárok na odkoupení Dluhopisů Emitentem k poslednímu dni lhůty v délce 90 dnů ode dne doručení Žádosti o předčasné splacení Emitentovi (pokud by ještě nebylo dohromady předčasně splaceno 10 % celkové hodnoty upsaných Dluhopisů), příp. ode dne schválení Žádosti o předčasné splacení ze strany Emitenta (dále jen „**Den předčasné splatnosti**“). Ode Dne předčasné splatnosti nejsou Dluhopisy úročeny.

Kupní cena Dluhopisů odkoupených Emitentem na základě Žádosti o odkoupení bude stanovena ve výši jmenovité hodnoty Emitentem kupovaných Dluhopisů. V případě, že bude Žádost o předčasné splacení doručena Emitentovi ve lhůtě kratší než 24 měsíců od úpisu Dluhopisů, bude kupní cena ponížena o sankční poplatek 10 % z jmenovité hodnoty Emitentem kupovaných Dluhopisů. Vlastník dluhopisů má nárok na vyplacení narostlého a doposud nevyplaceného Výnosu vztahujícímu se k odkupovaným Dluhopisům.

Jmenovitá hodnota a dosud narostlý poměrný úrokový výnos bude Emitentem splacena ke Dni předčasné splatnosti, a to za podmínky předání Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů Emitentovi v Určené provozovně Emitenta.

9.3 Zesplatnění dluhopisů z důvodu neplnění závazků na straně Emitenta

V případě, že Emitent:

- a) poruší kterýkoli svůj závazek či prohlášení uvedené v čl. 19.9 (Prohlášení odpovědných osob) těchto 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) se na dalším postupu s Vlastníky dluhopisů na Schůzi svolané podle bodu a) tohoto článku nedohodne,

dojde k zesplatnění Dluhopisů, a to následující den po uplynutí lhůty uvedené v bodě a) nebo po uplynutí 30 dnů od Schůze Vlastníků podle bodu b) tohoto článku Emisních podmínek.

10. OSOBY ZÚČASTNĚNÉ NA EMISI DLUHOPISŮ

Činnosti spojené s upisováním a vydáváním Dluhopisů zajišťuje Emitent. Činnosti spojené s vyplacením výnosů a se splacením Dluhopisů zajišťuje též Emitent, v zákonném rozsahu také Agent pro zajištění.

11. ADMINISTRÁTOR

11.1 Administrátor a určená provozovna

Administrátorem emise je Emitent.

Určená provozovna je na adrese Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha (dále také jako „Určená provozovna“).

11.2 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.

11.3 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 nezajišťuje. 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.

12. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují ve lhůtě platné dle Občanského zákoníku.

13. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ, ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

13.1 Právo svolat schůzi Vlastníků dluhopisů

Emitent nebo Vlastník dluhopisu mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“), 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 jeho Určené provozovny oznámení o konání Schůze tak, aby mohlo dojít bez zbytečného prodlení k jeho uveřejnění, 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. Současně je Vlastník dluhopisu povinen (i) doručit Emitentovi spolu s oznámením adresovaným na adresu Určené provozovny Emitenta žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpisu ze Seznamu vlastníků, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi zálohu na náklady související se Schůzí. Vlastník dluhopisu je povinen současně s oznámením o svolání Schůze zaslat program schůze včetně navrhovaných změn a požadavků.

Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada případné zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

13.2 Schůze svolaná Emitentem

Emitent je povinen svolat Schůzi pouze v případě návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen „Změna zásadní povahy“). Emitent je dále povinen svolat Schůzi v případě ukončení činnosti Agentu pro zajištění nebo požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané emise dluhopisů.

V jiných případech Emitent Schůzi svolat není povinen.

13.3 Oznámení o svolání schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 16. Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny nejpozději 30 (třicet) kalendářních dnů před navrhovaným datem Schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Je-li svolavatelem Emitent, je povinen oznámit svolání Schůze na webových stránkách Emitenta www.silverlinere.com/cs a současně zaslat pozvánku e-mailem nebo doporučenou poštou na adresu trvalého bydliště uvedenou v Seznamu vlastníků, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

(a) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta,

(b) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a identifikační označení Dluhopisu podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN),

(c) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze město Praha, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, čas konání Schůze musí připadat na rozmezí od 9 do 15 hodin,

(d) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění,

(e) den, který je rozhodným dnem pro účast na Schůzi.

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 tehdy, 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.

13.4 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 (dále jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), nebo

(b) osoba, která se prokáže jako zmocněnec Vlastníka dluhopisu dle písm. (a) výše pro účely této Schůze.

K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

13.5 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 nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 6.2 těchto Emisních podmínek, se pro účely Schůze nepřihlíží.

Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce dle čl. 14.3 těchto Emisních podmínek, nemůže Společný zástupce vykonávat hlasovací právo s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasy se nezapočítávají do celkového počtu hlasů pro účely usnášedischopnosti Schůze.

13.6 Účast dalších osob na Schůzi

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

13.7 Účast na Schůzi s využitím prostředků komunikace na dálku

V oznámení o svolání Schůze může Emitent stanovit organizační a technické podmínky, za kterých se Vlastníci dluhopisů mohou účastnit Schůze s využitím elektronických prostředků umožňujících přímý dálkový přenos Schůze obrazem a zvukem a/nebo přímou dvousměrnou komunikaci mezi Schůzí a Vlastníkem dluhopisů. Vlastník dluhopisu, který využije práva podle takto stanovených podmínek, se považuje za přítomného na Schůzi.

13.8 Změny Emisních podmínek

Pro vyloučení pochybností, souhlas Schůze vlastníků se nevyžaduje:

- (a) ke změně Emisních podmínek přímo vyvolané změnou právní úpravy,
- (b) ke změně Emisních 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 Emisních podmínek zpřístupní investorům způsobem, kterým byly zpřístupněny Emisní podmínky, tuto změnu Emisních podmínek a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně.

Investor, který před zpřístupněním změny Emisních podmínek, ke které se vyžaduje předchozí souhlas Schůze vlastníků, souhlasil s koupí nebo s upsáním Dluhopisu a k tomuto Dluhopisu ještě nenabyl vlastnické právo, je oprávněn od koupě nebo upsání odstoupit ve lhůtě 5 (pět) pracovních dnů poté, co je zpřístupněna změna Emisních podmínek.

14. PRŮBĚH SCHŮZE, ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE

14.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Vlastníci dluhopisů, 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.

14.2 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 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činnostmi podle Zákona o dluhopisech (dále jen „**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.

14.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení.

Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů. Ke změně Emisních podmínek a ustavení či odvolání Společného zástupce Vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů.

14.5 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, pokud je to v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Pokud byla Schůze svolána za účelem rozhodnutí o změně Emisních podmínek a pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Je-li to nadále potřebné, svolavatel svolá náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze.

14.6 Zápis z jednání Schůze

O jednání Schůze pořizuje svolavatel sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala.

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

Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky.

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. NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

15.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak osoba, která byla Vlastníkem dluhopisu k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „Zadatel“), 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 Emisními podmínkami a dosud nevyplaceného. Toto právo musí Žadatel uplatnit písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi na adresu jeho Určené provozovny. Této Žádosti musí Emitent vyhovět dle Zákona o dluhopisech.

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 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 7 těchto Emisních podmínek.

15.2 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. 7 těchto Emisních podmínek.

16. OZNÁMENÍ

Není-li v zákoně či v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek platné, pokud bude uveřejněno a zpřístupněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Emitenta www.silverlinere.com/cs. Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platné uveřejněné jeho uveřejněním způsobem předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na následující adresu:

- a) na adresu Určené provozovny
- b) na e-mailovou adresu: invest@silverlinere.com
- c) nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v předchozím odstavci tohoto článku Emisních podmínek.

Tyto Emisní podmínky byly podle Zákona o dluhopisech bezplatně zpřístupněny nabyvatelům Dluhopisů na webových stránkách Emitenta www.silverlinere.com/cs a v Určené provozovně 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.

17. RIZIKA SPOJENÁ S INVESTICÍ DO DLUHOPISŮ

17.1 Rizika spojená s dluhopisy

Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank.

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. Držitele Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby.

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.

Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta.

17.2 Rizika spojená s Emitentem

Riziko vyšší moci

Může nastat událost vyšší moci, která se vymyká kontrole Emitenta, jako je např. válka, vzpoura, přírodní katastrofa, pandemie, neoprávněný zásah státních orgánů, neoprávněné udělení pokut a sankcí státními orgány, neoprávněné obstavení účtů, neoprávněné zabavení majetku apod. Taková událost může mít negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

Riziko soudních sporů

K datu vyhotovení těchto Emisních podmínek není Emitent účastníkem žádných soudních ani rozhodčích řízení. Emitent si není dále vědom, že by byl ke dni vyhotovení Emisních podmínek účastníkem jakýchkoliv sporů, jež by mohly nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Do budoucna však existenci výše uvedených sporů nelze vyloučit. Výsledek případných soudních sporů je obtížně předvídatelný a může dojít k překvapivým rozsudkům i na základě nedostatečně odůvodněných skutečností. Mnoho soudních sporů v České republice trvá i několik let, což může oslabit exekuční vymahatelnost žalovaných nároků.

Legislativní riziko

Legislativní riziko představuje riziko změny právní úpravy, která se vztahuje na předmět podnikání Emitenta. Případné změny legislativy mohou způsobit zvýšenou finanční, administrativní či jinou náročnost, díky které by mohl být Emitent nucen upravit své investiční záměry. Tyto změny by se mohly následně negativně projevit na jeho hospodářské situaci.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splacení splatných dluhů Emitenta (např. dluhů z Dluhopisů), tj. nerovnováha struktury majetku Emitenta a závazků, a to z důvodu různých termínů splatnosti

závazků a kvůli portfoliu zdrojů financování Emitenta. Likvidita Emitenta může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření Emitenta.

18. ZDANĚNÍ DLUHOPISŮ

Text tohoto článku je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabytí, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexní souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu vyhotovení těchto Emisních podmínek a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky).

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, v nichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

18.1 Obecná úprava

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry Vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou České republiky, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístění přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.

Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

18.2 Jmenovitá hodnota

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů bude prováděno 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, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

18.3 Úrokový výnos

Úrokový výnos vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud, v případě daňového nerezidenta, příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem (i) jiného členského státu Evropské unie (dále také jako „EU“), nebo (ii) dalšího státu tvořících Evropský hospodářský prostor (dále

také jako „EHP“), nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, činí sazba srážkové daně 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ daně pro odvod srážkové daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů.

Srážková daň sražená z úroku vyplaceného fyzické osobě, která je daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo státu tvořící Evropský hospodářský prostor, a zahrnutého do zdanitelných příjmů ze zdroje na území České republiky deklarovaných v daňovém přiznání k dani z příjmů fyzických osob touto fyzickou osobou, se započte na její celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na území České republiky.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, nepodléhá srážkové dani, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, nebo (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ daně pro odvod srážkové daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu poplatníka fyzické osoby se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

V případě, že úrok plyne české stále provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice o výměně informací v daňové oblasti.

18.4 Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje 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 stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % nebo 23 %. Vyšší sazba daně se použije na část celkového základu daně fyzické osoby přesahující částku 1.935.552 Kč (pro rok 2023). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Vlastník dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje Dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím Dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno při splnění podmínky, že prodávající vlastník neměl a nemá Dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadil tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti. Příjem fyzické osoby, jež nezahrnula tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku a jež jako Vlastník dluhopisů při jeho prodeji nesplní výše uvedený časový test držby po dobu 3 let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100 tis. Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se u právnické osoby zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

V případě prodeje Dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU 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 stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhuje na celé Kč nahoru.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

19. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ, PROHLÁŠENÍ EMITENTA

19.1 Zajištění Dluhopisů

Za účelem posílení věřitelského postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů zástavním právem k cenným papírům – Akciím, dále specifikovaným ve smlouvě o zajištění, kterou uzavřeli jednatelé Emitenta jakožto zástavní dlužníci, a to prostřednictvím Agentů pro zajištění. Jde o způsob zajištění

dluhopisů dle § 20 a §20a zákona č. 190/2004 Sb. 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 jednatelem Emitenta (zástavci) a Agentem pro zajištění (dále jen „**Zástavní smlouva**“), který vykonává práva a povinnosti v souladu a rozsahu podle § 20 zákona č. 190/2004 Sb. (dále jen „**Zajištění**“).

Zajištění dluhopisu bude provedeno zřízením zástavního práva ve prospěch Agentu pro zajištění k akciím ve vlastnictví jednatelů Emitenta za účelem realizace projektu financovaného z emise dluhopisů. Jednatelé Emitenta uzavřou Zástavní smlouvu s Agentem pro zajištění, a toto zajištění budou řádně udržovat až do okamžiku splnění veškerých závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů, nebo do dne prodeje zajištěných věcí za přiměřenou protihodnotu a vyplacení závazků z Dluhopisů na účet Agentu pro zajištění, nebo jiné právně regulované osoby. Zástavní smlouva bude investorům přístupná společně s Emisními podmínkami v Určené provozovně Emitenta.

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně závazku Emitenta vyplývajících z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím realizace zajištění vůči zástavním dlužníkům. Vlastníci dluhopisů nejsou sami oprávněni uplatňovat práva ze zajištění v rozsahu, v jakém je uplatňuje Agent pro zajištění. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace zajištění rozhoduje schůze vlastníků, pokud nastane kterýkoliv případ neplnění závazků ze strany Emitenta.

19.2 Uvolnění zástavního práva

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

V případě, že má být zastavený Předmět zajištění uvolněn ze Zajištění za účelem nahrazení jiným Předmětem zajištění, je Agent pro zajištění oprávněn uvolnit Zajištění pouze v případě, pokud mu Emitent navrhne jiný předmět zajištění, přičemž hodnota takového předmětu zajištění musí být rovna nebo vyšší než uvolňovaný Předmět zajištění. K nově navrženému předmětu zajištění musí jednatelé Emitenta zřídit Zajištění před uvolněním původního Předmětu zajištění. V případě zániku části dluhopisů bude část Předmětu zajištění, odpovídající svojí hodnotou zanikajícím Dluhopisům, uvolněna. V případě uvolnění části Předmětu zajištění, nesmí klesnout poměr hodnoty zajištění a zbývající části jistiny Dluhopisů pod stávající hodnotu.

19.3 Agent pro zajištění

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

Při plnění funkce Agentu pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy Vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze Vlastníků. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentu pro zajištění nebo ukončení Zástavní smlouvy, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agentu pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba (dále jen „**Nový agent pro zajištění**“). Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Za tímto účelem pak Emitent nebo jeho

jednatelé neprodleně uzavřou s Novým agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentací, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentu pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 16 těchto Emisních podmínek.

19.4 Agent pro zajištění v postavení věřitele

Při výkonu práv Agentu pro zajištění se v souladu s § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky, tedy všech pohledávek z Dluhopisů. Agent pro zajištění je v souladu s § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech oprávněn:

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

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

19.5 Zřízení zajištění

Emitent zajistí, aby se Agent pro zajištění stal zástavním věřitelem ve vztahu k Předmětu zajištění do 20 (dvaceti) pracovních dnů od převzetí Předmětu zajištění nebo od Data emise, a toto Zajištění bude řádně udržovat až do okamžiku splnění veškerých svých závazků vyplývajících z Dluhopisů, nebo do dne prodeje zajištěného Předmětu zajištění za přiměřenou protihodnotu a vyplacení závazků z Dluhopisů na účet Agentu pro zajištění, nebo jiné právně regulované osoby. Možnost částečného uvolnění Předmětu zajištění v případě zániku části Dluhopisů tím není dotčena.

19.6 Postup v případě prodlení se zřízením zajištění

Pokud nedojde ke zřízení a vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených těchto Emisních podmínkách či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění ve shora uvedeném rozsahu bez získání přiměřené protihodnoty z prodeje zastaveného Předmětu zajištění nebo zániku přiměřené části Dluhopisů, je Emitent povinen neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní tuto skutečnost. Schůze následně rozhodne o dalším postupu, včetně např. o případném prodloužení lhůty ke zřízení a vzniku Zajištění a stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění.

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

V případě porušení povinností Emitenta podle tohoto článku je také každý z Vlastníků dluhopisů oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů.

19.7 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím realizace Zajištění. Vlastníci dluhopisů nejsou sami oprávněni uplatňovat práva ze Zajištění v rozsahu, v jakém je uplatňuje Agent. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace Zajištění rozhoduje Schůze, pokud nastane kterýkoliv případ neplnění závazků.

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

19.8 Postup agenta pro zajištění při realizaci zajištění

Pokud nastane kterýkoliv případ neplnění závazků a následně Schůze vlastníků rozhodne o vymáhání závazků Emitenta, bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků, včetně realizace Zajištění, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané schůze vlastníků. Výtěžek z realizace Zajištění bude vyplaceno na samostatný účet Agentu pro zajištění a Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění dle Zástavní smlouvy s Agentem pro zajištění, přičemž odměna Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 10 % zpeněžené hodnoty předmětu Zajištění v čase realizace Zajištění, převede výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů vedené v Seznamu vlastníků. Emitent se zavazuje poskytnout Agentovi pro zajištění součinnost pro výplatu výtěžku zpeněženého Zajištění Vlastníkům dluhopisů. Případný přebytek pak bude vrácen zástavcům.

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 podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů a neuspokojená část jejich pohledávek z Dluhopisů bude vymáhána vůči Emitentovi nebo zástavcům v souladu s právními předpisy.

19.9 Prohlášení Emitenta, jednatelů a společníků Emitenta

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů:

- a) finanční prostředky získané touto Emisí dluhopisů investuje do nových projektů nebo refinancování stávajícího financování na probíhajících projektech, a to minimálně ve výši 80 %;
- b) zajistí, aby vždy ke konci každého kalendářního roku byla stanovena reálná hodnota nemovitostí ve vlastnictví Emitenta, a to nezávislou znaleckou agenturou nebo nezávislým znalcem specializujícím se na oceňování nemovitého majetku. Za splnění této povinnosti se považuje již objednávka vypracování posudku znalce do 30 dnů od konce příslušného kalendářního roku.
- c) zajistí, aby v případě developerských projektů měl generální dodavatel stavebních prací pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Emitentovi, a to v obvyklém rozsahu. Rovněž veškeré nemovitosti ve vlastnictví Emitenta budou pojištěny proti nejčastějším rizikům, jako je požár, povodeň, vichřice nebo krupobití;
- d) nedojde ke změně skutečných majitelů mateřské společnosti Emitenta, kterou je společnost Silverline Fund SICAV a.s., podle evidence skutečných majitelů. Skutečnými majiteli až do splnění všech závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů zůstanou pánové Dan Vaško, Martin Benroth a Vojtěch Brix, kteří jsou současně jednateli Emitenta;

- e) se nebude účastnit fúze, rozdělení či jiné přeměny společnosti podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou případů, kdy budou splněny následující podmínky:
1. nástupnická společnost (příp. nástupnické společnosti) budou sídlit na území některého členského státu Evropského hospodářského prostoru;
 2. nástupnická společnost (příp. nástupnické společnosti) převezmou veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Dluhopisy vznikly, v plné výši, nebo v případě, kdy bude nástupnickou společností rovněž Emitent, budou tyto společnosti ručit za veškeré neuhrazené dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů;
- f) bude nabývat pouze pozemky, které budou podle příslušného územního plánu umožňovat rezidenční výstavbu;
- g) bude každoročně zveřejňovat účetní závěrku ve sbírce listin obchodního rejstříku ve lhůtách stanovených zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů;
- h) prodej jakýchkoliv aktiv bude probíhat pouze za podmínek obvyklých v obchodním styku.

20. ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK

20.1 Rozhodné právo

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

20.2 Jazyk Emisních podmínek

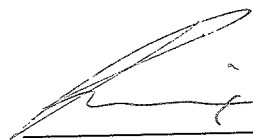
Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

Vydáno v Praze dne 30.8.2023



Silverline Development Delta s.r.o.

Dan Vaško, jednatel.



Silverline Development Delta s.r.o.

Vojtěch Brix, jednatel



Silverline Development Delta s.r.o.

Martin Benroth, jednatel.

