

## Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.

### **Unijní prospekt pro růst dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 8,35 % p.a. v předpokládané jmenovité hodnotě 400.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 450.000.000 Kč splatných v roce 2029**

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst (**Prospekt**) pro zaknihované dluhopisy dle českého práva s pevným úrokovým výnosem 8,35 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 450.000.000 Kč (slovy: čtyři sta padesát milionů korun českých) splatných v roce 2029 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 199 94 125, LEI: 315700CZGN1D6BB2JE05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, spisová značka C 395246 (**Emitent**).

Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 28.6.2024 (**Datum emise**).

Dluhopisy budou po dobu lhůty veřejné nabídky nabízené za kupní cenu odpovídající jejich emisnímu kurzu, který činí 100 % jejich jmenovité hodnoty, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.

Dluhopisy budou vydány jako zajištěné ručením poskytnutým společností Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 119 95 688, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 357631 (**Ručitel** nebo **Mateřská společnost**) podle podmínek Ručitelského prohlášení (jak je definováno v kap. 6 „*Emisní podmínky*“ tohoto Prospektu). Dluhopisy budou dále zajištěné zřízením Zástavního práva (jak je definováno v kap. 6 „*Emisní podmínky*“ tohoto Prospektu).

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kap. 6 „*Emisní podmínky*“ tohoto Prospektu, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů je 28.6.2029. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v kap. 6 „*Emisní podmínky*“ tohoto Prospektu při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kap. 6 „*Emisní podmínky*“ tohoto Prospektu předčasně splatit.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola *Zdanění*.

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

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**).

## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

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

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna přímo Emitentem nebo prostřednictvím společnosti Conseq Investment Management, a.s., se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 264 42 671, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7153 (**Manažer**). Dluhopisy budou veřejně nabízeny od 1.7.2024 do 25.6.2025 (včetně).

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

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

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2024/072872/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00187/CNB/653 ze dne 25. června 2024, které nabylo právní moci dne 28. června 2024.

ČNB tento Prospekt schválila jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu a pouze z hlediska toho, že Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a Ručitele a schválením tohoto Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit úrokové výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů, ani schopnost Ručitele dostát svým závazkům plynoucím z Ručitelského prohlášení (jak je definováno v kap. 6 „*Emisní podmínky*“ tohoto Prospektu). Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003561938.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 21.6.2024. Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB.

**Pro účely veřejné nabídky je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 28.6.2025. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.**

Dluhopisy byly nabízeny k úpisu již před schválením tohoto Prospektu, a to na základě čl. 1 odst. 4 písm. a) a b) Nařízení o prospektu, tj. nabídka směřovala výlučně kvalifikovaným investorům ve

## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

smyslu Nařízení o prospektu a omezenému okruhu osob, který v žádném členském státě Evropské unie nedosáhne počtu 150, nepočítaje v to kvalifikované investory.

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

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

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento Prospekt představuje unijní prospekt pro růst ve smyslu článku 15 Nařízení o prospektu a článku 32 Nařízení komise.*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu Českou národní bankou a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk investora, byť jen částečně závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmíněk, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.*

*Emitent neschválil jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu.*

*Emitent ani žádný jeho zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové, obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů.*

*Informace obsažené v kapitole Zdanění jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v této kapitole a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*



## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

*Tento Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty týkající se Emitenta, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.spmdluhopisy.cz](http://www.spmdluhopisy.cz), sekce "Investice", a dále také k nahlédnutí v sídle Manažera na adrese Burzovní palác, Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, v pracovní dny v době od 9 do 17 hod.*

*Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9 do 17 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v kap. 6 „Emisní podmínky“) příslušného Administrátora (jak je tento pojem definován v kap. 6 „Emisní podmínky“) stejnopis Smlouvy s administrátorem (jak je tento pojem definován v kap. 6 „Emisní podmínky“). Blíže viz kap. 6 „Emisní podmínky“ tohoto Prospektu.*

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta a Ručitele, jejich finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta i Ručitele vycházejí z Českých účetních standardů (CAS). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v pracovních dnech v době od 9 do 17 hod. v sídle Emitenta. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

*Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.*

*Informace obsažené pod hypertextovými odkazy v tomto Prospektu, s výjimkou takových informací podle kap. 1 „Údaje zahrnuté odkazem“ tohoto Prospektu, nejsou součástí Prospektu, a tudíž nebyly ověřeny ani schváleny ČNB.*

**OBSAH**

<b>1. ÚDAJE ZAHRNUTÉ ODKAZEM .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ZVLÁŠTNÍ SHRnutí .....</b>	<b>9</b>
<b>3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM .....</b>	<b>16</b>
<b>4. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ .....</b>	<b>18</b>
<b>5. RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>	<b>24</b>
<b>6. EMISNÍ PODMÍNKY .....</b>	<b>32</b>
<b>7. PODROBNOSTI O NABÍDCE .....</b>	<b>232</b>
<b>8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI .....</b>	<b>235</b>
<b>9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI .....</b>	<b>237</b>
<b>10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ .....</b>	<b>239</b>
<b>11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....</b>	<b>239</b>
<b>12. INFORMACE O RUČITELI .....</b>	<b>241</b>

## 1. ÚDAJE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

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

<b>Informace o Emitentovi</b>	<b>Dokument</b>	<b>Konkrétní strany</b>	<b>Přesná URL adresa</b>
Zahajovací rozvaha Emitenta ke dni 6.12.2023	Zahajovací rozvaha Emitenta ke dni 6.12.2023	Celý dokument	<a href="https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/Zahajovaci-rozvaha.pdf">https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/Zahajovaci-rozvaha.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k zahajovací rozvaze Emitenta	Zpráva o auditu zahajovací rozvahy Emitenta ke dni 6.12.2023	Celý dokument	<a href="https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/zprava-audit-zr-2023.pdf">https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/zprava-audit-zr-2023.pdf</a>

<b>Informace o Ručiteli</b>	<b>Dokument</b>	<b>Konkrétní strany</b>	<b>Přesná URL adresa</b>
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2021	Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2021	Celý dokument	<a href="https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/Konsolidovana-ucetni-zaverka-2021.pdf">https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/Konsolidovana-ucetni-zaverka-2021.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2021	Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2021	Celý dokument	<a href="https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/zprava-audit-kuz-2021.pdf">https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/zprava-audit-kuz-2021.pdf</a>
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2022	Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2022	Celý dokument	<a href="https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/Konsolidovana-ucetni-zaverka-2022.pdf">https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/Konsolidovana-ucetni-zaverka-2022.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2022	Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2022	Celý dokument	<a href="https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/zprava-audit-kuz-2022.pdf">https://spmdluhopisy.cz/wp-content/uploads/2024/05/zprava-audit-kuz-2022.pdf</a>

# UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

kalendářní rok končí 31.12.2022	končí 31.12.2022		
------------------------------------	---------------------	--	--

## 2. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ

## ODDÍL 1 - ÚVOD

1.1	<b>Název cenných papírů:</b> Spolumajitelé Dluhopisy 8,35/2029 <b>ISIN:</b> CZ0003561938 <b>(Dluhopisy)</b>
1.2	<b>Emitent:</b> Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o., se sídlem na adrese Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 199 94 1258, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 395246, LEI: 315700CZGN1D6BB2JE05 ( <b>Emitent</b> ). Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle: +420 774 118 232 nebo na emailové adrese: dluhopisy@spolumajitele.cz.
1.3	<b>Prospekt byl schválen:</b> Prospekt byl schválen Českou národní bankou ( <b>ČNB</b> ), jakožto orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES ( <b>Nařízení o prospektu</b> ). ČNB je možné kontaktovat na telefonním čísle: +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 nebo na emailové adrese: podatelna@cnb.cz.
1.4	<b>Datum schválení unijního prospektu pro růst:</b> Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jakožto příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, č.j. 2024/072872/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00187/CNB/653, ze dne 25. června 2024, které nabylo právní moci dne 28. června 2024.
1.5	<b>Upozornění:</b> Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v unijním prospektu pro růst může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad unijního prospektu pro růst před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které toto shrnutí, včetně jeho případného překladu, předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi unijního prospektu pro růst nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi unijního prospektu pro růst neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

## ODDÍL 2 – KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

2.1	<b>Kdo je emitentem cenných papírů?</b> Emitentem cenných papírů je společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 199 94 125, LEI: 315700CZGN1D6BB2JE05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, spisová značka C 395246, založená jako společnost s ručením omezeným se sídlem v České republice. Emitent se při své činnosti řídí právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů („ <b>Zákon o obchodních korporacích</b> “); zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („ <b>Občanský zákoník</b> “); zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů
-----	--

	<p>(„<b>Zákon o dluhopisech</b>“); zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („<b>Zákon o podnikání na kapitálovém trhu</b>“); zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Emitentovou hlavní činností je realizace této Emise dluhopisů.</p> <p>Emitent hodlá výnosy z Emise dluhopisů použít k financování společnosti Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 119 95 688, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 357631 (<b>Ručitel</b> nebo <b>Mateřská společnost</b>) formou zápůjček a úvěrů.</p> <p>Investice Ručitele směřují výhradně do oblasti nemovitostního trhu na území České republiky, resp. do nákupu nemovitostí, především pozemků v Praze a blízkém okolí, a to především v katastrálním území Zbraslav, Lipence, Klíнец, Jíloviště a Všenory (<b>Pozemky</b>).</p> <p>Ručitel do budoucna neplánuje nakupovat další Pozemky, pokud tyto nebudou mít přímou souvislost s jím již vlastněnými Pozemky. Ručitel tedy může koupit Pozemky, které vykazují příznivý poměr cena/návratnost, kdy přidanou hodnotou pro Ručitele může být, že se bude jednat o Pozemek sousedící s Pozemkem Ručitele, či se na těchto Pozemcích bude nacházet důležitá dopravní infrastruktura apod.</p> <p>Ručitel nemá až na výjimky v úmyslu své Pozemky či na nich stojící budovy pronajímat nebo na nich provádět výstavbu ve vlastní režii. Ručitel plánuje své Pozemky po jejich zhodnocení a za vhodných podmínek prodat.</p> <p>Ručitel provozuje výše uvedené činnosti prostřednictvím svých dceřiných společností. Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří Mateřská Společnost a všechny společnosti, ve kterých má Mateřská Společnost přímý či nepřímý majetkový podíl (<b>Skupina Mateřské společnosti</b>).</p> <p>Emitent má jediného společníka, kterým je Mateřská společnost.</p> <p>Společníci Mateřské společnosti ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jsou:</p> <table border="1" data-bbox="331 1126 1386 1554"> <thead> <tr> <th>Název</th> <th>Podíl</th> <th>Konečný vlastník podílu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>APPAREO Valores a.s.</td> <td>50 %</td> <td>Jediným akcionářem APPAREO Valores a.s. je Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa, založený JUDr. Janem Diblíkem</td> </tr> <tr> <td>Lumicula Equity a.s.</td> <td>40 %</td> <td>Vlastníkem 90 % akcií Lumicula Equity a.s. je Ing. Radek Švec, 10 % akcií Lumicula Equity a.s. vlastní OMBU Invest s.r.o., jehož jediným společníkem je Ing. Radek Švec</td> </tr> <tr> <td>SBS FUNDS SICAV a.s.</td> <td>10 %</td> <td>Jediným vlastníkem zakladatelských akcií je Ing. Radek Švec</td> </tr> </tbody> </table> <p>Emitent je tedy přímo ovládán Mateřskou společností a nepřímo ovládán společníky Mateřské společnosti, kdy tito jednají ve vzájemné shodě.</p> <p>Jednatelzem Emitenta je JUDr. Jan Diblík, dat. nar. 13. června 1979, bytem V podskalí 284, Vinoř, 190 17 Praha 9.</p> <p>Auditorem Emitenta je Ing. Jan Glatt, ev. č. 1023 vydané Komorou auditorů České republiky dne 22. ledna 2010, se sídlem Příkopy 1520, 562 01 Ústí nad Orlicí, místo podnikání Komenského 156, 562 01 Ústí nad Orlicí IČO: 111 49 175 (<b>Auditor</b>).</p>	Název	Podíl	Konečný vlastník podílu	APPAREO Valores a.s.	50 %	Jediným akcionářem APPAREO Valores a.s. je Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa, založený JUDr. Janem Diblíkem	Lumicula Equity a.s.	40 %	Vlastníkem 90 % akcií Lumicula Equity a.s. je Ing. Radek Švec, 10 % akcií Lumicula Equity a.s. vlastní OMBU Invest s.r.o., jehož jediným společníkem je Ing. Radek Švec	SBS FUNDS SICAV a.s.	10 %	Jediným vlastníkem zakladatelských akcií je Ing. Radek Švec
Název	Podíl	Konečný vlastník podílu											
APPAREO Valores a.s.	50 %	Jediným akcionářem APPAREO Valores a.s. je Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa, založený JUDr. Janem Diblíkem											
Lumicula Equity a.s.	40 %	Vlastníkem 90 % akcií Lumicula Equity a.s. je Ing. Radek Švec, 10 % akcií Lumicula Equity a.s. vlastní OMBU Invest s.r.o., jehož jediným společníkem je Ing. Radek Švec											
SBS FUNDS SICAV a.s.	10 %	Jediným vlastníkem zakladatelských akcií je Ing. Radek Švec											
<p>2.2</p>	<p><b>Jaké jsou hlavní finanční údaje o emitentovi?</b></p> <p>Emitent vznikl dne 6.12.2023 a jediným dokumentem obsahujícím historické finanční údaje, který má Emitent k dispozici, je zahajovací rozvaha. Základní finanční údaje z této auditované zahajovací rozvahy Emitenta jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč:</p> <table border="1" data-bbox="323 1966 1347 2004"> <tr> <td><b>ROZVAHA</b> (dle CAS)</td> </tr> </table>	<b>ROZVAHA</b> (dle CAS)											
<b>ROZVAHA</b> (dle CAS)													

	<table border="1"> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>12 000</td> </tr> <tr> <td>Stálá aktiva</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td>12 000</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky</td> <td>12 000</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td>12 000</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>12 000</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Závazky</td> <td>0</td> </tr> </table>	AKTIVA CELKEM	12 000	Stálá aktiva	0	Oběžná aktiva	12 000	Peněžní prostředky	12 000	PASIVA CELKEM	12 000	Vlastní kapitál	12 000	Cizí zdroje	0	Závazky	0
AKTIVA CELKEM	12 000																
Stálá aktiva	0																
Oběžná aktiva	12 000																
Peněžní prostředky	12 000																
PASIVA CELKEM	12 000																
Vlastní kapitál	12 000																
Cizí zdroje	0																
Závazky	0																
2.3	<p><b>Jaká jsou hlavní rizika specifická pro emitenta?</b></p> <p><b>a) Úvěrové riziko</b></p> <p>Emitent je společností, jejímž účelem je realizace této Emise dluhopisů a následné poskytování financování formou úvěrů či zápůjček Mateřské společnosti. Hlavní činností Emitenta tak je poskytování financování Mateřské společnosti (tedy vstupování do úvěrových vztahů v pozici věřitele) a hlavním zdrojem příjmů Emitenta jsou splátky úvěrů či zápůjček od Mateřské společnosti.</p> <p>Ačkoli Emitent bude poskytovat financování z výtěžku Dluhopisů pouze Mateřské společnosti, ani za těchto okolností nemůže Emitent vyloučit, že Mateřská společnost nebude (z jakýchkoli důvodů) jednat dle uzavřené smlouvy a způsobí Emitentovi finanční ztrátu. V takovém případě by mohlo dojít k výpadku příjmů Emitenta, které Emitent plánuje použít na úhradu svých dluhů z Dluhopisů. Úvěrové riziko, kterému bude Emitent z podstaty své plánované činnosti vystaven, tak může mít negativní vliv na jeho budoucí hospodářské výsledky a na jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.</p> <p><b>b) Riziko účelově založené společnosti</b></p> <p>Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která v současnosti nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině Mateřské společnosti proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p> <p><b>c) Rizika závislosti Emitenta a potenciálního střetu zájmů</b></p> <p>Emitent použije výtěžek z Emise po odečtení nákladů Emise a souvisejících nákladů s Emisí na poskytnutí zápůjčky nebo úvěru své Mateřské společnosti, která prostředky užije na financování společnosti ze Skupiny Mateřské společnosti či na refinancování svých závazků. Mateřská společnost je holdingovou společností, která nevykonává žádnou vlastní provozní činnost (s výjimkou správy svých majetkových účastí), a její finanční pozice a schopnost splácet vnitroskupinovou zápůjčku nebo úvěr poskytnutý Emitentem, je plně závislá na získávání peněžních prostředků (prostřednictvím dividend, splátek z vnitroskupinových zápůjček nebo úvěrů nebo jiným obdobným způsobem) od svých dceřiných společností.</p> <p>Společnosti ze Skupiny Mateřské společnosti (včetně Emitenta) jsou ovládané a řízené stejnými osobami. V souvislosti s poskytováním vnitroskupinových zápůjček a úvěrů Mateřské společnosti a jejich následném splacení ve prospěch Emitenta může dojít k potenciálnímu střetu zájmu mezi společnostmi Skupiny Mateřské společnosti.</p> <p><b>d) Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů</b></p> <p>Emitent bude poskytovat zápůjčky a úvěry Mateřské společnosti, přičemž ta může tyto prostředky dále poskytnout společně se Skupinou Mateřské společnosti. Emitent tak bude závislý na splacení těchto zápůjček Mateřskou společností. K datu vyhotovení Prospektu není známo, kterým společností ze Skupiny Mateřské společnosti bude Mateřská společnost poskytovat zápůjčky a úvěry.</p> <p>Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů</p>																

<p>vyplývající z Dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve Skupině Mateřské společnosti, je možné, že společnosti ve Skupině Mateřské společnosti nebudou schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít ve výsledku za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.</p>
--

### ODDÍL 3 – KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH

<p><b>3.1</b></p>	<p><b>Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?</b></p> <p>Emitent bude emitovat Dluhopisy jako zaknihované cenné papíry. Měna emise je česká koruna. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 1,- Kč. Počet vydávaných Dluhopisů je 400 000 000 kusů (v případě vydání Dluhopisů v její celkové předpokládané jmenovité hodnotě 400 000 000,- Kč). Den konečné splatnosti Dluhopisů je 28.6.2029. ISIN CZ0003561938.</p> <p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,35 % p.a. Výplata úrokových výnosů probíhá zpětně k datu 28.6. každého kalendářního roku.</p> <p>Převoditelnost dluhopisů není nijak omezena.</p> <p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky, jejichž znění je uvedeno v Prospektu.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty a výnosu. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. emisními podmínkami.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v případech neplnění závazků (jak jsou uvedeny v emisních podmínkách) o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p> <p>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 stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Dluhopisy budou zajištěné Ručitelským prohlášením (jak je definované níže) a dále zajištěné zřízením zástavního práva v prvním pořadí k vybraným aktivům patřícím společností ve Skupině Mateřské společnosti.</p>
<p><b>3.2</b></p>	<p><b>Kde budou cenné papíry obchodovány?</b></p> <p>Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.</p>
<p><b>3.3</b></p>	<p><b>Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</b></p> <p>Peněžité dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením (<b>Ručitelské prohlášení</b>) ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku ze dne 13.6.2024, poskytnutým Ručitelem.</p>
	<p><b>Kdo je Ručitelem cenných papírů?</b></p> <p>Ručitelem cenných papírů je společnost Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 119 95 688, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 357631, LEI: 315700F9YDXH203WSR95.</p> <p>Investice Ručitele směřují výhradně do oblasti nemovitostního trhu na území České republiky, resp. do nákupu nemovitostí, především Pozemků.</p> <p>Ručitel do budoucna neplánuje nakupovat další Pozemky, pokud tyto nebudou mít přímou souvislost s jím již vlastněnými Pozemky. Ručitel tedy může koupit Pozemky, které vykazují příznivý poměr cena/návratnost, kdy přidanou hodnotou pro Ručitele může být, že se bude jednat o Pozemek sousedící s Pozemkem Ručitele, či se na těchto Pozemcích bude nacházet důležitá dopravní infrastruktura apod.</p>



	Ručitel nemá až na výjimky v úmyslu své Pozemky či na nich stojící budovy pronajímat nebo na nich provádět výstavbu ve vlastní režii. Ručitel plánuje své Pozemky po jejich zhodnocení a za vhodných podmínek prodat.																																				
	<p><b>Jaké jsou hlavní finanční údaje o Ručiteli?</b></p> <p>Uvedené údaje pocházejí z auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele ke dni 31. prosince 2022 a ke dni 31. prosince 2021. Základní finanční údaje z těchto auditovaných konsolidovaných účetních závěrek jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč:</p> <table border="1" data-bbox="280 461 1383 826"> <thead> <tr> <th>ROZVAHA (dle CAS)</th> <th>31. prosince 2022</th> <th>31. prosince 2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aktiva celkem</td> <td>392 932</td> <td>292 274</td> </tr> <tr> <td>Stálá aktiva</td> <td>383 647</td> <td>286 923</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td>9 285</td> <td>5 351</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>46 207</td> <td>-11 293</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td>346 721</td> <td>303 567</td> </tr> <tr> <td>- Krátkodobé</td> <td>11 829</td> <td>2 504</td> </tr> <tr> <td>- Dlouhodobé</td> <td>321 773</td> <td>300 448</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="280 875 1383 1155"> <thead> <tr> <th>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (dle CAS)</th> <th>za rok 2022</th> <th>za rok 2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>106 685</td> <td>-8 546</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td>28 399</td> <td>-1 450</td> </tr> <tr> <td>Zisk / Ztráta</td> <td>58 394</td> <td>-9 996</td> </tr> </tbody> </table>	ROZVAHA (dle CAS)	31. prosince 2022	31. prosince 2021	Aktiva celkem	392 932	292 274	Stálá aktiva	383 647	286 923	Oběžná aktiva	9 285	5 351	Vlastní kapitál	46 207	-11 293	Cizí zdroje	346 721	303 567	- Krátkodobé	11 829	2 504	- Dlouhodobé	321 773	300 448	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (dle CAS)	za rok 2022	za rok 2021	Provozní výsledek hospodaření	106 685	-8 546	Finanční výsledek hospodaření	28 399	-1 450	Zisk / Ztráta	58 394	-9 996
ROZVAHA (dle CAS)	31. prosince 2022	31. prosince 2021																																			
Aktiva celkem	392 932	292 274																																			
Stálá aktiva	383 647	286 923																																			
Oběžná aktiva	9 285	5 351																																			
Vlastní kapitál	46 207	-11 293																																			
Cizí zdroje	346 721	303 567																																			
- Krátkodobé	11 829	2 504																																			
- Dlouhodobé	321 773	300 448																																			
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (dle CAS)	za rok 2022	za rok 2021																																			
Provozní výsledek hospodaření	106 685	-8 546																																			
Finanční výsledek hospodaření	28 399	-1 450																																			
Zisk / Ztráta	58 394	-9 996																																			
	<p><b>Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Ručitele?</b></p> <p><b>a) Riziko konkurence</b></p> <p>Společnosti ve Skupině Mateřské společnosti jsou účastníky 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 nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve Skupině Mateřské společnosti. Toto může mít za následek neschopnost společností ze Skupiny Mateřské společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.</p> <p><b>b) Riziko nízké diverzifikace činností Skupiny Mateřské společnosti</b></p> <p>Skupina Mateřské společnosti se zabývá investicemi do stavebních a jiných pozemků na území České republiky. V případě, že dojde k náhlému poklesu cen nemovitostí, může taková situace nepříznivě ovlivnit hospodářské výsledky společností ve Skupině Mateřské společnosti. Toto může mít za následek neschopnost společností ze Skupiny Mateřské společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.</p> <p><b>c) Riziko poškození nemovitostí</b></p> <p>Vlastněné nemovitosti mohou být poškozeny v důsledku živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z prodeje nemovitostí či vyvolat dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozených nemovitostí, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy společností Skupiny Mateřské společnosti a na jejich schopnost plnit své dluhy z úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.</p>																																				

	<p><b>d) Riziko zhoršení kupní síly potenciálních kupců nemovitostí</b> Společnosti ze Skupiny Mateřské společnosti jsou vystaveny riziku zhoršení kupní síly potenciálních zájemců o nákup nemovitostí ve vlastnictví Skupiny Mateřské společnosti. Zhoršená kupní síla může způsobit nemožnost prodat nemovitosti za plánovanou cenu a tím negativně ovlivnit hospodaření Společností Mateřské společnosti. Toto může mít za následek neschopnost společností ze Skupiny Mateřské společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.</p> <p><b>e) Riziko nevhodné lokality nemovitostí</b> Lokalita, ve které se nacházejí nemovitosti se může ukázat nebo stát nevhodnou pro případný investiční záměr potenciálních kupců. Což může mít vliv na možnost příslušnou nemovitost prodat za podmínek předvídaných Skupinou Mateřské společnosti. To může mít negativní vliv na příjmy Společností Mateřské společnosti. Toto může mít za následek neschopnost společností ze Skupiny Mateřské společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.</p>
3.4	<p><b>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?</b></p> <p><b>a) Riziko likvidity</b> Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem. Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a ani v mnohostranném obchodním systému.</p> <p><b>b) Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky</b> Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.</p> <p><b>c) Riziko inflace</b> Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí úrokovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná.</p> <p><b>d) Riziko nesplacení</b> Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu v plné výši a hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či prodeji na trhu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.</p>

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

4.1	<p><b>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?</b></p> <p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky. Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Veřejná nabídka dluhopisů bude probíhat v období od 1.7.2024 do 25.6.2025.</p> <p>Veřejně nabízený objem Dluhopisů bude celá předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise snižena o Dluhopisy upsané před začátkem veřejné nabídky, tedy 50 000 000 Kč. Pokud dojde ke zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise na 450 000 000 Kč bude veřejně nabízený objem Dluhopisů 100 000 000 Kč.</p> <p>Dluhopisy byly nabízeny k úpisu již před schválením tohoto Prospektu, a to na základě čl. 1 odst. 4 písm. a) a b) Nařízení o prospektu, tj. nabídka směřovala výlučně kvalifikovaným investorům ve</p>
-----	--

	<p>smyslu Nařízení o prospektu a omezenému okruhu osob, který v žádném členském státě Evropské unie nedosáhne počtu 150, nepočítaje v to kvalifikované investory. Tímto způsobem byly před započítáním veřejné nabídky upsány Dluhopisy v objemu 350 000 000 Kč.</p> <p>Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 300 000,- Kč. Náklady na distribuci Dluhopisů budou činit cca 10 mil. Kč. V případě navýšení objemu emise v souladu s čl. 4.3 Emisních podmínek by náklady na distribuci Dluhopisů činily cca 11 mil. Kč. Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?</b></p> <p>Základní prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem.</p> <p>Výtěžek z Emise použije Emitent na poskytnutí zápůjčky nebo úvěru své Mateřské společnosti, která prostředky užije na financování společností ze Skupiny Mateřské společnosti a refinancování svých závazků.</p> <p>Mateřská společnost využije přibližně 256 milionů Kč ke splacení svých následujících závazků:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) dluhopisy s názvem SPOLUMAJITELÉ POZEMKY s.r.o./2026, s datem emise 10.12.2021, se splatností v roce 2026, výnosem 6,62 % p.a., kterým byl přidělen ISIN CZ0003536385 (<b>Zajištěné dluhopisy</b>);</li> <li>(b) dluhopisy s názvem SPOLUMAJITELÉ POZEMKY s.r.o./2027, s datem emise 10.12.2021, se splatností v roce 2027, výnosem 15,79 % p.a., kterým byl přidělen ISIN CZ0003536401 (<b>Podřízené dluhopisy</b>); a</li> <li>(c) podřízený úvěr SBS FUNDS SICAV a.s. ve výši 30 000 000 Kč, se splatností v roce 2028, s úrokem 16,75 % p.a., včetně narostlého úroku ke dni splacení.</li> </ul> <p>Zbývající prostředky může Mateřská společnost využít k poskytnutí financování společností ze Skupiny Mateřské společnosti, a to za účelem financování nákladů rozvoje svých Pozemků a jejich zhodnocení (náklady na architektury, studie, analýzy, inženýrské sítě, dopravní infrastrukturu, právní náklady apod.). Pro tento účel by mělo být využito maximálně 85 milionů Kč.</p> <p>Nicméně konkrétní rozhodnutí Emitenta o tom, jak konkrétně budou peněžní prostředky získané z Emise investovány, bude známo až v závislosti na množství získaných prostředků.</p> <p>Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci emise, tj. 390 mil. Kč, přičemž v případě navýšení objemu emise v souladu s čl. 4.3 Emisních podmínek by čistý výtěžek celé emise Dluhopisů činil 439 mil. Kč.</p> <p>Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.</p> <p>Emitent si není vědom žádného střetu zájmů mezi povinnostmi osob uvedených v kap. 8.1 Prospektu ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích.</p> <p>Podle vědomí Emitenta není žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera, v souvislosti s Emisí či nabídkou Dluhopisů ve střetu zájmů.</p> <p>Manažer působí též jako Administrátor.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</b></p> <p>Osobou nabízející Dluhopisy je Conseq Investment Management, a.s. IČO: 264 42 671, se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7153, LEI: 315700VG7PTE9EJJRX01 (<b>Manažer</b>) a Emitent.</p> <p>Manažer provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména podle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.</p> <p>Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.</p>

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

#### 3.1 Odpovědné osoby

Tento Prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o., IČ: 199 94 125, se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze pod sp. zn. C 395246.

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

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze.

Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



Jméno: JUDr. Jan Diblík  
Funkce: Jednatel

#### 3.2 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento Prospekt neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy nezávislého auditora k zahajovací rozvaze Emitenta a znaleckého posudku č. 2024016 vypracovaného společností Savills CZ s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 055 61 281, kterým byly oceněny Znalecky oceněné nemovitosti (jak jsou definovány v kap. 6 „*Emisní podmínky*“ tohoto Prospektu).

Auditor odpovědný za audit: Ing. Jan Glatt, ev. č. 1023 vydané Komorou auditorů České republiky dne 22. ledna 2010, se sídlem Příkopy 1520, 562 01 Ústí nad Orlicí, místo podnikání Komenského 156, 562 01 Ústí nad Orlicí IČO: 111 49 175 (**Auditor**).

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, není vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny Mateřské společnosti (jak je definovaná v kap. 4.3 „*Organizační struktura Skupiny*“ tohoto Prospektu), ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do Skupiny Mateřské společnosti. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

Zpráva Auditora k zahajovací rozvaze byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje ze zahajovací rozvahy byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora pro účely Prospektu.

#### 3.3 Informace od třetích stran

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

- (a) ČNB. Ratingové ohodnocení vybraných zemí. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/mezinarodni-vztahy/srovnavaci-tabulka/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/mezinarodni-vztahy/srovnavaci-tabulka/).
- (b) ČSÚ. Statistická ročenka České republiky – 2023. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-ceske-republiky-2023>
- (c) ČSÚ. Předběžný odhad HDP - 4. čtvrtletí 2023. Dostupné z webu: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/predbezny-odhad-hdp-4-ctvrtleti-2023>
- (d) Úřad práce ČR, Mimořádně teplé počasí tlačí nezaměstnanost dolů, je nejnižší v EU. Výrazně roste počet rekvalifikací. Dostupné z webu: <https://www.uradprace.cz/web/cz/-/mimoradne-teple-pocasi-tlaci-nezamestnanost-dolu-je-nejnizi-v-eu-vyrazne-roste-pocet-rekvalifikaci>
- (e) ČSOB. Index bydlení. Dostupné z webu: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>
- (f) Remax. Ceny stavebních pozemků: Sledují trend ostatních nemovitostí. Dostupné z webu: <https://www.remax-prestige.cz/ceny-stavebnich-pozemku-sleduji-trend-ostatnich-nemovitosti/>
- (g) Prognóza ČNB – jaro 2024, ČNB, Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- (h) Český statistický úřad. Míra inflace. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny)

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

### 3.4 Schválení Prospektu

Tento Prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2024/072872/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00187/CNB/653 ze dne 25. června 2024, které nabylo právní moci dne 28. června 2024, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu.

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

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

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

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

##### 4.1 Údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.
Registrace:	Zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 395246 vedenou Městským soudem v Praze
IČO:	199 94 125
LEI:	315700CZGN1D6BB2JE05
Datum vzniku:	6. prosince 2023
Datum založení:	9. listopadu 2023
Sídlo:	Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 774 118 232
E-mail:	dluhopisy@spolumajitele.cz
Internetová webová adresa:	www.spmdluhopisy.cz

Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB

Doba trvání: Na dobu neurčitou

Právní předpisy, kterými se Emitent řídí: Jedná se zejména o následující:

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o obchodních korporacích**);

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů;

Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v platném znění;

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**);

Zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (**ZPKT**);

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánované Emise dluhopisů.

Emitentovi nebyl udělen rating.

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

Jelikož je Emitent nově vzniklou společností (od 6. prosince 2023), nedošlo u něj k významným změnám struktury výpůjček a financování oproti údajům uvedeným v zahajovací rozvaze.

**(b) Popis očekávaného financování Emitenta**

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek, a to z finančních prostředků získaných z Emise Dluhopisů nebo prostřednictvím bankovních úvěrů či finančních prostředků vytvořených vlastní podnikatelskou činností Skupiny Mateřské společnosti.

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

## 4.2 Přehled podnikání

**(a) Hlavní činnosti Emitenta**

Emitentovou hlavní činností je realizace této Emise dluhopisů a následné financování Mateřské společnosti formou zápůjček a úvěrů, přičemž Mateřská společnost může tyto prostředky využít k poskytnutí financování společnostem ze Skupiny Mateřské společnosti, jak je popsáno v tomto Prospektu. Nad rámec poskytování úvěrů a zápůjček Mateřské Společnosti neposkytuje Emitent žádné další služby.

Hlavní činnosti Skupiny Mateřské společnosti jsou blíže popsány v kap. 12.2.2(a) *Hlavní činnosti Ručitele* tohoto Prospektu.

**(b) Hlavní trhy**

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném trhu. Trhy, na nichž soutěží společnosti patřící do Skupiny Mateřské společnosti jsou blíže popsány v kap. 12.2.2(b) *Hlavní trhy Ručitele* tohoto Prospektu.

### 4.3 Organizační struktura Skupiny

#### (a) Skupina

Emitent má jediného společníka, kterým je Mateřská společnost.

Společníci Mateřské společnosti ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jsou:

Název	Podíl	Konečný vlastník podílu
APPAREO Valores a.s.	50 %	Jediným akcionářem APPAREO Valores a.s. je Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa, založený JUDr. Janem Diblíkem
Lumicula Equity a.s.	40 %	Vlastníkem 90 % akcií Lumicula Equity a.s. je Ing. Radek Švec, 10 % akcií Lumicula Equity a.s. vlastní OMBU Invest s.r.o., jehož jediným společníkem je Ing. Radek Švec
SBS FUNDS SICAV a.s.	10 %	Jediným vlastníkem zakladatelských akcií je Ing. Radek Švec

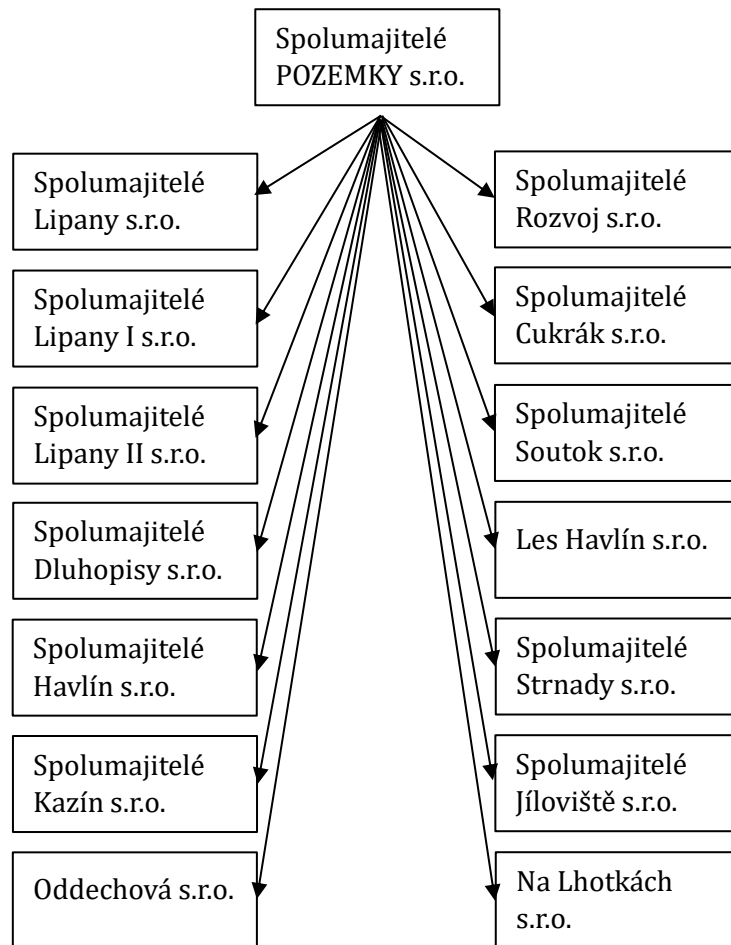
Emitent je tedy přímo ovládán Mateřskou společností a nepřímo ovládán společníky Mateřské společnosti, kdy tito jednají ve vzájemné shodě.

Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100% podílu v Emitentovi. Emitent si není vědom, že by ovládnání Emitenta zahrnovalo jiné formy ovládnání, než je majetková účast na základním kapitálu Emitenta, jakými např. může být smluvní ujednání.

Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří Mateřská Společnost a všechny společnosti, ve kterých má Mateřská Společnost přímý či nepřímý majetkový podíl (**Skupina Mateřské společnosti**). Struktura Skupiny Mateřské společnosti ke dni vyhotovení tohoto Prospektu je uvedena v diagramu níže. Emitent jako takový nevlastní žádný podíl na jiné společnosti.

Mateřská společnost má 100% podíl ve všech svých dceřiných společnostech.





K datu vyhotovení tohoto Prospektu jsou podíly následujících společností zastaveny ve prospěch vlastníků Zajištěných dluhopisů (jak jsou definovány v kap. 7.3 *Důvody nabídky a použití výnosů* tohoto Prospektu):

- Spolumajitelé Lipany s.r.o.
- Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.
- Spolumajitelé Cukrák s.r.o.
- Spolumajitelé Soutok s.r.o.

## POPIS ROZDĚLENÍ SPOLEČNOSTÍ

### Rozdělení společnosti Spolumajitelé Cukrák s.r.o.

K rozhodnému dni 1.1.2024 byl realizován projekt **rozdělení formou odštěpení se vznikem nových společností k 1.6.2024**. V souladu s ustanovením § 245 odst. 1 Zákona o přeměnách proběhlo rozdělení Rozdělované společnosti – Spolumajitelé Cukrák s.r.o. formou odštěpení se vznikem nových společností:

Les Havlín s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 216 68 094;

Spolumajitelé Havlín s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 216 68 175;

Spolumajitelé Strnady s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 216 68 264;

Spolumajitelé Kazín s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 216 68 329; a

Spolumajitelé Jíloviště s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 216 68 370.

#### **Rozdělení společnosti Spolumajitelé Lipany s.r.o.**

K rozhodnému dni 1.1.2024 byl realizován projekt **rozdělení formou odštěpení kombinací forem odštěpení se vznikem nových společností a odštěpení sloučením.**

V souladu s ustanovením § 245 odst. 1 a odst. 3 Zákona o přeměnách proběhlo rozdělení Rozdělované společnosti Spolumajitelé Lipany s.r.o. formou odštěpení kombinací forem odštěpení se vznikem nových společností:

Na Lhotkách s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 216 69 376;

Oddechová s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 216 68 434; a

odštěpení sloučením se Spolumajitelé Lipany I s.r.o.

#### **Rozdělení společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.**

K rozhodnému dni 1.1.2024 byl realizován projekt **rozdělení formou odštěpení sloučením.**

V souladu s ustanovením § 243 odst. 1 písm. b) bod 2. a § 280 a násl. Zákona o přeměnách a souvisejících ustanovení Zákona o přeměnách a za splnění dalších Zákonem o přeměnách stanovených podmínek došlo k rozdělení Rozdělované společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. formou odštěpení vyčleněných částí jmění Rozdělované společnosti sloučením s Nástupnickými společnostmi Spolumajitelé Lipany s.r.o. a Spolumajitelé Lipany I s.r.o.

#### **(b) Závislost na jiných subjektech ve Skupině Emitenta**

Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností Mateřské společnosti, resp. dále Mateřskou společností financovaným členem Skupiny Mateřské společnosti dostát svým dluhům/dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na Mateřské společnosti, resp. dále financovaném členovi Skupiny Mateřské společnosti a jejich hospodářských výsledcích.

#### **4.4 Údaje o trendech**

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data zveřejnění auditované zahajovací rozvahy Emitenta (6. prosince 2023) do dne vyhotovení tohoto Prospektu.

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

Emitent je účelově založenou společností, jejíž hlavní činností bude tato Emise dluhopisů a následně poskytování těchto dluhopisových zdrojů ve formě úvěrů a zápůjček Mateřské společnosti, přičemž Mateřská společnost může tyto prostředky využít k poskytnutí financování společností ze Skupiny Mateřské společnosti. Na Emitenta tudíž budou působit stejné trendy jako na Mateřskou společnost, resp. společnosti ze Skupiny Mateřské společnosti, jímž budou poskytovány úvěry a zápůjčky.

Trendy týkající se společností patřících do Skupiny Mateřské společnosti jsou blíže popsány v kap. 12.2.4 *Údaje o trendech* tohoto Prospektu.

#### **4.5 Prognózy nebo odhady zisku**

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

## 5. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

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

### 5.1 Popis významných rizik specifických pro Emitenta

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

#### (a) Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

(riziko střední)

Emitent bude poskytovat zápůjčky a úvěry Mateřské společnosti, přičemž ta může tyto prostředky dále poskytnout společností ze Skupiny Mateřské společnosti. Emitent tak bude závislý na splácení těchto zápůjček Mateřskou společností. K datu vyhotovení Prospektu není známo, kterým společností ze Skupiny Mateřské společnosti bude Mateřská společnost poskytovat zápůjčky a úvěry.

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve Skupině Mateřské společnosti, je možné, že společnosti ve Skupině Mateřské společnosti nebudou schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít ve výsledku za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

**(b) Úvěrové riziko**

(riziko nízké)

Emitent je společností, jejímž účelem je realizace této Emise dluhopisů a následné poskytování financování formou úvěrů či zápůjček Mateřské společnosti. Hlavní činností Emitenta tak je poskytování financování Mateřské společnosti (tedy vstupování do úvěrových vztahů v pozici věřitele) a hlavním zdrojem příjmů Emitenta jsou splátky úvěrů či zápůjček od Mateřské společnosti. S touto činností Emitenta je spojeno úvěrové riziko, tj. riziko, že druhá strana příslušné transakce (Mateřská společnost jako příjemce financování) nebude jednat podle ustanovení a podmínek uzavřené smlouvy o úvěru nebo zápůjčce (zejména že nesplní svůj závazek k vrácení úvěru nebo zápůjčky a zaplacení úroku), a tím způsobí Emitentovi finanční ztrátu. Ačkoli Emitent bude poskytovat financování z výtěžku Dluhopisů pouze Mateřské společnosti, ani za těchto okolností nemůže Emitent vyloučit, že Mateřská společnost nebude (z jakýchkoli důvodů) jednat dle uzavřené smlouvy a způsobí Emitentovi finanční ztrátu. V takovém případě by mohlo dojít k výpadku příjmů Emitenta, které Emitent plánuje použít na úhradu svých dluhů z Dluhopisů. Úvěrové riziko, kterému bude Emitent z podstaty své plánované činnosti vystaven, tak může mít negativní vliv na jeho budoucí hospodářské výsledky a na jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.

**(c) Riziko účelově založené společnosti**

(riziko nízké)

Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která v současnosti nevykonává a ani v budoucnu vykonávat nehodlá jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině Mateřské společnosti proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

**(d) Riziko závislosti Emitenta a potenciálního střetu zájmů**

(riziko nízké)

Emitent použije výtěžek z Emise po odečtení nákladů Emise a souvisejících nákladů s Emisí na poskytnutí zápůjčky nebo úvěru své Mateřské společnosti, která prostředky užije na financování společností ze Skupiny Mateřské společnosti či na refinancování svých závazků. Mateřská společnost je holdingovou společností, která nevykonává žádnou vlastní provozní činnost (s výjimkou správy svých majetkových účastí), a její finanční pozice a schopnost splácet vnitroskupinovou zápůjčku nebo úvěr poskytnutý Emitentem, je plně závislá na získávání peněžních prostředků (prostřednictvím dividend, splátek z vnitroskupinových zápůjček nebo úvěrů nebo jiným obdobným způsobem) od svých dceřiných společností.

Společnosti ze Skupiny Mateřské společnosti (včetně Emitenta) jsou ovládané a řízené stejnými osobami. V souvislosti s poskytováním vnitroskupinových zápůjček a úvěrů Mateřské společnosti a jejich následném splacení ve prospěch Emitenta může dojít k potenciálnímu střetu zájmu mezi společnostmi Skupiny Mateřské společnosti.

Vybrané neauditované finanční údaje hlavních dceřiných společností Ručitele dle českých účetních standardů jsou uvedeny v kap. 12.2.2(a) *Hlavní činnosti Ručitele* tohoto Prospektu.

## 5.2 Popis významných rizik specifických pro Ručitele a společnosti ve Skupině Mateřské společnosti

Na Ručitele působí a v souvislosti se zápůjčkami a úvěry ve Skupině Mateřské společnosti níže uvedená rizika:

### (a) Riziko konkurence

(riziko střední)

Společnosti ve Skupině Mateřské společnosti jsou účastníky 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 nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve Skupině Mateřské společnosti. Toto může mít za následek neschopnost společností ze Skupiny Mateřské společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### (b) Riziko nízké diverzifikace činností Skupiny Mateřské společnosti

(riziko střední)

Skupina Mateřské společnosti se zabývá investicemi do stavebních a jiných pozemků na území České republiky. V případě, že dojde k náhlému poklesu cen nemovitostí, může taková situace nepříznivě ovlivnit hospodářské výsledky společností ve Skupině Mateřské společnosti. Toto může mít za následek neschopnost společností ze Skupiny Mateřské společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

K datu Prospektu existují následující úvěry poskytnuté Ručitelem společností Skupiny Mateřské společnosti:

Příjemce	Jistina k 31.5.2024	Úrok	Splatnost
Spolumajitelé Lipany s.r.o.	45 328 178	9,855 %	Na žádost věřitele
Spolumajitelé Lipany I s.r.o.	7 931 294	9,855 %	Na žádost věřitele
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	6 432 094	9,855 %	Na žádost věřitele
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	35 265 620	9,855 %	Na žádost věřitele

Tyto úvěry budou splaceny z budoucích výnosů z prodejů Pozemků<sup>1</sup> ve vlastnictví dceřiných společností Ručitele.

**(c) Riziko poškození nemovitostí**

(riziko nízké)

Vlastněné nemovitosti mohou být poškozeny v důsledku živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z prodeje nemovitostí či vyvolat dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozených nemovitostí, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy společností Skupiny Mateřské společnosti a na jejich schopnost plnit své dluhy z úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

**(d) Riziko nevhodné lokality nemovitostí**

(riziko nízké)

Lokalita, ve které se nacházejí nemovitosti se může ukázat nebo stát nevhodnou pro případný investiční záměr potenciálních kupců. Což může mít vliv na možnost příslušnou nemovitost prodat za podmínek předvídaných Skupinou Mateřské společnosti. To může mít negativní vliv na příjmy Společností Mateřské společnosti. Toto může mít za následek neschopnost společností ze Skupiny Mateřské společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

**(e) Riziko pohybu cen nemovitostí**

(riziko nízké)

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak budou společnosti ve Skupině Mateřské společnosti podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Skupiny mateřské společnosti oproti ceně, která byla prisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, bude mít tento pokles tržní ceny v okamžiku prodeje nemovitosti za nižší tržní cenu, než bylo plánováno, negativní vliv na hospodářský výsledek společností ze Skupiny Mateřské společnosti. Toto může mít za následek neschopnost společností ze Skupiny Mateřské společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Riziko poklesu primárně souvisí se snížením poptávky po nemovitostech, mj. z důvodů poklesu poskytování hypotečních a dalších úvěrů na jejich pořízení ze strany komerčních bank.

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

(riziko nízké)

Jelikož společnosti ze Skupiny Mateřské společnosti mají obchodní strategii, jejíž cílem je prodej nemovitostí, vystavují se riziku propadu poptávky po nemovitostech a případným problémům s hledáním vhodného kupce. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může tato situace vést na straně společností ze Skupiny

---

<sup>1</sup> Pojem „**Pozemky**“ znamená pozemky v Praze a blízkém okolí, a to především v katastrálním území Zbraslav, Lipence, Klíнец, Jíloviště a Všenory.

Mateřské společnosti ke zhoršení hospodářského výsledku. Toto může mít za následek neschopnost společností ze Skupiny Mateřské společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

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

(riziko nízké)

Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného ocenění nemovitostí hrozí, že společnost ve Skupině Mateřské společnosti nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, resp. Mateřskou společností. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. V případě, že nedojde k prodeji nemovitostí ve vlastnictví společností ve Skupině Mateřské společnosti v plánovaném časovém horizontu v důsledku malé poptávky ze strany potenciálních kupujících, může dojít na straně společností ze Skupiny Mateřské společnosti ke zhoršení hospodářského výsledku. Toto může mít za následek neschopnost společností ze Skupiny Mateřské společnosti plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, resp. Mateřskou společností a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Toto riziko se zvýší v případě, že dojde ke stagnaci či poklesu v segmentu realitního trhu, ve kterém podnikají společnosti ze Skupiny Mateřské společnosti.

### 5.3 Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

**(a) Riziko likvidity**

(riziko střední)

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

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

**(b) Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky**

(riziko střední)

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

**(c) Riziko inflace**

(riziko nízké)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do



Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je v krátkodobém horizontu relativně nízké z důvodu predikce průměrné míry inflace ve výši 2,3 % pro rok 2024, resp. 2,0 % pro rok 2025<sup>2</sup>.

Míra inflace mezi květnem 2023 a květnem 2024 dosáhla hodnoty 2,6 %<sup>3</sup>, tedy se dá očekávat, že průměrná míra inflace v roce 2024 bude pravděpodobně přibližně odpovídat predikci ČNB.

Dluhopisy nemají protiinflační doložku.

### **(d) Riziko nesplacení**

(riziko nízké)

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

### **(e) Úrokové riziko**

(riziko nízké)

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

Držitele dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

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

### **(f) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

(riziko nízké)

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich

---

<sup>2</sup> Prognóza ČNB – jaro 2024, ČNB, Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

<sup>3</sup> Český statistický úřad. Míra inflace [online] 11.6.2024. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny)

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

### **(g) Riziko předčasného splacení**

(riziko nízké)

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí, nejdříve však 24 měsíců od Data emise, bude Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že částku obdrženou při předčasném splacení Dluhopisu nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

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

(riziko nízké)

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou Zajišťovacích dokumentů. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze zajištění nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho jednorázové odměny ve výši 2,5 % z výtěžku Dluhopisů umístěných Manažerem, roční odměny ve výši 0,4 % ze jmenovité hodnoty vydaných a nesplacených Dluhopisů a svých pohledávek zajištěných na základě Zajišťovacích smluv a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákonu o dluhopisech zaveden novelou Zákonu o dluhopisech, konkrétně zákonem č. 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, přičemž tato novela nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o první právní

úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek.

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

(riziko nízké)

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

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

### **(j) Riziko zániku zástavních práv**

(riziko nízké)

Dluhopisy budou zajištěny mj. zřízením zástavních práv v prvním pořadí ke Znalecky oceněným nemovitostem (jak jsou definovány v čl. 6.10.1 Emisních podmínek). S ohledem na charakter činnosti Skupiny Spolumajitelé (jak je definována v čl. 6.10.1 Emisních podmínek) je potřeba, aby mohly jednotlivé společnosti ze Skupiny Spolumajitelé se Znalecky oceněnými nemovitostmi nakládat. Z tohoto důvodu může docházet k zánikům zástavních práv v prvním pořadí ke Znalecky oceněným nemovitostem, a to v situaci kdy bude docházet ke směně za jiné nemovitosti či v případě prodeje Znalecky oceněných nemovitostí. Popis takových procesů je uveden v čl. 6.6.11. Emisních podmínek. Tímto postupem může dojít k zániku všech zástavních práv v prvním pořadí ke Znalecky oceněným nemovitostem.

Toto riziko je výrazně sníženo povinností Emitenta zajistit udržování určitého poměru mezi konsolidovaným zadlužením Ručitele a hodnotou zajištěných Znalecky oceněných nemovitostí. Tato povinnost Emitenta je blíže popsána v čl. 6.10.3 Emisních podmínek.

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

## 6. EMISNÍ PODMÍNKY

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. 6.1.

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatele Emitenta ze dne 7.5.2024.

### 6.1 SHRUTÍ POPISU DLUHOPISŮ

Emitent:	Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.		
	IČO: 199 94 125		
	se sídlem na adrese Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1		
	zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 395246		
	LEI: 315700CZGN1D6BB2JE05		
	webová stránka: <a href="http://www.spmdluhopisy.cz">www.spmdluhopisy.cz</a>		
Název Dluhopisů:	Spolumajitelé Dluhopisy 8,35/2029		
ISIN:	CZ0003561938		
Jmenovitá hodnota Dluhopisu:	1 Kč (jedna koruna česká)		
Podoba Dluhopisů:	Zaknihované cenné papíry		
Emisní kurz:	100% jmenovité hodnoty Dluhopisů k Datu emise		
	K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.		
Minimální investice:	100 000 Kč (jedno sto tisíc korun českých)]		
Datum emise:	28.6.2024		
Lhůta pro upisování:	15.5.2024 – 12.6.2024 (do 10:00)		
Dodatečná lhůta pro upisování:	pro	Může být stanovena Emitentem podle čl. 6.4.3 těchto Emisních podmínek, a to i opakovaně, až do Dne konečné splatnosti	
Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise:	400 000 000 Kč (čtyři sta milionů korun českých)		
Maximální celková jmenovitá hodnota Emise:	450 000 000 Kč (čtyři sta padesát milionů korun českých)		

## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

Výnos:	Pevná sazba 8,35 % ročně (per annum)
Den výplaty výnosu:	28.6. každého kalendářního roku
Den konečné splatnosti:	28.6.2029
Emise:	Emise zastupitelných Dluhopisů vydávaných podle těchto Emisních podmínek
Dluhopisy:	Jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise
Manažer:	Conseq Investment Management, a.s. IČO: 264 42 671, se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7153, LEI: 315700VG7PTE9EJJRX01
Administrátor:	Conseq Investment Management, a.s. IČO: 264 42 671, se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7153
Určená provozovna:	Burzovní palác, Rybná 682/14, 110 00 Praha 1

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

ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ

## 6.2 DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

Žádný státní orgán (zejm. Česká národní banka) ani jiná osoba tyto Emisní podmínky neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé.

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

Emitent nehodlá Dluhopisy žádným způsobem veřejně nabízet. Pokud však dojde ke schválení Prospektu, budou moci být následně Dluhopisy nabízeny také formou veřejné nabídky.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou Emitent či Manažer učinil či učiní (včetně distribuce Emisních podmínek vybraným investorům) v České republice či v zahraničí, je činěna na základě čl. 1 odst. 4 písm. a) a b) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**nařízení o prospektu**), tj. směřuje výlučně kvalifikovaným investorům (ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, resp. nařízení o prospektu) a omezenému okruhu osob, který v žádném členském státě Evropské unie nedosáhne počtu 150, nepočítaje v to kvalifikované investory.

Předání Emisních podmínek nepředstavuje veřejnou nabídku Dluhopisů. V souladu s výše uvedeným Emitent či Manažer nabídl či nabídne Dluhopisy k úpisu pouze následujícím osobám: (a) kvalifikovaným investorům (ve smyslu zákona o podnikání na kapitálovém trhu, resp. nařízení o prospektu) z České republiky a jiných členských států Evropské unie, a to v souladu s příslušnými právními předpisy, a/nebo (b) omezenému okruhu osob, který v žádném členském státě Evropské unie nedosáhne počtu 150 osob, nepočítaje v to kvalifikované investory.

Emitent nepověřil žádnou osobu veřejným nabízením Dluhopisů ani jiným jejich nabízením způsobem, který by představoval veřejnou nabídku. Pokud však dojde ke schválení Prospektu, budou moci být následně Dluhopisy nabízeny také formou veřejné nabídky. Emitent by v takovém případě pověřil veřejným nabízením Manažera.

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

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

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

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

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

ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ

## 6.3 POPIS DLUHOPISŮ

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

- (a) Dluhopisy jsou vydávány v podobě uvedené v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek.
- (b) Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu uvedenou v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek.

### 6.3.2 VLASTNÍCI DLUHOPISŮ

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

### 6.3.3 PŘEVOD DLUHOPISŮ

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

### 6.3.4 DALŠÍ PRÁVA SPOJENÁ S DLUHOPISY

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



### **6.3.5 ZÁVAZEK KE STEJNÉMU ZACHÁZENÍ**

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

### **6.3.6 OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI**

Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## **6.4 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMISE DLUHOPISŮ**

### **6.4.1 DATUM EMISE**

Datum emise je uvedeno v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek.

### **6.4.2 LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ**

Lhůta pro upisování je uvedena v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek.

### **6.4.3 CELKOVÁ JMENOVITÁ HODNOTA EMISE, DODATEČNÁ LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ**

- (a) Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v Předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise uvedeném v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek.
- (b) Emitent může na základě úpisů učiněných v průběhu Lhůty pro upisování k Datu emise vydat Dluhopisy (i) v menší než Předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise, pokud se nepodaří Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise upsat v průběhu Lhůty pro upisování, nebo (ii) ve větším objemu, než byla Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, a to až do výše Maximální celkové jmenovité hodnoty Emise.
- (c) Dluhopisy mohou být vydány najednou k Datu emise a/nebo v tranších po Datu emise v průběhu Lhůty pro upisování a/nebo Dodatečné lhůty pro upisování. Emitent může stanovit datum zahájení a datum ukončení úpisu Dluhopisů příslušné tranše. Oznámení o jednotlivých tranších Emitent zpřístupní stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.
- (d) Emitent může stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování opakovaně, až do Dne konečné splatnosti. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování zpřístupní Emitent stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.
- (e) Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování a/nebo Dodatečné lhůty pro upisování Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, avšak jen v případě, že celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je nižší nebo vyšší než Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise. Emitent tuto skutečnost zpřístupní stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.

### **6.4.4 EMISNÍ KURZ**

Emisní kurz Dluhopisů je uveden v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek.

#### 6.4.5 MINIMÁLNÍ ÚPIS

Jeden upisovatel musí upsat nejméně tolik Dluhopisů, kolik činí Minimální investice uvedená v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek. Návrhy na úpis menšího množství Dluhopisů jsou neúčinné a Emitent jim nevyhoví.

#### 6.4.6 ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ

- (a) Vydání Dluhopisů obstarává Manažer.
- (b) Investoři mohou Dluhopisy upisovat prostřednictvím Manažera na základě pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů (**Pokyn k nákupu**) vydaného podle smlouvy o obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů uzavřené mezi investorem a Manažerem (**Smlouva o obstarání**). Tím není vyloučena možnost nabytí Dluhopisů na základě jiného právního titulu, např. smlouvy o obhospodařování portfolia investičních nástrojů uzavřené mezi investorem a Manažerem, ani možnost upsání Dluhopisů nebo jejich části na vlastní účet Manažera. Pokyn k nákupu musí být doručen Manažerovi a kupní cena upsaných Dluhopisů musí být uhrazena na účet Manažera v souladu se Smlouvou o obstarání.
- (c) Dluhopisy upsané během Lhůty pro upisování budou vydány k Datu emise připsáním na majetkový účet vlastníka vedený investorovi v Evidenci, jestliže bude nejpozději v poslední den Lhůty pro upisování uhrazena kupní cena těchto Dluhopisů. Dluhopisy upsané během Dodatečné lhůty pro upisování, bude-li určena, budou vydány v den vydání příslušné tranše Dluhopisů připsáním na majetkový účet vlastníka vedený investorovi v Evidenci, jestliže bude nejpozději třetí pracovní den předcházející dni vydání příslušné tranše uhrazena na účet Manažera kupní cena Dluhopisů. Den vydání příslušné tranše stanoví Emitent po dohodě s Manažerem a oznámí jej investorům způsobem upraveným v Emisních podmínkách. Dluhopisy mohou být připsány na účet investora i dříve než v termínech podle tohoto odstavce.
- (d) Ustanovením předchozího odstavce není dotčeno právo Emitenta Dluhopisy nevydat ani právo Emitenta Dluhopisy nebo jejich část vydat tak, že budou při vydání zapsány nejprve na majetkový účet Emitenta vedený v Evidenci. Dluhopisy upsané na základě Smlouvy o obstarání nebo jiné smlouvy uzavřené mezi investorem a Manažerem mohou být při vydání zapsány v Evidenci nejprve na majetkový účet Manažera a následně, v rámci téhož dne, převedeny na majetkové účty investorů.
- (e) Bude-li během úpisu překročena Maximální celková jmenovitá hodnota Emise, provede Manažer podle jeho výhradního uvážení krácení objednávek investorů na úpis Dluhopisů. Pokud investor již uhradil celou kupní cenu objednaných Dluhopisů, vrátí mu Emitent prostřednictvím Administrátora případný přeplatek bez zbytečného prodlení zpět na účet, ze kterého byla úhrada této ceny poukázána, nedohodnou-li se Administrátor a investor jinak.
- (f) Emitent si vyhrazuje právo bez udání důvodu odmítnout upsání Dluhopisů jakýmkoliv investorem. Poslední věta předchozího odstavce platí v takovém případě obdobně.

#### 6.4.7 NABÍZENÍ A PRODEJ DLUHOPISŮ

Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem nebo prostřednictvím Manažera.

## 6.5 STATUS

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 stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

## 6.6 ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ Z DLUHOPISŮ

### 6.6.1 RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

Peněžité dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením (**Ručitelské prohlášení**) ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku ze dne 13.6.2024, poskytnutým společností Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 119 95 688, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 357631 (**Ručitel**). Znění vystaveného Ručitelského prohlášení je obsaženo v čl. 6.19 těchto Emisních podmínek.

### 6.6.2 ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ Z DLUHOPISŮ

- (a) Splnění peněžitých dluhů Emitenta z Dluhopisů bude zajištěno
  - a. ručením podle Ručitelského prohlášení;
  - b. zřízením zástavního práva v prvním pořadí k vybraným aktivům za podmínek stanovených v těchto Emisních podmínkách (**Zástavní právo, společně s Ručitelským prohlášením Zajištění**).
- (b) Zajištění bude zřízeno na jméno Agenta pro zajištění (jak je definován níže) ve prospěch Vlastníků dluhopisů.
- (c) Zajištění bude účinné i po jakékoliv změně těchto Emisních podmínek a bude zajišťovat peněžité dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek. Pokud Zajištění poskytne jiná osoba než Emitent, zavazuje se Emitent zajistit, aby taková osoba souhlasila s příslušnou změnou Emisních podmínek.

### 6.6.3 ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ

- (a) Zástavní právo bude zřízeno na základě písemné zástavní smlouvy nebo smluv uzavřených mezi Agentem pro zajištění (jak je definován níže) jako zástavním věřitelem a osobou poskytující zajištění, kterou může být Emitent nebo jiná osoba (společně jako **Zástavci** nebo jednotlivě jako **Zástavce**) (souhrnně jako **Zajišťovací dokumenty** a jednotlivě jako **Zajišťovací dokument**).
- (b) Emitent zajistí zřízení následujících Zástavních práv:
  - (i) zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným Zástavcem jako zástavcem k určeným Znalecky oceněným nemovitostem (jak jsou definovány níže), a to v souladu s čl. 6.10.3 těchto Emisních podmínek;

zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě smlouvy o zřízení zástavního práva v prvním pořadí

k obchodnímu podílu uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Ručitelem jako zástavcem k 100% podílům (**Podíly 1**) v níže uvedených společnostech (případně jejich nástupnických společnostech v případě přeměny):

- Spolumajitelé Cukrák s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 13973592, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 358157 vedenou u Městského soudu v Praze;
- Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 13973916, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 358177 vedenou u Městského soudu v Praze;
- Spolumajitelé Soutok s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 17208785, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 368253 vedenou u Městského soudu v Praze;
- Spolumajitelé Lipany s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 05493226, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 264606 vedenou u Městského soudu v Praze;
- Spolumajitelé Lipany I s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 19867506, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 392901 vedenou u Městského soudu v Praze;
- Spolumajitelé Lipany II s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 19867549, zapsané v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 392902 vedenou u Městského soudu v Praze;

(společně **Vlastníci nemovitostí**) a

- (ii) zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě smlouvy o zřízení zástavního práva v prvním pořadí k obchodnímu podílu uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Ručitelem jako zástavcem ke 100% podílu v Emitentovi.

(**Podíl 2**, společně s Podíly 1 jako **Podíly**).

- (c) Zástavní právo k Znalecky oceněným nemovitostem bude zřízeno na základě zástavní smlouvy a vkladu zástavního práva v prvním pořadí do katastru nemovitostí. Znalecky oceněné nemovitosti k zastavení budou určeny a zastaveny následujícím způsobem:
  - (i) seznam Znalecky oceněných nemovitostí je obsažen v čl. 6.20 těchto Emisních podmínek, včetně uvedené Hodnoty pro zajištění každé takové Znalecky oceněné nemovitosti.
  - (ii) Emitent se zavazuje, že příslušní Vlastníci nemovitostí nejpozději do 2 (dvou) měsíců od Data emise zřídí zástavní právo v prvním pořadí k takovým Znalecky oceněným nemovitostem ze seznamu podle bodu (i) (v pořadí od Znalecky oceněných nemovitostí s nejvyšší Hodnotou pro zajištění), aby byla hodnota Konsolidovaného ukazatele Net LTV (jak je definován níže) nižší než 60 %.

- (d) Další Znalecky oceněné nemovitosti určené k zastavení podle čl. 6.10.3 těchto Emisních podmínek budou zastaveny nejpozději do 6 (šesti) měsíců od Testovacího dne (jak je definován níže).
- (e) Zástavní právo k Podílům bude zřízeno na základě příslušných smluv o zřízení zástavního práva v prvním pořadí a vkladu zástavního práva do obchodního rejstříku, a to nejpozději do 2 (dvou) měsíců od Data emise.
- (f) Agent pro zajištění (jak je definován níže) neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabýlo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti s jakýmkoliv Zajišťovacím dokumentem, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění (jak je definován níže).
- (g) Po splacení dluhů z Dluhopisů vydá Agent pro zajištění Emitentovi bezodkladně, nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů po výzvě Emitenta potvrzení o splacení Dluhopisů a neexistenci dalších dluhů z Dluhopisů, s obsahem a ve formě přijatelné pro Emitenta. Po splacení dluhů z dluhopisů Agent pro zajištění poskytne Emitentovi plnou součinnost k výmazu zástavních práv zřízených podle tohoto čl. 6.6.3.

#### 6.6.4 AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

- (a) **Agentem pro zajištění** je Conseq Investment Management, a.s.
- (b) Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s Agentem pro zajištění (**Smlouva s agentem pro zajištění**).
- (c) Agent pro zajištění je ustanoven a svou funkci vykonává v souladu s § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele ve vztahu k Zajištění vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to včetně výkonu práv v insolvenčním řízení, v průběhu výkonu rozhodnutí nebo exekuce, pokud tato řízení souvisí či se týkají Zajištění. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění jako věřitele a zástavního věřitele jednajícího ve prospěch Vlastníků dluhopisů vůči Zástavcům jsou upraveny v Zajišťovacích dokumentech a ve Smlouvě s Agentem pro zajištění.
- (d) Úpisem či koupí Dluhopisů dále každý Vlastník dluhopisů souhlasí s ustanovením Agentu pro zajištění v souladu se zákonem o dluhopisech, těmito Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění.

#### 6.6.5 PRÁVA A POVINNOSTI AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

- (a) Agent pro zajištění je při výkonu práv z Dluhopisů ve vztahu k Zajištění vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi. K přijetí takového rozhodnutí Schůze postačí prostá většina přítomných Vlastníků dluhopisů.
- (b) Schůze může rovněž rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění. Taková Schůze musí být svolána na žádost Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5% celkové upsané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. K přijetí takového rozhodnutí Schůze postačí prostá většina přítomných Vlastníků dluhopisů. Rozhodne-li Schůze o změně v osobě Agentu pro zajištění, přechází práva a povinnosti ze Zajišťovacích dokumentů, Smlouvy s Agentem pro zajištění (v rozsahu upravujícím postavení Agentu pro zajištění) a těchto Emisních podmínek na nového agenta pro zajištění.

- (c) Agent pro zajištění zpřístupní Vlastníkům dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu Zástavního práva nebo práv z Ručitelského prohlášení.
- (d) Agent pro zajištění vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.
- (e) Agent pro zajištění je oprávněn:
  - (i) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním;
  - (ii) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta; a
  - (iii) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.
- (f) Při výkonu uvedených práv se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky. Agent pro zajištění není při výkonu svých práv a plnění svých povinností správcem cizího majetku podle Občanského zákoníku.
- (g) V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění uplatňuje práva ze Zajištění, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění.
- (h) Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pokud Agent pro zajištění má dle těchto Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, kteréhokoliv Zajišťovacího dokumentu či jiného dokumentu či smlouvy související s Emisí dluhopisů, vyslovovat souhlas s jakýmkoliv jednáním, posuzovat splnění podmínek stanovených v těchto Emisních podmínkách, Smlouvě s Agentem pro zajištění, v Zajišťovacích dokumentech či v jiném dokumentu či smlouvě související s Emisí dluhopisů, včetně podmínek, které mají být splněny způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění, nebo se vzdávat jakýchkoliv práv, včetně zástavních práv, je Agent pro zajištění vždy oprávněn si vyžádat stanovisko Schůze k takové věci a Emitent je povinen za tímto účelem Schůzi bez zbytečného odkladu svolat. Do rozhodnutí Schůze není Agent pro zajištění povinen příslušné jednání uskutečnit a nebude odpovědný za jakékoliv prodloužení, pokud požadovanou součinnost neposkytne před rozhodnutím ze strany Schůze. To neplatí, jedná-li se o postupy uvedené v čl. 6.6.11 těchto Emisních podmínek.

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

- (a) Zajišťovací dokumenty budou zpřístupněny v českém jazyce v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.spmdluhopisy.cz](http://www.spmdluhopisy.cz) v sekci „Investice“ a dále také na požádání bezplatně v Určené provozovně v pracovní dny v době od 9 do 17 hod.
- (b) Zájemcům o dluhopisy (a následně Vlastníkům dluhopisů) se doporučuje, aby se s těmito dokumenty seznámili, nicméně veškeré podstatné informace pro Vlastníky dluhopisů plynoucí ze Zajišťovacích dokumentů jsou uvedeny v rámci čl. 6.6.3 těchto Emisních podmínek.

#### 6.6.7 ODPOVĚDNOST AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

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

#### 6.6.8 POSTUP V PŘÍPADECH PRODLENÍ SE ZŘÍZENÍM ZAJIŠTĚNÍ NEBO ZTRÁTY ZAJIŠTĚNÍ

- (a) Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtách uvedených v čl. 6.6.3 těchto Emisních podmínek nebo pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění jinak než podle těchto Emisních podmínek a zároveň Emitent nezjedná nápravu do 30 (třiceti) dnů od písemného upozornění Agentem pro zajištění, je Emitent (s výjimkami uvedenými v čl. 6.6.11 těchto Emisních podmínek) povinen neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.
- (b) Jestliže Schůze nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi a podle zápisu z této Schůze pro přijetí usnesení Schůze nehlasovala (tj. hlasovala pro usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části Výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení Schůze písemným oznámením (**Žádost**) zaslaným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Emitentovi doručena (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).
- (c) V Žádosti je nutné uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do Určené provozovny Emitentovi i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty.
- (d) Postup podle čl. 6.6.11 těchto Emisních podmínek se nepovažuje za zánik Zajištění podle tohoto čl. 6.6.8 a nezpůsobí tak postup podle tohoto čl. 6.6.8.

#### 6.6.9 VÝKON ZAJIŠTĚNÍ PROSTŘEDNICTVÍM AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

- (a) O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu práv ze Zajištění, rozhoduje Schůze svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud kterýkoliv dluh zajištěný některým Zajišťovacím

dokumentem nebude splněn řádně a včas. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, rozhodne Schůze prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob výkonu Zajištění v souladu s právními předpisy a právy a povinnostmi sjednanými v těchto Emisních podmínkách, zejména ve vztahu ke způsobu realizace, lhůtám a omezením Agentu pro zajištění.

- (b) Do rozhodnutí Schůze není Agent pro zajištění povinen práva ze Zajištění vykonat.
- (c) V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění uplatňuje práva ze Zajištění, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tímto není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění.
- (d) Každý Vlastník dluhopisů musí, na základě žádosti od Agentu pro zajištění, uskutečnit jakékoliv jednání nutné v souvislosti s výkonem zajišťovacích práv Agentem pro zajištění. Toto zahrnuje i přistoupení k jakémukoli řízení jako spolunavrhovatel společně s Agentem pro zajištění.

### 6.6.10 POSTUP AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘI VÝKONU ZAJIŠTĚNÍ

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



- (f) V průběhu výkonu svých práv a povinností bude Agent pro zajištění bez zbytečného odkladu informovat (sám nebo prostřednictvím Administrátora) Vlastníky dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to způsobem podle čl. 6.16 písm. (c) těchto Emisních podmínek.
- (g) V případě, že výtěžek z realizace Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně podle jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto Vlastníka dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů. Uvedené částky budou počítány ke dni, kdy Agent pro zajištění obdržel plnění z výkonu Zajištění. Neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.

#### 6.6.11 NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOSTMI

##### (a) Směna Nemovitostí

Vlastníci Nemovitostí mohou jakékoliv své Nemovitosti (jak jsou definovány níže) směnit za jiné nemovitosti, a to především za účelem směny za jiné nemovitosti, na kterých bude některý z Vlastníků nemovitostí po provedení směny vlastnit 100% podíl, a to vždy za podmínek běžných v obchodním styku (*arms' length*).

Agent pro zajištění v takovém případě bezodkladně, nejpozději však do 5 (pěti) pracovních dnů po výzvě, doručí příslušnému Vlastníku nemovitostí písemné potvrzení (podle vzoru doručeného Emitentem) o vzdání se zástavního práva k příslušným Znalecky oceněným nemovitostem (jak jsou definovány níže).

Agent pro zajištění si může k zamýšlené směně vyžádat od Emitenta jakékoli dokumenty či informace, které bude dle svého uvážení považovat za nezbytné pro posouzení, zda směna příslušných Znalecky oceněných nemovitostí (jak jsou definovány níže) proběhne v souladu s tímto čl. 6.6.11. V každém případě však Agent pro zajištění bude postupovat co nejrychleji a bez zbytečných průtahů.

##### (b) Prodej Nemovitostí

Jakýkoli Vlastník nemovitostí může kdykoli prodat jakékoli své Nemovitosti (jak jsou definovány níže) třetí osobě či osobám za podmínek běžných v obchodním styku (*arms' length*) a výhradně za finanční protiplnění.

Agent pro zajištění v takovém případě bezodkladně, nejpozději však do 5 (pěti) pracovních dnů po výzvě, doručí příslušnému Vlastníku nemovitostí písemné potvrzení (podle vzoru doručeného Emitentem) o vzdání se zástavního práva k příslušným Znalecky oceněným nemovitostem (jak jsou definovány níže)

Agent pro zajištění si může k zamýšlenému převodu vyžádat od Emitenta jakékoli dokumenty či informace, které bude dle svého výhradního uvážení považovat za nezbytné pro posouzení, zda převod příslušných Znalecky oceněných nemovitostí (jak jsou definovány níže) proběhne v souladu těmito Emisními podmínkami. V každém případě však Agent pro zajištění bude postupovat co nejrychleji a bez zbytečných průtahů.

Žádný Vlastník nemovitostí nesmí jakékoli Nemovitosti (jak jsou definovány níže) prodat, pokud nastal nebo trvá Případ neplnění závazků podle čl. 6.11.1 těchto Emisních podmínek.

## 6.7 VÝNOS

### 6.7.1 VÝNOS, ZPŮSOB ÚROČENÍ, VÝNOSOVÁ OBDOBÍ A VYPLÁCENÍ VÝNOSU

- (a) Výnos je uveden v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek.
- (b) Výnos bude narůstat od Data emise (včetně tohoto dne) do prvního Dne výplaty Výnosu (bez tohoto dne) a dále pak vždy od posledního Dne výplaty Výnosu (včetně tohoto dne) do následujícího Dne výplaty Výnosu (bez tohoto dne) (**Výnosové období**).
- (c) Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne uvedenou v čl. 6.9.2 těchto Emisních podmínek.
- (d) Výnos bude vyplácen za každé Výnosové období zpětně, vždy ke každému Dni výplaty výnosu.

### 6.7.2 KONEC ÚROČENÍ

- (a) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je definován v čl. 6.6.8, 6.11.3, 6.12 a 6.15.4.2 těchto Emisních podmínek, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto.
- (b) V takovém případě bude ode Dne konečné splatnosti nebo Dne předčasné splatnosti narůstat Výnos ve výši 15 % p.a., a to až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky (v souladu s Emisními podmínkami).

### 6.7.3 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).

### 6.7.4 STANOVENÍ VÝNOSU

- (a) Částka Výnosu příslušející jednomu Dluhopisu za období 1 (jednoho) roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a sazby Výnosu (vyjádřené na dvě desetinná místa).
- (b) Částka Výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, sazby Výnosu (vyjádřené na dvě desetinná místa) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet Výnosu podle v čl. 6.7.3 těchto Emisních podmínek.
- (c) Stanovená částka Výnosu se zaokrouhluje na haléře nahoru.

## 6.8 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

### 6.8.1 SPLATNOST DLUHOPISŮ

- (a) Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, jak je stanoveno dále v písm. (b) a (c) tohoto čl. 6.8.1, nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno v čl. 6.8.2 a 6.8.3 těchto Emisních podmínek, bude nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo její část splacena jednorázově v Den konečné splatnosti.
- (b) Emitent je podle svého rozhodnutí oprávněn splatit Dluhopisy před Dnem konečné splatnosti nebo je částečně splatit před Dnem konečné splatnosti, a to pouze za podmínek podle čl. 6.12 těchto Emisních podmínek.
- (c) Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů před Dnem konečné splatnosti, s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 6.6.8, 6.11 a 6.15.4.2 těchto Emisních podmínek.

### 6.8.2 ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

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

### 6.8.3 ZÁNİK DLUHOPISŮ

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

### 6.8.4 DOMNĚNKA SPLACENÍ

Dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni určenému podle čl. 6.9.5 těchto Emisních podmínek.

## 6.9 PLATEBNÍ PODMÍNKY

### 6.9.1 MĚNA PLATEB

- (a) Emitent se zavazuje vyplácet Výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v korunách českých prostřednictvím Administrátora.
- (b) 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.
- (c) 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 ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

#### 6.9.2 TERMÍNY VÝPLAT

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

#### 6.9.3 OSOBY OPRÁVNĚNÉ K PŘIJETÍ PLATEB Z DLUHOPISŮ

- (a) Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak (např. v čl. 6.3.2 písm. (c), oprávněné osoby, kterým bude prostřednictvím Administrátora Emitent vyplácet Výnos, a kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které jsou Vlastníky dluhopisů:
  - (i) ke konci 10. (desátého) Pracovního dne předcházejícího Den výplaty Výnosu nebo Den konečné splatnosti, přičemž na případné převody Dluhopisů od takového dne nebude pro účely předmětné výplaty brán zřetel,
  - (ii) ke konci 10. (desátého) Pracovního dne předcházejícího Den předčasné splatnosti při předčasném splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta podle čl. 6.12 těchto Emisních podmínek, přičemž na případné převody Dluhopisů od takového dne nebude pro účely předmětné výplaty brán zřetel, nebo
  - (iii) (ke konci 10. (desátého) Pracovního dne předcházejícího Den předčasné splatnosti při předčasném splacení Dluhopisů k Oznámení o předčasném splacení podle čl. 6.11 těchto Emisních podmínek nebo na Žádost podle čl. 6.6.8 nebo 6.15.4.2 těchto Emisních podmínek, přičemž na případné převody Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení bylo požádáno, od takového dne nebude brán zřetel,

(**Oprávněné osoby**“ a každá z nich „**Oprávněná osoba**“ a podle pravidel shora určený den rozhodný pro určení Oprávněné osoby jako „**Rozhodný den pro výplatu**“).

#### 6.9.4 PROVÁDĚNÍ PLATEB

- (a) Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na bankovní účet sdělený Administrátorovi podle čl. 6.3.3 těchto Emisních podmínek a v souladu s platebními údaji nezbytnými k řádnému

provedení plateb, sdělenými Administrátorovi podle čl. 6.3.3 těchto Emisních podmínek. Písm. (b) tohoto čl. 6.9.4 tím není dotčeno.

- (b) Bude-li ke Dni výplaty Administrátorem Manažer a bude-li Oprávněná osoba mít k tomuto dni uzavřenu s Manažerem Smlouvu o obstarání nebo jinou smlouvu, na jejímž základě Manažer vede Oprávněné osobě investiční účet, bude platba Oprávněné osobě provedena bezhotovostním převodem na bankovní účet Manažera určený pro vedení peněžních prostředků zákazníků Manažera, a to ve prospěch Oprávněné osoby. Manažer přijatou částku zaeviduje ve prospěch investičního účtu Oprávněné osoby.
- (c) Uplatňuje-li Oprávněná osoba v souladu s mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi jako součást informace o bankovním účtu podle čl. 6.3.3 těchto Emisních podmínek doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Administrátorovi nebo příslušný daňový orgán vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily podle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

### 6.9.5 VČASNOST BEZHOTOVOSTNÍCH PLATEB

- (a) Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, (i) pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na bankovní účet sdělený Administrátorovi podle čl. 6.3.3 těchto Emisních podmínek nebo na bankovní účet Manažera určený pro vedení peněžních prostředků zákazníků Manažera (podle toho, co je s ohledem na čl. 6.9.4 písm. (b) relevantní), a (ii) pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti tato částka odepsána z bankovního účtu Administrátora.
- (b) Pokud kterákoli Oprávněná osoba, která nemá ke Dni výplaty uzavřenu s Manažerem smlouvu o obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů nebo jinou smlouvu, na jejímž základě Manažer vede Oprávněné osobě investiční účet, sdělila Administrátorovi takové platební údaje, které neumožňují platbu řádně provést nebo mu nesdělila žádné takové údaje:
  - (i) oznámí to Administrátor takové osobě bez zbytečného odkladu po zjištění nemožnosti provedení platby a vyžádá si sdělení takových údajů, které umožňují platbu řádně provést; a
  - (ii) závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka odepsána z bankovního účtu Administrátora do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel od Oprávněné osoby takové platební údaje, které umožňují platbu řádně provést; v takovém případě platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad.
- (c) Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění platby jakékoli částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala dokumenty nebo informace požadované od ní podle čl. 6.3.3 nebo 6.9.4 těchto Emisních podmínek, (ii) takové informace, dokumenty nebo informace byly neúplné nebo nesprávné nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které Emitent

ani Administrátor nemohli ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok za časový odklad platby.

### 6.9.6 ZMĚNA ZPŮSOBU PROVÁDĚNÍ PLATEB

Emitent s předchozím souhlasem Administrátora může rozhodnout o změně způsobu provádění plateb. Pokud změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků Dluhopisů. Takové rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů zpřístupněno stejným způsobem, jakým byly zpřístupněny tyto Emisní podmínky.

### 6.10 POVINNOSTI EMITENTA

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

#### 6.10.1 DEFINICE

Pro účely těchto Emisních podmínek, zejména této kapitoly:

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

„**Roční účetní závěrka Emitenta**“ znamená roční účetní závěrka Emitenta, a to v rozsahu rozvaha, výsledovka a výkaz peněžních toků.

„**Roční účetní závěrka Ručitele**“ znamená roční auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele, a to v rozsahu rozvaha, výsledovka a výkaz peněžních toků.

„**Hodnota pro zajištění**“ znamená u každé Znalecky oceněné nemovitosti hodnotu stanovené renomovaným nezávislým znalcem určeným Emitentem (a odsouhlaseným s Administrátorem), a to v rámci Znaleckého posudku uvedeného v čl. 6.20 těchto Emisních podmínek, v případě nákupu nové Nemovitosti bude hodnota taktéž stanovena renomovaným nezávislým znalcem určeným Emitentem (a odsouhlaseným s Administrátorem). Následně ke každému 31.12. se jedná o hodnotu uvedenou v rámci potvrzení o platnosti ocenění jednotkových cen nebo obdobném dokumentu vydaném renomovaným nezávislým znalcem určeným Emitentem (a odsouhlaseným s Administrátorem).

„**Distribuce**“ znamená (a) výplatu podílu na zisku Ručitele nebo jiných vlastních zdrojích Ručitele jeho společníkům, (b) splacení jakýchkoliv peněžitých dluhů Ručitele vůči společníkům Ručitele, (c) poskytnutí jakéhokoliv dluhového financování Ručitelem společníkům Ručitele nebo (d) poskytnutí jakéhokoliv dluhového financování Ručitelem jiným osobám než osobám ze Skupiny Spolumajitelé, zejména Vlastníkům nemovitostí.

„**Skupina Spolumajitelé**“ znamená Ručitele a jeho dceřiné společnosti, zejména Vlastníky nemovitostí a Emitenta.

„**Nemovitosti**“ znamenají nemovitosti ve vlastnictví některého z Vlastníků nemovitostí.

„**Znalecky oceněná nemovitost**“ znamená Nemovitost, jejíž Hodnota pro zajištění byla stanovena renomovaným nezávislým znalcem určeným Emitentem (a odsouhlaseným s Administrátorem).

### 6.10.2 VÝPLATA VÝNOSŮ

Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v těchto Emisních podmínkách.

### 6.10.3 KONSOLIDOVANÝ UKAZATEL NET LTV

(a) Konsolidovaný ukazatel Net LTV bude testován vždy ke každému 31.12. každého kalendářního roku, počínaje dnem 31.12.2024 (**Testovací den**). Konsolidovaný ukazatel Net LTV musí dosahovat

- (i) k 31.12.2024 hodnoty nižší než 60 %;
- (ii) k 31.12.2025 hodnoty nižší než 60 %;
- (iii) k 31.12.2026 hodnoty nižší než 55 %;
- (iv) k 31.12.2027 hodnoty nižší než 50 %; a
- (v) k 31.12.2028 hodnoty nižší než 45 %.

Emitent se dále zavazuje, že vynaloží maximální úsilí, aby Konsolidovaný ukazatel Net LTV nebyl vyšší než výše uvedené hodnoty ani mimo Testovací den na dobu nezbytně nutnou.

(b) „**Konsolidovaný ukazatel Net LTV**“ znamená poměr:

- (i) konsolidované nominální hodnoty celkového zadlužení Ručitele<sup>4</sup> MÍNUS konsolidovaná hodnota hotovosti a hotovostních ekvivalentů Ručitele MÍNUS hodnota peněžních prostředků a tržní hodnota cenných papírů na zvláštním investičním účtu zřízeném v souladu s čl. 6.10.4 těchto Emisních podmínek

k

- (ii) Hodnotě pro zajištění Znalecky oceněných nemovitostí.

(c) Emitent poskytne Agentovi pro zajištění a Administrátorovi nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od každého Testovacího dne, počínaje 31.12.2024 následující informace:

- (i) Roční účetní závěrku Ručitele;
- (ii) seznam Znalecky oceněných nemovitostí k Testovacímu dni, spolu s uvedením Hodnoty pro zajištění každé takové Znalecky oceněné nemovitosti;
- (iii) výpočet Konsolidovaného ukazatele Net LTV k Testovacímu dni;
- (iv) pokud k Testovacímu dni není hodnota Konsolidovaného ukazatele Net LTV nižší než hodnota uvedená v čl. 6.10.3(a) těchto Emisních podmínek, Emitent určí další Znalecky oceněné nemovitosti k zastavení (v pořadí od dosud nezastavených Znalecky oceněných nemovitostí s nejvyšší

---

<sup>4</sup> Vydané dluhopisy + závazky vůči úvěrovým institucím + krátkodobé finanční výpomoci (u všech vyjmenovaných položek se sčítají krátkodobé i dlouhodobé závazky).

Hodnotou pro zajištění); a to tak, aby hodnota Konsolidovaného ukazatele Net LTV se zahrnutím takto určených Znalecky oceněných nemovitostí byla k příslušnému Testovacímu dni menší než hodnoty uvedené v čl. 6.10.3(a) těchto Emisních podmínek;

- (d) V případě uvedeném v čl. 6.10.3(c)(iv) Emitent zajistí zřízení zástavního práva v prvním pořadí k určeným Znalecky oceněným nemovitostem v souladu s čl. 6.6.3(d) těchto Emisních podmínek.
- (e) Nesplnění Konsolidovaného ukazatele Net LTV k Testovacímu dni není samo o sobě Případem neplnění závazků podle čl. 6.11.1(b) těchto Emisních podmínek, tímto by se stalo až v případě, kdy by Emitent nepostupoval v souladu s čl. 6.10.3(d) těchto Emisních podmínek.

#### **6.10.4 ZŘÍZENÍ ZVLÁŠTNÍHO INVESTIČNÍHO ÚČTU**

- (a) Emitent zřídí před Datem emise zvláštní investiční účet u Administrátora, kam Emitent převede nejpozději 6 měsíců před každým Dnem výplaty výnosů prostředky tak, aby prostředky na tomto účtu byly ve výši nejméně 50 % celkové částky Výnosu narostlého za dané Výnosové období k nejbližší následujícímu Dni výplaty výnosů a nejpozději 3 měsíce před každým Dnem výplaty výnosů prostředky tak, aby prostředky na tomto účtu byly ve výši nejméně 100 % celkové částky Výnosu narostlého za dané Výnosové období k nejbližší následujícímu Dni výplaty výnosů.
- (b) Tyto prostředky mohou být využity pouze tímto způsobem:
  - (i) vklady na spořicí a termínované účty u bank;
  - (ii) nákup pokladničních poukázek vydaných Českou národní bankou nebo Českou republikou;
  - (iii) nákup Dluhopisů; nebo
  - (iv) nákup podílových listů nebo akcií vydaných investičními fondy specializovanými na aktiva uvedená výše.

#### **6.10.5 ZÁKAZ EMISE DALŠÍCH DLUHOPISŮ**

Emitent do doby splnění všech svých peněžitých dluhů z Dluhopisů nevydá žádnou další emisi dluhopisů a zároveň zajistí, že žádná společnost ze Skupiny Spolumajitelé nevydá žádnou další emisi dluhopisů.

#### **6.10.6 PODŘÍZENOST JINÝCH DLUHŮ**

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

#### **6.10.7 SPLATNOST PODŘÍZENÝCH ZÁVAZKŮ**

Emitent se zavazuje a zároveň zajistí, že do doby úplného splnění peněžitých dluhů z Dluhopisů neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu ve spojitosti s dluhy podřízenými dluhům z Dluhopisů (především splátky úroků nebo jistiny), ve prospěch jakékoliv třetí osoby. Toto omezení se nevztahuje na platby úhrad následujících dluhů:



- (i) dluhopisy s názvem SPOLUMAJITELÉ POZEMKY s.r.o./2027, s datem emise 10.12.2021, se splatností v roce 2027, výnosem 15,79 % p.a., kterým byl přidělen ISIN CZ0003536401, včetně narostlého úroku ke dni splacení; a
- (ii) podřízený úvěr SBS FUNDS SICAV a.s. ve výši 30 000 000 Kč, se splatností v roce 2028, s úrokem 16,75 % p.a., včetně narostlého úroku ke dni splacení.

#### **6.10.8 ZÁKAZ NABÝVÁNÍ DALŠÍCH NEMOVITOSTÍ**

- (a) Emitent až do splnění všech svých peněžitých dluhů z Dluhopisů zajistí, že společnosti ze Skupiny Spolumajitelé nebudou nabývat jakékoli další Pozemky nebo jiné nemovitosti.
- (b) Omezení podle písm. (a) neplatí, pokud se jedná o nabytí nemovitostí za účelem zajištění efektivní správy a zvýšení, či alespoň udržení, hodnoty před Datem emise nabytých Pozemků a jiných nemovitostí (zejména za účelem zajištění nutné dopravní a jiné základní infrastruktury) zastavených ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a současně pokud se jedná výhradně o nemovitosti v katastrálním území obce:
  - (i) Zbraslav;
  - (ii) Lipence;
  - (iii) Klínec;
  - (iv) Jíloviště; nebo
  - (v) Všenory.
- (c) V případě záměru společnosti ze Skupiny Spolumajitelé nabýt jakýkoli další Pozemek nebo jinou nemovitost v rámci výjimky podle písm. b) tohoto odstavce tato společnost ze Skupiny Spolumajitelé o tomto záměru předem informuje Agentu pro zajištění. Informace o záměru nabýt další Pozemek nebo jinou nemovitost bude obsahovat odůvodnění záměru takového nabytí, uvedení ceny nabývané nemovitosti a indikaci času, kdy by k nabytí nemovitosti mělo dojít. Z poskytnutých informací by mělo být patrné, že zamýšlené nabytí nemovitosti je v souladu s podmínkami uvedenými v písm. b) tohoto odstavce.

#### **6.10.9 OMEZENÍ DISTRIBUCE**

- (a) Emitent od 1.1.2025 až do doby splnění všech svých peněžitých dluhů z Dluhopisů zajistí, že Ručitel neprovede žádnou Distribuci.
- (b) Omezení podle písm. (a) neplatí, pokud se jedná o některý z následujících případů Distribuce:
  - (i) v případě, že bude k datu 31.12.2024 nebo 31.12.2025 splněn Konsolidovaný ukazatel Net LTV je možné vyplatit Distribuci až do výše Konsolidovaného ukazatele Net LTV 55 %; nebo
  - (ii) v případě, že bude k datu 31.12.2026 splněn Konsolidovaný ukazatel Net LTV je možné vyplatit Distribuci až do výše Konsolidovaného ukazatele Net LTV 50 %.

- (iii) v případě, že bude k datu 31.12.2027 splněn Konsolidovaný ukazatel Net LTV je možné vyplatit Distribuci až do výše Konsolidovaného ukazatele Net LTV 45 %.
- (iv) v případě, že bude k datu 31.12.2028 splněn Konsolidovaný ukazatel Net LTV je možné vyplatit Distribuci až do výše Konsolidovaného ukazatele Net LTV 40 %.

#### 6.10.10 ZÁVAZEK ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ

Emitent do doby splnění všech svých peněžitých dluhů z Dluhopisů nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoliv svých dluhů či dluhů třetích osob zástavními nebo jinými podobnými právy třetích osob, které by omezily práva Emitenta k Nemovitostem vůči kterým není zřízeno Zástavní právo, pokud nejpozději současně se zřízením takovýchto zástavních práv nebo jiných podobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby byly jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů (a) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými dluhy nebo (b) zajištěny jiným způsobem, schváleným usnesením Schůze vlastníků dluhopisů.

#### 6.10.11 NEGATIVE PLEDGE

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

#### 6.10.12 INFORMAČNÍ ZÁVAZKY

- (a) Emitent poskytne Agentovi pro zajištění a Administrátorovi a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů každou Roční účetní závěrku Emitenta nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od každého Rozhodného dne, počínaje Rozhodným dnem 31.12.2024.
- (b) Emitent poskytne Agentovi pro zajištění a Administrátorovi písemnou pololetní zprávu managementu k 30.6. každého kalendářního roku (**Pololetní manažerská zpráva**), a to vždy nejpozději do 31.10. každého kalendářního roku; první Pololetní manažerskou zprávu poskytne Emitent ke dni 30.6.2025; každá Pololetní manažerská zpráva bude obsahovat, ve vztahu k příslušnému kalendářnímu pololetí:
  - (i) mezeitímní konsolidovanou účetní závěrku Ručitele;
  - (ii) popis všech významných peněžních i nepeněžních transakcí společností ve Skupině Spolumajitelé za uplynulé pololetní období, které přesáhnou 2 500 000 Kč (dva miliony pět set tisíc korun českých) vůči jednomu subjektu za kalendářní pololetí;
  - (iii) seznam veškerého majetku, který slouží jako Zajištění; a
  - (iv) seznam prodaných Nemovitostí a jejich kupní cenu.
- (c) Emitent poskytne Agentovi pro zajištění a Administrátorovi písemnou roční zprávu managementu k 31.12. každého kalendářního roku (**Manažerská zpráva**), a to vždy nejpozději do 30.4. každého kalendářního roku; první Manažerskou zprávu poskytne Emitent ke dni 31.12.2024; každá Manažerská zpráva bude obsahovat, ve vztahu k příslušnému kalendářnímu roku:

- (i) Roční účetní závěrku Ručitele;
  - (ii) popis všech významných peněžních i nepeněžních transakcí společností ve Skupině Spolumajitelé za uplynulé roční období, které přesáhnou 2 500 000 Kč (dva miliony pět set tisíc korun českých) vůči jednomu subjektu za kalendářní rok;
  - (iii) seznam veškerého majetku, který slouží jako Zajištění; a
  - (iv) seznam prodaných Nemovitostí a jejich kupní cenu.
- (d) Emitent poskytne Agentovi pro zajištění a Administrátorovi mezitímní konsolidovanou účetní závěrku Ručitele k 30.6.2024, a to nejpozději do 30.9.2024.
- (e) Emitent bude informovat Agentu pro zajištění a Administrátora o jakémkoliv Případu neplnění závazků podle čl. 6.10.3, 6.10.4, 6.10.5, 6.10.6, 6.10.7, 6.10.8, 6.10.9, 6.10.10, 6.10.11, a tohoto čl. 6.10.12 do 3 (tří) pracovních dnů od okamžiku, kdy se Emitent o takové skutečnosti dozvěděl nebo objektivně mohl dozvědět.

#### **6.10.13 DALŠÍ ZÁVAZKY EMITENTA**

Emitent se dále zavazuje:

- (a) s dostatečným předstihem zajistit peněžní prostředky na splacení Dluhopisů;
- (b) využívat v maximální možné míře inflační indexaci nájemného u Nemovitostí, kde je to relevantní.

### **6.11 PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ**

#### **6.11.1. PŘÍPADY NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ**

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

##### **(a) Neplacení**

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

##### **(b) Porušení jiných závazků**

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj jiný závazek v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek než závazek k peněžitému plnění a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu, Agentem pro zajištění nebo Administrátorem dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

##### **(c) Platební neschopnost**

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

Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky); nebo

**(d) Likvidace**

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

**(e) Křížové porušení**

Jakékoli zadlužení Emitenta v částce vyšší než 3 000 000 Kč (slovy: tři miliony korun českých) ve vztahu k:

- (i) vypůjčeným finančním prostředkům (na základě smlouvy o úvěru, smlouvy o půjčce nebo jiné obdobné smlouvy);
- (ii) dluhopisům, směnkám nebo jiným dluhovým cenným papírům (nepočítaje v to vydané Dluhopisy);
- (iii) leasingu nebo jiného pronájmu uzavřeného zejména za účelem získání finančních prostředků nebo financování koupě pronajímaného majetku

není řádně nebo včas splněno do 90 (devadesáti) kalendářních dní ode dne jejich splatnosti; nebo

**(f) Změna kontroly**

Bez předchozího souhlasu Administrátora dojde ke změně struktury konečných vlastníků Ručitele tak, že Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa, se sídlem V podskalí 284, Vinoř, 190 17 Praha 9, IČ: 175 56 325, případně JUDr. Jan Diblík, Ing. Radek Švec, dat. nar. 7. června 1968, bytem Dvorská 987, Žichlínské Předměstí, 563 01 Lanškroun, případně jím založená nadace, svěřenský fond nebo jiné podobné zařízení pro správu majetku a společnost SBS FUNDS SICAV a.s., se sídlem Tržiště 366/13, Malá Strana, 118 00 Praha 1, IČ: 080 09 791 budou společně přímo nebo nepřímo vlastnit menší než 85% podíl v Ručiteli.

**6.11.2. DŮSLEDKY PŘÍPADU NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ**

- (a) Pokud nastane a trvá Případ neplnění závazků podle čl. 6.11.1(a), (b), (c), (d) nebo (e), může Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny požádat o předčasné splacení nesplacené jmenovité hodnoty svých Dluhopisů, včetně narostlého a dosud nevyplaceného Výnosu (**Oznámení o předčasném splacení**) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným Výnosem) splatit v souladu s čl. 6.11.3 těchto Emisních podmínek. Vlastník dluhopisů může Oznámení o předčasném splacení vzít zpět, avšak jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle čl. 6.11.3 těchto Emisních podmínek splatnými.
- (b) Pokud nastane a trvá Případ neplnění závazků podle čl. 6.11.1(f), může Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení nesplacené jmenovité hodnoty svých Dluhopisů, včetně (i) narostlého a dosud nevyplaceného Výnosu a (ii) bonusu ve výši součtu (A) 2 % z nesplacené jmenovité hodnoty předčasně splácených Dluhopisů a (B) 0,5%

p.a. z nesplacené jmenovité hodnoty předčasně splácených Dluhopisů za období počínající následujícím dnem po Dni předčasné splatnosti a končící Dnem konečné splatnosti. Pro výpočet úrokového bonusu se použije konvence pro výpočet Výnosu, jak je definována v čl. 6.7.3 těchto Emisních podmínek. Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným Výnosem a úrokovým bonusem) splatit v souladu s čl. 6.11.3 těchto Emisních podmínek. Vlastník dluhopisů může Oznámení o předčasném splacení vzít zpět, avšak jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle čl. 6.11.3 těchto Emisních podmínek splatnými.

### 6.11.3. SPLATNOST PŘEDČASNĚ SPLATNÝCH DLUHOPISŮ

- (a) Právo na předčasné splacení Dluhopisů, jichž se týká Oznámení o předčasném splacení podle čl. 6.11.2 těchto Emisních podmínek, vzniká Vlastníkovi dluhopisů k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi na adresu Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti**“).
- (b) Emitent splatí Dluhopisy po jejich vrácení způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. 6.9 těchto Emisních podmínek.

## 6.12 PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA

### 6.12.1. PŘEDČASNÉ SPLACENÍ PO 2 LETECH OD DATA EMISE

- (a) Emitent je oprávněn kdykoliv, nejdříve však po uplynutí 24 měsíců od Data emise (tj. ode dne 29.6.2026), podle své úvahy předčasně splatit (nebo i předčasně splatit, část jmenovité hodnoty, minimálně však ve výši 15 % aktuální jmenovité hodnoty vydaných a nesplacených Dluhopisů) všechny vydané a nesplacené Dluhopisy za podmínky, že toto rozhodnutí, včetně stanovení dne, kdy Oprávněným osobám vznikne právo na splacení Dluhopisů (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti**“) oznámí Vlastníkům dluhopisů podle čl. 6.16 těchto Emisních podmínek nejpozději 10 (deset) dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti.
- (b) Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny vydané a nesplacené Dluhopisy (nebo jen část jmenovité hodnoty Dluhopisů) spolu s (i) narostlým a dosud nevyplaceným Výnosem vypočteným ke Dni předčasné splatnosti a (ii) Úrokovým bonusem (jak je definován níže).
- (c) **Úrokový bonus** pro tento čl. 6.12.1 je stanoven následujícím způsobem:
  - (i) Po uplynutí 24 – 29 měsíců od Data emise je stanoven ve výši 65 % z Výnosu.
  - (ii) Po uplynutí 30 – 35 měsíců od Data emise je stanoven ve výši 50 % z Výnosu.
  - (iii) Po uplynutí 36 – 41 měsíců od Data emise je stanoven ve výši 35 % z Výnosu.

- (iv) Po uplynutí 42 – 47 měsíců od Data emise je stanoven ve výši 20 % z Výnosu.
  - (v) Po uplynutí 48 – 51 měsíců od Data emise je stanoven ve výši 5 % z Výnosu.
  - (vi) Po uplynutí 54 a více měsíců od Data emise nevzniká nárok na výplatu Úrokového bonusu.
- (d) Emitent splatí Dluhopisy (nebo jen část jmenovité hodnoty Dluhopisů), zaplatí Výnos a vyplatí Úrokový bonus prostřednictvím Administrátora ke Dni předčasné splatnosti způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. 6.9 těchto Emisních podmínek.

### **6.13 PROMLČENÍ**

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

### **6.14 ADMINISTRÁTOR**

Administrátor je uveden v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek.

Určená provozovna je na adrese uvedené v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek.

#### **6.14.1. DALŠÍ A JINÝ ADMINISTRÁTOR A JINÁ URČENÁ PROVOZOVNA**

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a po dohodě s Administrátorem určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že taková změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v čl. 6.16 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Pokud by taková změna měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze jako o změně těchto Emisních podmínek v souladu s čl. 6.15 těchto Emisních podmínek.

#### **6.14.2. VZTAH ADMINISTRÁTORA K VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ**

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

### **6.15 SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ, ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK**

#### **6.15.1. PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ**

##### **6.15.1.1. Právo svolat schůzi Vlastníků dluhopisů**

- (a) Emitent nebo Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami.
- (b) Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy něco jiného.
- (c) Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen v nezbytném časovém předstihu, nejpozději však 20 (dvacet) kalendářních dnů před zamýšleným konáním Schůze doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny oznámení o konání Schůze tak, aby mohlo dojít bez zbytečného prodlení k jeho uveřejnění (viz čl. 6.15.1.3 s přihlédnutím ke způsobu uveřejňování podle čl. 6.16) (pro vyloučení pochybností se uvádí, že v takovém případě Emitent nebude povinen jakkoli zkoumat náležitosti takového oznámení a nebude jakkoliv odpovědný za obsah takového oznámení, nestanoví-li kogentní ustanovení právního předpisu jinak), a současně (a) doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence Emise z příslušné Evidence, a (b) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi.
- (d) Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů, jsou Emitent a Administrátor povinni jim poskytnout veškerou nutnou součinnost.
- (e) Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (a) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (b) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

#### 6.15.1.2. Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi v případech uvedených níže v tomto čl. 6.15.1.2 a dalších případech stanovených aktuálně platnými obecně závaznými právními předpisy (**Změny zásadní povahy**):

- (a) návrh změny nebo změn Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek vyžaduje;
- (b) ukončení činnosti Agentů pro zajištění;
- (c) na žádost Agentů pro zajištění pro účely rozhodnutí o tom, jakým způsobem má Agent pro zajištění postupovat při výkonu práv ze Zajištění; a
- (d) požadavku na změnu v osobě Agentů pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5% celkové jmenovité hodnoty dané Emise dluhopisů;

avšak vždy pouze za předpokladu, že svolání Schůze v takovém případě vyžadují i v té době platné právní předpisy.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, kdy by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění závazků.

### 6.15.1.3. Oznámení o svolání Schůze

- (a) Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen oznámit způsobem uvedeným v čl. 6.16 těchto Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.
- (b) Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze podle čl. 6.15.1.1 těchto Emisních podmínek ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- (c) Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (a) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (b) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, ISIN a Datum emise, (c) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místo, datum a hodina konání Schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost Vlastníků dluhopisů účastnit se Schůze, (d) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 6.15.1.2 těchto Emisních podmínek též návrh takové změny a jeho zdůvodnění a (e) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi (jak je definován níže).
- (d) Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Rozhodování o návrzích usnesení, které nebyly uvedeny na programu Schůze v oznámení o jejím svolání, je přípustné pouze, jsou-li na Schůzi přítomni a souhlasí-li s tím všichni Vlastníci dluhopisů.
- (e) Pokud odpadne důvod pro svolání Schůze, bude odvolána stejným způsobem, jakým byla svolána, a to nejpozději 7 (sedm) dnů před datem jejího konání.

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

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

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze

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

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

#### 6.15.2.2. Hlasovací právo

- (a) Každý Vlastník dluhopisů má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů v jeho vlastnictví k celkové jmenovité hodnotě všech vydaných



a nesplacených či nezrušených Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

- (b) K Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, které nezakly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 6.8.3 těchto Emisních podmínek, se pro účely Schůze nepřihlíží.
- (c) Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definovaný níže) dle čl. 6.15.3.3 těchto Emisních podmínek, nemůže Společný zástupce vykonávat hlasovací právo s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasy se nezapočítávají do celkového počtu hlasů pro účely usnášeníschopnosti Schůze.

#### **6.15.2.3. Účast dalších osob na Schůzi**

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

#### **6.15.2.4. Účast na Schůzi s využitím prostředků komunikace na dálku**

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

### **6.15.3. PRŮBĚH SCHŮZE, ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE**

#### **6.15.3.1. Usnášeníschopnost**

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Vlastníci dluhopisů (oprávnění v souladu s čl. 6.15.2 těchto Emisních podmínek hlasovat), jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30% celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených či nezrušených Dluhopisů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, jejichž vlastníci jsou oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

#### **6.15.3.2. Předseda Schůze**

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

### 6.15.3.3. Společný zástupce

- (a) Lze ustanovit společného zástupce všech Vlastníků dluhopisů (**Společný zástupce**), a to na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k Datu emise Dluhopisů mezi Společným zástupcem a Emitentem. Pro tyto účely se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout i Schůze.
- (b) Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo výše uvedenou smlouvou vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se Emitenta nebo jeho majetku. Společný zástupce je oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta, a (iii) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.
- (c) Pokud bude uzavřena smlouva mezi Společným zástupcem a Emitentem, bude zpřístupněná způsobem podle čl. 6.16 těchto Emisních podmínek.

### 6.15.3.4. Rozhodování Schůze

- (a) Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení.
- (b) K přijetí usnesení, jímž se (a) schvaluje návrh podle čl. 6.15.1.2 těchto Emisních podmínek nebo (b) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (tří čtvrtin) hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je v souladu s čl. 6.15.2 těchto Emisních podmínek spojeno hlasovací právo.
- (c) Ostatní usnesení jsou přijata, jestliže získají prostou většinu hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je v souladu s čl. 6.15.2 těchto Emisních podmínek spojeno hlasovací právo.

### 6.15.3.5. Rozhodování mimo Schůzi

- (a) V oznámení o svolání Schůze může svolavatel oznámit všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí, a to způsobem podle čl. 6.16 těchto Emisních podmínek.
- (b) Návrh rozhodnutí obsahuje:
  - (i) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění;
  - (ii) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která nebude kratší než 15 dnů. Pro začátek běhu lhůty je rozhodný den oznámení podle bodu (i) výše;
  - (iii) rozhodný den pro účast na rozhodování mimo Schůzi, který nemůže předcházet oznámení podle bodu (i) výše o více než 30 dnů; a
  - (iv) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.

- (c) Jedná-li se o návrh k hlasování ve věcech podle čl. 6.15.1.2 těchto Emisních podmínek, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.
- (d) Nedoručí-li Vlastník dluhopisu ve lhůtě podle bodu (ii) výše svolavateli souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech Vlastníků dluhopisů.
- (e) Pro rozhodování mimo Schůzi se pravidla uvedená v čl. 6.15.3 těchto Emisních podmínek použijí obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (**Notářský řád**) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.
- (f) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

#### **6.15.3.6. Odročení Schůze a náhradní Schůze**

- (a) Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Tím není dotčeno právo Emitenta nebo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi novou, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami.
- (b) Pokud byla Schůze svolána za účelem rozhodnutí o změně Emisních podmínek a pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Je-li to nadále potřebné, svolavatel svolá náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze.
- (c) Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v čl. 6.15.3 těchto Emisních podmínek.

#### **6.15.3.7. Možnost svolat náhradní Schůzi současně se svoláním původní Schůze**

Svolavatel je oprávněn svolat náhradní Schůzi podle článku 6.15.3.6 rovněž současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň 5 Pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Svolavatel nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze způsobem stanoveným v článku 6.16 těchto Emisních podmínek oznámí Vlastníkům dluhopisů, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet.

#### 6.15.4. NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

##### 6.15.4.1. Změny emisních podmínek

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

##### 6.15.4.2. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

- (a) Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak osoba, která byla jako Vlastník dluhopisů oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi podle čl. 6.15.2 těchto Emisních podmínek a podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), může do 30 (třiceti) kalendářních dnů od uveřejnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení nesplacené jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizila, jakož i poměrného Výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami a dosud nevyplaceného nebo odkup Dluhopisů za tržní cenu. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení či odkup Dluhopisů za tržní cenu zaniká.
- (b) Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek ve smyslu § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech, tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu narostlého ve vztahu k takovým Dluhopisům v souladu s Emisními podmínkami.
- (c) Práva uvedená v tomto čl. 6.15.4.2 musí Žadatel uplatnit písemným oznámením (**Žádost**) doručeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.
- (d) Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) kalendářních dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle

jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

- (e) Emitent splatí prostřednictvím Administrátora Dluhopisy, o jejichž předčasné splacení Žadatel podle tohoto čl. 6.15.4.2 požádal, ke Dni předčasné splatnosti způsobem a ve lhůtách uvedených v čl. 6.9 těchto Emisních podmínek.
- (f) Pokud právní úprava v době konání Schůze nestanoví, že právo na předčasné splacení podle písm. (a) tohoto čl. 6.15.4.2 mají osoby, které se Schůze nezúčastnily, nemají takové osoby právo na předčasné splacení Dluhopisů podle písm. (a) tohoto čl. 6.15.4.2.

#### **6.15.4.3. Náležitosti Žádosti**

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení Žadatel v souladu s čl. 6.15.4.2 žádá, a musí odkazovat na usnesení Schůze, na základě kterého je Žádost podávána. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem, resp. osobou či osobami oprávněnými jednat za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny.

Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 6.9 těchto Emisních podmínek.

#### **6.15.4.4. Zápis z jednání Schůze**

- (a) 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.
- (b) Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- (c) 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.
- (d) Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení všech práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.
- (e) Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 6.16 těchto Emisních podmínek.
- (f) Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v čl. 6.15.1.2 těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

## 6.16 OZNÁMENÍ

- (a) Tyto Emisní podmínky byly podle zákona o dluhopisech bezplatně zpřístupněny nabyvatelům Dluhopisů v Určené provozovně na nosiči informací, který investorům umožňuje reprodukci Emisních podmínek v nezměněné podobě a uchování Emisních podmínek tak, aby mohly být využívány alespoň do data splatnosti Dluhopisů, a dále zpřístupněny Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím příslušné sekce webové stránky Emitenta uvedené v čl. 6.1 těchto Emisních podmínek, která bude dostupná pouze Vlastníkům dluhopisů na základě unikátního hesla / pravidelného pololetního reportingu prostřednictvím e-mailu, sděleného Vlastníkem dluhopisů za tímto účelem Emitentovi.
- (b) Oznámení o konání Schůze a jakékoliv jiné oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude vyhotoveno v českém jazyce a zpřístupněno postupem podle písm. (a) výše.
- (c) Informace týkající se výkonu práv Vlastníků dluhopisů mohou být Vlastníkům dluhopisů poskytovány elektronickými prostředky. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro zpřístupnění nebo uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně zpřístupněné nebo uveřejněné jeho zpřístupněním nebo uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení zpřístupňováno nebo uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního zpřístupnění či uveřejnění.
- (d) Jakékoli oznámení Emitentovi nebo Administrátorovi podle těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno k rukám Administrátora na adresu Určené provozovny.

## 6.17 ZDANĚNÍ

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradily se svými daňovými a dalšími poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, držení a pozbytí Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou (daňovými) rezidenty, jakož i v zemích, v nichž příjmy z Dluhopisů mohou být zdaněny. V případě, že bude Vlastník Dluhopisů český daňový nerezident, bude vždy třeba provést také specifické posouzení s ohledem na případně aplikovatelnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění apod.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto shrnutí, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady. 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. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých nabyvatelů Dluhopisů (resp. českých daňových nerezidentů). Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat Dluhopisy.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude obchodní korporace postupovat dle takového nového režimu. Emitent nepřebírá žádnou odpovědnost za jednání jakékoliv osoby

v důsledku spolehnutí se na správnost, úplnost a relevantnost zde uvedených informací. Text níže neřeší možné dopady v oblasti pojistného na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění.

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

### 6.17.1. ÚROK

Úrok, zahrnující úrokový příjem, resp. výnos, z Dluhopisu („**úrok**“) vyplácený Emitentem **fyzické osobě** – *českému daňovému rezidentovi*, nepodléhá tzv. srážkové dani a obecně se zahrnuje dle volby poplatníka do

- (a) samostatného základu daně z příjmů fyzických osob (nesníženého o výdaje) se sazbou 15 %; nebo
- (b) obecného základu daně z příjmů fyzických osob (opět nesníženého o výdaje) se sazbou 15 %<sup>5</sup> nebo 23 %<sup>6</sup> (v závislosti na výši celkového základu daně z příjmů).

U Dluhopisů emitovaných od roku 2021 se příjem, resp. výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplácenou při jeho splacení, případně částkou vyplácenou při jeho předčasném splacení, a cenou, za kterou příslušná fyzická osoba Dluhopis nabyla, obecně zahrnuje do obecného základu daně z příjmů fyzických osob se (základní) sazbou daně ve výši 15 % a / nebo (zvýšenou) sazbou daně ve výši 23 %.

Pokud je příjemcem úroků fyzická osoba, která je *českým daňovým nerezidentem* (a zároveň nepobírá úroky z Dluhopisů, které jsou součástí majetkové podstaty jeho stálé provozovny v České republice), přijaté úroky nepodléhají dani podle českých daňových předpisů.

Úrok vyplácený **právníké osobě** (resp. útvaru, který podléhá zdanění jako by byl právnickou osobou) – *českému daňovému rezidentovi*, nepodléhá srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně z příjmů a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 %<sup>7</sup> (běžná sazba daně), 5 % (sazba daně pro některé investiční fondy) nebo 0 % (sazba daně mj. pro fondy penzijních společností).

Pokud je příjemcem úroků právnická osoba, která je *českým daňovým nerezidentem* (a zároveň nepobírá úroky z Dluhopisů, které jsou součástí majetkové podstaty jeho případné stálé provozovny v České republice), výplata úroků nepodléhá dani podle českých daňových předpisů.

### 6.17.2. ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované **fyzickou osobou**, která je *českým daňovým rezidentem*, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde

---

<sup>5</sup> Pro část základu daně z příjmů příslušné fyzické osoby do 36násobku průměrné mzdy (tj. 1 582 812 Kč pro rok 2024) za příslušné zdaňovací období (tj. kalendářní rok).

<sup>6</sup> Pro část základu daně z příjmů příslušné fyzické osoby přesahující 36násobek průměrné mzdy (tj. 1 582 812 Kč pro rok 2024) za příslušné zdaňovací období (tj. kalendářní rok).

<sup>7</sup> Sazba daně z příjmu právnických osob platná od 1.1.2024.

podléhají dani z příjmů fyzických osob se sazbou 15 % nebo 23 %<sup>8</sup> (v závislosti na výši celkového základu daně z příjmů). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (resp. osob, které nemají Dluhopis zahrnutý v obchodním majetku) obecně daňově neúčinné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů považovat za daňově účinné (tzn. fyzická osoba podnikatel (resp. osoba, která nemá Dluhopis zahrnutý v obchodním majetku) nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

Příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, které nemají Dluhopis zahrnut ve svém obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let<sup>9</sup>. Osvobozeny od daně z příjmů jsou dále příjmy z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů (včetně Dluhopisů) v příslušném roce nepřesáhl 100 tis. Kč.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, *daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce*<sup>10</sup> (pokud tyto zisky nedosahuje v České republice z Dluhopisů, které jsou součástí majetkové podstaty jeho případné stálé provozovny), obecně nepodléhají v České republice dani<sup>11</sup>.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované **právníckou osobou** (resp. útvaru, který podléhá zdanění jako by byl právníckou osobou), která je *českým daňovým rezidentem*, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně z příjmů právnických osob v sazbě 21 %<sup>12</sup> (běžná sazba daně), 5 % (sazba daně pro některé investiční fondy) nebo 0 % (sazba daně mj. pro fondy penzijních společností). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u této kategorie poplatníků obecně daňově účinné.

Zisky z prodeje akcií realizované právníckou osobou, která je *daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce*<sup>13</sup> (pokud tyto zisky nedosahuje v České republice z Dluhopisů,

---

<sup>8</sup> Zvýšená sazba daně z příjmů fyzických osob se aplikuje na základ daně z příjmů od určeného limitu – od výše 1 582 812 Kč (pro rok 2024).

<sup>9</sup> Pokud příjem z prodeje Dluhopisů bude osvobozený od daně z příjmů fyzických osob a současně přesáhne 5 mil. Kč, fyzická osoba musí takový příjem oznámit správci daně ve lhůtě pro podání daňového přiznání. S účinností od roku 2025 bude zároveň limitováno osvobození od daně po splnění (daňového) časového testu u příjmu z prodeje cenných papírů (včetně Dluhopisů) a podílů souhrnně na 40 000 000 Kč na poplatníka.

<sup>10</sup> V těchto případech se předpokládá, že Česká republika má uzavřenu se státem/jurisdikcí příjemce úroků platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění a příslušný příjemce úroků se kvalifikuje pro příslušnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění jako daňový rezident příslušného státu/jurisdikce.

<sup>11</sup> Toto může být sporné v případě prodeje Dluhopisů, jako obchodovaných investičních nástrojů, realizovaných vůči českému kupujícímu právníckou osobou, která je daňovým nerezidentem ze státu, se kterým nemá Česká republika uzavřenu smlouvu o zamezení dvojího zdanění (mohlo by navíc přicházet v úvahu i tzv. zajištění daně); nutné prověřit v každém konkrétním případě.

<sup>12</sup> Sazba daně z příjmu právnických osob platná od 1.1.2024.

<sup>13</sup> V těchto případech se předpokládá, že Česká republika má uzavřenu se státem/jurisdikcí příjemce úroků platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění a příslušný příjemce úroků se kvalifikuje pro příslušnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění jako daňový rezident příslušného státu/jurisdikce.



kteřé jsou součástí majetkové podstaty jeho případně stálé provozovny), obecně nepodléhají v České republice dani<sup>14</sup>

#### **6.18 ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ**

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

---

<sup>14</sup> Toto může být sporné v případě prodeje Dluhopisů, jako obchodovaných investičních nástrojů, realizovaných vůči českému kupujícímu právnickou osobou, která je daňovým nerezidentem ze státu, se kterým nemá Česká republika uzavřenu smlouvu o zamezení dvojího zdanění (mohlo by navíc přicházet v úvahu i tzv. zajištění daně); nutné prověřit v každém konkrétním případě.

## 6.19 ZNĚNÍ RUČITELKÉHO PROHLÁŠENÍ RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

Vzhledem k tomu, že:

- (A) **Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.**, IČO: 199 94 125, se sídlem na adrese Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 395246 vedeném u Městského soudu v Praze, („**Emitent**“) má v úmyslu vydat zaknihované dluhopisy v předpokládané jmenovité hodnotě 400 000 000 Kč s možným navýšením na 450 000 000 Kč, s datem emise 28.6.2024, se splatností dne 28.6.2029, o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu ve výši 1 Kč, jimž byl přidělen ISIN CZ0003561938 („**Dluhopisy**“), s nimiž jsou spojena práva a povinnosti Emitenta a vlastníků Dluhopisů, která jsou včetně informací o emisi Dluhopisů podrobněji vymezena v emisních podmínkách ze dne 7.5.2024 („**Emisní podmínky**“).
- (B) Dle Emisních podmínek mají být Dluhopisy mj. zajištěny ručitelským prohlášením společnosti **Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.**, se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 119 95 688, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 357631 vedeném u Městského soudu v Praze („**Ručitel**“).
- (C) Ručitel souhlasí se zajištěním Zajištěných dluhů (jak jsou definovány níže) Emitenta z Dluhopisů tímto ručitelským prohlášením („**Ručitelské prohlášení**“).
- (D) V souvislosti se zajištěním Dluhopisů a v souladu se Emisními podmínkami uzavřel dne 15.5.2024 Emitent a společnost **Conseq Investment Management, a.s.** IČO: 264 42 671, se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 7153 vedeném Městským soudem v Praze, jako agent pro zajištění („**Agent pro zajištění**“) Smlouvu s Agentem pro zajištění („**Smlouva s agentem pro zajištění**“), v níž Emitent pověřil za podmínek stanovených v této smlouvě a § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech („**Zákon o dluhopisech**“), Agentu pro zajištění výkonem veškerých činností, které obvykle vykonává agent pro zajištění, a Agent pro zajištění toto pověření za podmínek stanovených Smlouvou s agentem pro zajištění přijal.
- (E) Agent pro zajištění, jenž je ustanoven Smlouvou s agentem pro zajištění a svou funkci vykonává v souladu s § 20 a násl. Zákona o dluhopisech, vykonává práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů. Při výkonu práv podle tohoto Ručitelského prohlášení se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každého Zajištěného dluhu (jak jsou definovány níže). V rozsahu, v jakém práva z tohoto Ručitelského prohlášení nebo práva s ním související (včetně práv uvedených v § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech), uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný vlastník Dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně.

Ručitel činí následující:

### 1. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

Ručitel podle ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“) vůči Agentovi pro zajištění ve prospěch vlastníků Dluhopisů prohlašuje, že za podmínek tohoto Ručitelského prohlášení uspokojí veškeré budoucí, podmíněné i nepodmíněné Zajištěné dluhy (jak jsou definovány níže), pokud je Emitent nesplní řádně a včas, a to ani v dodatečně lhůtě po výzvě kteréhokoliv Vlastníka Dluhopisů nebo Administrátora (jak je definován v Emisních podmínkách) podle čl. 11.1(a) Emisních podmínek („**Rozhodná skutečnost**“).

Ručitelské prohlášení je činěno vůči Agentovi pro zajištění ve prospěch současných i budoucích vlastníků Dluhopisů.

## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

Pro účely tohoto Ručitelského prohlášení se **Zajištěnými dluhy** rozumí veškeré peněžité dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, jak jsou definovány v Emisních podmínkách, a to do celkové výše 637 875 000 Kč (šest set třicet sedm milionů osm set sedmdesát pět tisíc korun českých) (celková výše částky Ručení).

Ručitel se zavazuje uspokojit Zajištěné dluhy po doručení písemné výzvy („Výzva“) Agentu pro zajištění Ručiteli.

Ručitel splní nezaplacenou částku Zajištěného dluhu do jednoho 30 dnů ode dne, kdy k tomu bude Agentem pro zajištění vyzván, přičemž Ručitel může být řádně vyzván k plnění nejdříve prvního dne trvání Rozhodné skutečnosti.

Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle data splatnosti příslušných Výzev.

### 2. PODMÍNKY RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ

Ručitel poskytuje ručení do doby úplného uspokojení Zajištěných dluhů.

Dluhy Ručitele, vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují jeho nezajištěné a nepodřízené dluhy, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### 3. EMISNÍ PODMÍNKY

Ručitel tímto prohlašuje, že obdržel kopii Emisních podmínek Dluhopisů, seznámil se s nimi, jakož i podmínkami plnění Zajištěných dluhů a souhlasí s nimi.

### 4. PLATBY

Všechny platby Ručitele podle tohoto Ručitelského prohlášení se budou provádět v souladu s čl. 9 „*Platební podmínky*“ Emisních podmínek.

### 5. PROHLÁŠENÍ RUČITELE

Ručitel prohlašuje a potvrzuje, že

- (a) toto Ručitelské prohlášení zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v tomto Ručitelském prohlášení;
- (b) ručení zřízené tímto Ručitelským prohlášením je závazné i pro právní nástupce Ručitele;
- (c) má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vydání tohoto Ručitelského prohlášení;
- (d) jakékoliv oznámení určené Ručiteli bude platné a účinné, pokud bude vyhotoveno v českém jazyce a doručeno na adresu Ručitele pro doručování:

**Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.**

Adresa: Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, Česká republika  
k rukám: JUDr. Jan Diblík ;

- (e) Zmaří-li Ručitel vědomě dojití Výzvy, platí, že Výzva Ručiteli řádně došla;
- (f) Je-li Ručiteli zasláno více písemných Výzev na zaplacení téhož Zajištěného dluhu (např. v důsledku souběžného užití více způsobů doručování), je rozhodující Výzva, která byla Ručiteli doručena jako první.

## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

- (g) Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro doručení oznámení jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platné a účinné, pokud bude doručeno způsobem předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení doručováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního doručení; a
- (a) tato Ručitelské prohlášení a ručení vzniklá na jeho základě (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ním) a jejich výklad se řídí právem České republiky. Veškeré spory vzniklé z tohoto Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ním a sporů týkajících se jeho existence, platnosti či ukončení) budou výlučně rozhodovány příslušnými soudy České republiky.

Místo: Praha

Datum: 13.6.2024

**Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., jako Ručitel**

Podpis: \_\_\_\_\_

JUDr. Jan Diblík

jednatel

**Conseq Investment Management, a.s.** jako Agent pro zajištění tímto vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů přijímá **Spolumajitele POZEMKY s.r.o.** jako ručitele a jeho ručení na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

Místo: Praha

Datum: 13.6.2024

**Conseq Investment Management, a.s. jako Agent pro zajištění**

Podpis: \_\_\_\_\_

Ing. Richard Siuda předseda představenstva

Místo: Praha

Datum: 13.6.2024

**Conseq Investment Management, a.s. jako Agent pro zajištění**

Podpis: \_\_\_\_\_

Ing. Ondřej Matuška člen představenstva

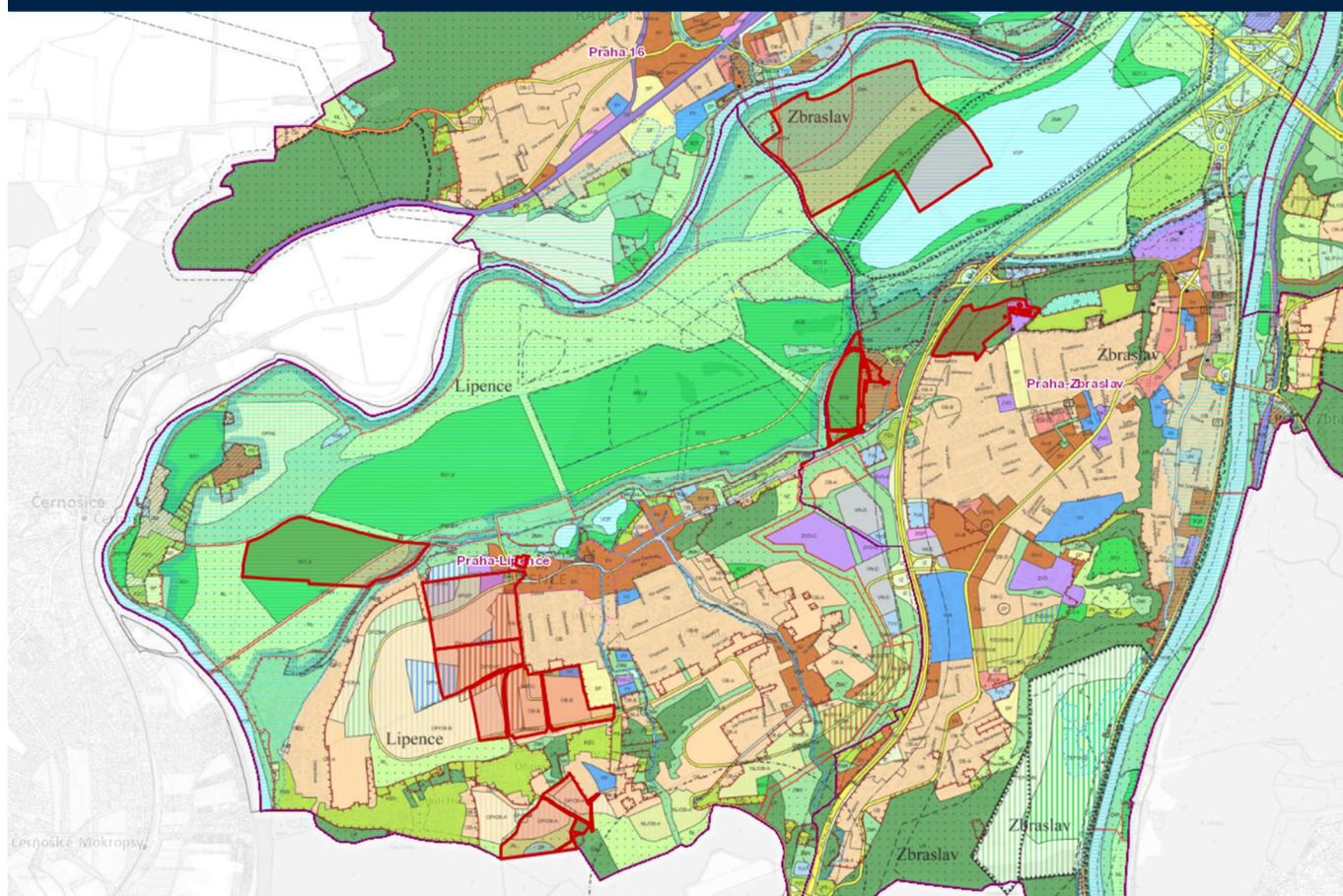
**6.20 ZNALECKÝ POSUDEK**

Emitent prohlašuje, že v období od stanovení ceny Pozemků znaleckým posudkem do data vyhotovení těchto Emisních podmínek nenastaly žádné změny, které by měly dopad na cenu Pozemků.

# Tržní ocenění nemovitých věcí č. 2024016

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny  
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost  
Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.

Ocenění nemovitostí za účelem emise dluhopisů





# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## Shrnutí

<b>Klient</b>	Připraveno pro	Conseq Investment Management, a.s.
<b>Ocenění</b>	Datum ocenění	<b>29. února 2024</b>
	Účel ocenění	Stanovení tržní hodnoty nemovitostí za účelem emise dluhopisů.
<b>Nemovitost</b>	Název nemovitosti	Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.
	Předmět ocenění	Nemovitosti blíže specifikované v kapitole 1.1 <i>Účel a předmět ocenění</i> .
	Adresa	k. ú. Lipence, k. ú. Zbraslav, obec Praha
	Umístění	Oceňované nemovitosti se nacházejí v Praze v katastrálním území a městské čtvrti Lipence a Zbraslav. Obě katastrální území leží na jihozápadním okraji Prahy a navazují na sebe.
	Způsob užívání	Jedná se o soubor nemovitostí, který k datu ocenění představuje nezastavěné pozemky s různým způsobem využití dle platného ÚP Prahy. Především se jedná o pozemky, které leží v zastavitelných plochách, pozemky orné půdy, pozemky s potenciálním využitím pro development, pozemky městské zeleně, lesní pozemky, komunikace, rekreační a ostatní plochy.
	Vlastnictví	Vlastníkem oceňovaných nemovitostí jsou společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. a Spolumajitelé Lipany s.r.o. Všechny uvedené společnosti patří do stejné ekonomicky spjaté skupiny.
	Úkol odhadce	Úkolem odhadce je stanovit tržní hodnotu nemovitostí podle stavu k datu ocenění.
Přístup	Všechny oceňované pozemky jsou přímo přístupné z veřejných zpevněných komunikací, nebo přes pozemky ve vlastnictví stejných entit, které navazují na veřejné komunikace.	
<b>Plochy</b>	Výměra pozemků celkem	1 241 431 m <sup>2</sup>
<b>Závěry ocenění</b>	Tržní hodnota ve stavu k datu ocenění	<b>911 400 000 Kč</b> <b>(devět set jedenáct milionů čtyři sta tisíc korun českých)</b>
<b>Upozornění</b>	<p>Odhadci nebyly předloženy žádné informace o aktuálních nájemních vztazích. Ocenění je zpracováno za předpokladu, že případné nájemní vztahy jsou uzavřeny za tržních podmínek s běžnou výpovědní lhůtou, nepředstavují riziko a nemají vliv na hodnotu nemovitostí.</p> <p>Uvažované plochy jednotlivých využitelných ploch dle aktuálního ÚP Prahy byly stanoveny na základě měření z veřejně dostupných zdrojů (zejména <a href="http://www.cuzk.cz">www.cuzk.cz</a> a <a href="http://app.iprpraha.cz">app.iprpraha.cz</a>) a jejich skutečná výměra, a tedy i hodnota jednotlivých využitelných ploch, se po geodetickém zaměření může lišit.</p> <p>V jednotlivých kapitolách jsou uvedena konkrétní rizika povodní, která v určitých případech dosahují stupně 3-4.</p> <p>Tržní hodnota stanovená odhadcem v rámci tohoto ocenění vychází z definice tržní hodnoty (blíže definováno v kapitole 1.4. <i>Tržní hodnota</i>) a je stanovena ke dni 29. 2. 2024. Oproti tomu účetní hodnota pozemků vychází z kupních cen pozemků z roku 2021 a dále ze srpna 2023. Dále jsou do účetní hodnoty pozemků zahrnuty další náklady vstupující do hodnoty pozemků (např. náklady na zprostředkování). Dle našeho názoru tržní hodnota není porovnatelná s účetními hodnotami. Účetní hodnota nemusí vždy reflektovat tržní hodnotu nemovitosti k datu ocenění.</p>	

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.

---



Výše uvedené shrnutí slouží pro stručnou orientaci v ocenění, jehož detaily jsou uvedené v textu níže a jehož je součástí. Toto shrnutí by nemělo být posuzováno samostatně, ale vždy jako součást kompletního ocenění.

## Tržní podmínky

Jak je uvedeno na jiném místě této Zprávy, kombinace přetrvávající geopolitické nejistoty, přetrvávajících inflačních tlaků a dražšího (a selektivnějšího) dluhu a kapitálu vedla ke zvýšené volatilitě, nižším objemům transakcí (prodejů a pronájmů) a poklesu hodnoty na mnoha realitních trzích v Evropě. Důvěra spotřebitelů a chování investorů se v takových obdobích může rychle měnit. Měli byste si proto uvědomit, že závěry této zprávy byly učiněny na základě těchto skutečností a jsou platné pouze k datu ocenění. V případě potřeby doporučujeme, aby naše ocenění bylo/byla průběžně revidováno/revidována. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že naše ocenění není předmětem "významné nejistoty ocenění", jak je definována v RICS Valuation - Global Standards.



## Obsah

<b>1. Účel a základní předpoklady ocenění</b>	<b>6</b>
1.1. Účel a předmět ocenění .....	6
1.2. Standard ocenění .....	7
1.3. Střet zájmů .....	7
1.4. Tržní hodnota .....	7
1.5. Podklady pro vypracování ocenění.....	7
1.6. Místní šetření.....	8
<b>2. Právní stav nemovitostí</b>	<b>9</b>
2.1. Vlastnictví .....	9
2.2. Zástavní a jiná věcná práva.....	9
2.3. Stavebně právní stav.....	10
2.4. Nájemní vztahy.....	10
<b>3. Umístění nemovitostí</b>	<b>11</b>
3.1. Umístění .....	11
3.2. Poloha v rámci Prahy .....	12
3.3. Umístění nemovitostí v katastrálním území Lipence .....	14
3.4. Umístění nemovitostí v katastrálním území Zbraslav .....	15
3.5. Dostupnost .....	16
3.6. Celkové zhodnocení polohy .....	16
<b>4. Popis oceňovaných nemovitostí podle stavu k datu ocenění</b>	<b>17</b>
4.2. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., k. ú. Lipence.....	17
4.3. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Lipany s.r.o., k. ú. Lipence .....	21
4.4. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., k. ú. Lipence.....	25
4.5. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., k. ú. Zbraslav.....	28
4.6. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Cukrák s.r.o., k. ú. Zbraslav .....	33
<b>5. Analýza trhu</b>	<b>37</b>
5.1. Makroekonomický souhrn.....	37
<b>6. Obecná metodika oceňování</b>	<b>38</b>
6.1. Nákladový přístup.....	38
6.2. Výnosový přístup.....	38
6.3. Porovnávací přístup.....	39
<b>7. Ocenění</b>	<b>40</b>
7.1. Úkol odhadce.....	40
7.2. Postup ocenění podle stavu k datu ocenění.....	40
7.3. Souhrn výsledných hodnot .....	41
<b>8. Závěr</b>	<b>42</b>
8.1. Úkol odhadce.....	42
8.2. Výsledná hodnota podle stavu k datu ocenění .....	42
8.3. Prohlášení .....	44
<b>9. Příloha č. 1 – Fotografie – K.ú. Lipence</b>	<b>47</b>
<b>10. Příloha č. 2 – Fotografie – K.ú. Zbraslav</b>	<b>50</b>
<b>11. Příloha č. 3 – Katastrální mapy</b>	<b>52</b>

11.1.	LV č. 2836, k. ú. Lipence .....	52
11.2.	LV č. 2137, k. ú. Lipence .....	53
11.3.	LV č. 2899, k. ú. Lipence .....	54
11.4.	LV č. 5544, k. ú. Zbraslav .....	55
11.5.	LV č. 5558, k. ú. Zbraslav .....	56
<b>12.</b>	<b>Příloha č. 4 – Ocenění podle stavu k datu ocenění</b>	<b>57</b>
12.1.	Výpočet porovnávací hodnoty – lesní pozemky .....	57
12.2.	Výpočet porovnávací hodnoty – orná půda .....	58
12.3.	Výpočet porovnávací hodnoty – městská zeleň, louky a pastviny .....	59
12.4.	Výpočet porovnávací hodnoty – obytné plochy – celky .....	60
12.5.	Výpočet porovnávací hodnoty – obytné plochy – pozemky s IS .....	60
12.6.	Výpočet porovnávací hodnoty – pozemky s využitím rekreace a sportu .....	61
12.7.	Výpočet porovnávací hodnoty – pozemky s využitím veřejné vybavení .....	62
12.8.	Výpočet porovnávací hodnoty – pozemky s využitím ostatní .....	63
12.9.	Ocenění nemovitostí, LV č. 2836, k. ú. Lipence, vlastník Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. ....	64
12.10.	Ocenění nemovitostí, LV č. 2137, k. ú. Lipence, vlastník Spolumajitelé Lipany s.r.o. ....	64
12.11.	Ocenění nemovitostí, LV č. 2899, k. ú. Lipence, vlastník Spolumajitelé Soutok s.r.o. ....	65
12.12.	Ocenění nemovitostí, LV č. 5544, k. ú. Zbraslav, vlastník Spolumajitelé Soutok s.r.o. ....	65
12.13.	Ocenění nemovitostí, LV č. 5558, k. ú. Zbraslav, vlastník Spolumajitelé Cukrák s.r.o. ....	65
<b>13.</b>	<b>Příloha č. 5 – Využití ploch dle ÚP Prahy</b>	<b>66</b>
<b>14.</b>	<b>Příloha č. 6 – Výpis z katastru nemovitostí</b>	<b>74</b>

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 1. ÚČEL A ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY OCENĚNÍ

### 1.1. Účel a předmět ocenění

1.1.1. Předmětem ocenění je soubor nemovitostí zapsaný na níže uvedených LV:

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m²)
1.	LV č. 2836, k.ú. Lipence	2179/7	orná půda	70
2.		2180/1	ostatní plocha, ost. kom.	1 346
3.		2181/4	orná půda	59 007
4.		2183/1	trvalý travní porost	3 311
5.		2187	orná půda	4 072
6.		2259/8	orná půda	40 967
<b>Celkem</b>				<b>108 773</b>

1.	LV č. 2137, k.ú. Lipence	5/1	zahrada	2 233
2.		2178/13	ostatní plocha, manip. pl.	381
3.		2178/38	ostatní plocha, manip. pl.	192
4.		2179/1	orná půda	25 393
5.		2179/3	orná půda	539
6.		2249/1	orná půda	58 820
7.		2250/1	ostatní plocha, ost. kom.	2 735
8.		2257/1	orná půda	54 414
9.		2265/6	orná půda	138 836
10.		2265/8	orná půda	69 418
<b>Celkem</b>				<b>352 961</b>

1.	LV č. 2899, k.ú. Lipence	2269/7	orná půda	189 760
<b>Celkem</b>				<b>189 760</b>

1.	LV č. 5544, k.ú. Zbraslav	884	zastavěná plocha a nádvoří	205
2.		885/1	ostatní plocha, sportoviště	6 075
3.		885/2	orná půda	2 498
4.		885/7	ostatní plocha, jiná plocha	318
5.		885/9	ostatní plocha, jiná plocha	110
6.		886/26	ostatní plocha, ost. dopr. pl.	4 857
7.		2933/4	zahrada	219
8.		2933/5	zahrada	1 088
9.		2933/6	zahrada	24
10.		2934/1	trvalý travní porost	5
11.		2934/2	trvalý travní porost	5 102
12.		2935/1	vodní plocha, koryto vod. toku	572
13.		2936/2	ostatní plocha, sportoviště	47 277
14.		2937/2	ostatní plocha, ost. kom.	845
15.		2937/5	ostatní plocha, ost. kom.	707
16.		2938/2	lesní pozemek	2 879
17.		2952/27	orná půda	453 877
<b>Celkem</b>				<b>526 658</b>

1.	LV č. 5558, k.ú. Zbraslav	694	zastavěná plocha a nádvoří	54
2.		695	ostatní plocha, jiná plocha	548
3.		696	ostatní plocha, jiná plocha	179
4.		697	zastavěná plocha a nádvoří	326
5.		702/14	lesní pozemek	9
6.		702/15	lesní pozemek	62 162
7.		702/21	lesní pozemek	1
<b>Celkem</b>				<b>63 279</b>

1.1.2. Úkolem odhadce je:

- stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí podle stavu k datu ocenění.

1.1.3. Ocenění je zpracováno za účelem emise dluhopisů. Výsledné hodnoty budou stanoveny na základě obecně platných tržních principů a přístupů.

## 1.2. Standard ocenění

1.2.1. Toto ocenění bylo vypracováno v souladu se standardem ČBA, dále v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC International Valuation Standards).

## 1.3. Střet zájmů

1.3.1. Odhadce si není vědom žádného střetu zájmů ani s nemovitostí, ani klientem, které by bránilo poskytování nezávislého poradenství v oblasti oceňování.

## 1.4. Tržní hodnota

1.4.1. Tržní hodnota je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

- „Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

1.4.2. Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

1.4.3. Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv. Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tato čtyři kritéria (i) dodržení právních předpisů, (ii) fyzická realizovatelnost, (iii) finanční proveditelnost a (iv) maximální ziskovost.

## 1.5. Podklady pro vypracování ocenění

1.5.1. Pro vypracování ocenění byly objednatelům předloženy následující podklady:

- souhrnný přehled oceňovaných pozemků,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2836, k. ú. Lipence, prokazující stav k datu 29. 2. 2024,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2137, k. ú. Lipence, prokazující stav k datu 29. 2. 2024,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2899, k. ú. Lipence, prokazující stav k datu 29. 2. 2024,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5544, k. ú. Zbraslav, prokazující stav k datu 29. 2. 2024,
- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5558, k. ú. Zbraslav, prokazující stav k datu 29. 2. 2024.

1.5.2. Pro vypracování ocenění byly odhadcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastrální mapa k. ú. Lipence a Zbraslav,
- informace o realizovaných prodejkách nemovitostí dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz),
- obchodní rejstřík a sbírka listin [www.justice.cz](http://www.justice.cz),
- katastr nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz),
- Český statistický úřad [www.czso.cz](http://www.czso.cz),
- povodňová mapa, dostupná na [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz),
- územní plán Prahy uveřejněný na internetu,
- [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps),
- [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz),
- a další.

## 1.6. Místní šetření

1.6.1. Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti Savills CZ, s.r.o. dne 3. ledna 2024.

1.6.2. Ocenění je provedeno podle stavu nemovitostí k datu 29. února 2024. Mezi datem ocenění a datem místního šetření dle informací klienta nenastaly žádné skutečnosti, které by měly vliv na hodnotu nemovitosti.

## 2. PRÁVNÍ STAV NEMOVITOSTÍ

### 2.1. Vlastnictví

2.1.1. Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných nemovitostí zapsaných na:

- LV č. 2836, k. ú. Lipence, náleží společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., IČ 139 73 916,
- LV č. 2137, k. ú. Lipence, náleží společnosti Spolumajitelé Lipany s.r.o., IČ 054 93 226,
- LV č. 2899, k. ú. Lipence, náleží společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., IČ 172 08 785,
- LV č. 5544, k. ú. Zbraslav, náleží společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., IČ 172 08 785,
- LV č. 5558, k. ú. Zbraslav, náleží společnosti Spolumajitelé Cukrák s.r.o., IČ 139 73 592,

všechny výše uvedené společnosti spadají do stejné ekonomicky spjaté skupiny se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1.

### 2.2. Zástavní a jiná věcná práva

2.2.1. LV č. 2836, k. ú. Lipence

- Podle výpisu z katastru nemovitostí je k tíži pozemku č. 2181/4 a 2259/8 evidováno zástavní právo smluvní pohledávky a budoucí pohledávky do výše 307 461 000 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 10. 12. 2029. Zástavní právo je vedeno ve prospěch společnosti Conseq Investment Management, a.s.

2.2.2. LV č. 2137, k. ú. Lipence

- Podle výpisu z katastru nemovitostí je k tíži pozemku č. 2265/8, 2179/1 a 2257/1 evidováno zástavní právo smluvní pohledávky a budoucí pohledávky do výše 307 461 000 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 10. 12. 2029. Zástavní právo je vedeno ve prospěch společnosti Conseq Investment Management, a.s.
- Na oceňovaných nemovitostech (pozemek č. 2249/1 a 2257/1) vážne podaná žaloba na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví z roku 2017.

2.2.3. LV č. 2899, k. ú. Lipence

- Podle výpisu z katastru nemovitostí je k tíži pozemku č. 2269/7 evidováno zástavní právo smluvní pohledávky a budoucí pohledávky do výše 307 461 000 Kč s příslušenstvím, vzniklé do 10. 12. 2029. Zástavní právo je vedeno ve prospěch společnosti Conseq Investment Management, a.s.

## 2.2.4. LV č. 5544, k. ú. Zbraslav

- Podle výpisu z katastru nemovitostí je k tíži pozemku č. 2952/27 zřízeno věcné břemeno zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě. Věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene a je vedeno ve prospěch společnosti Arelion Czech Republic a.s.
- Dále je k tíži pozemku č. 2937/5 zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy pro zajištění přístupu ke stavbě specifikované v čl. II. Věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene a je vedeno ve prospěch společnosti GasNet, s.r.o.
- Dále je k tíži pozemku č. 886/26 zřízeno věcné břemeno práva užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě, vymezené v geometrickém plánu č. 1928-133/2005. Věcné břemeno bylo zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene a je vedeno ve prospěch společnosti CETIN a.s.

## 2.2.5. LV č. 5558, k. ú. Zbraslav

- Podle výpisu z katastru nemovitostí nejsou evidovány žádné zápisy.

2.2.6. Detailně jsou všechny výše zmíněné zápisy uvedeny na fotokopiích LV, které jsou umístěny v příloze ocenění.

2.2.7. Dle názoru odhadce nemají výše uvedené zápisy negativní vliv na hodnotu oceňovaných nemovitostí.

## 2.3. Stavebně právní stav

2.3.1. Odhadci nebyla předložena stavebně právní dokumentace k oceňovaným nemovitostem. Dle délky a způsobu užívání, evidencí v katastru nemovitostí a místního šetření odhadce předpokládá, že stavebně právní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad.

## 2.4. Nájemní vztahy

2.4.1. Část oceňovaných nemovitostí je k datu ocenění pronajímána pro zemědělské účely a část pozemků je využívána v rámci areálu Prague City Golf. Odhadci nebyly ani přes požadavek na klienta nájemní smlouvy předloženy.

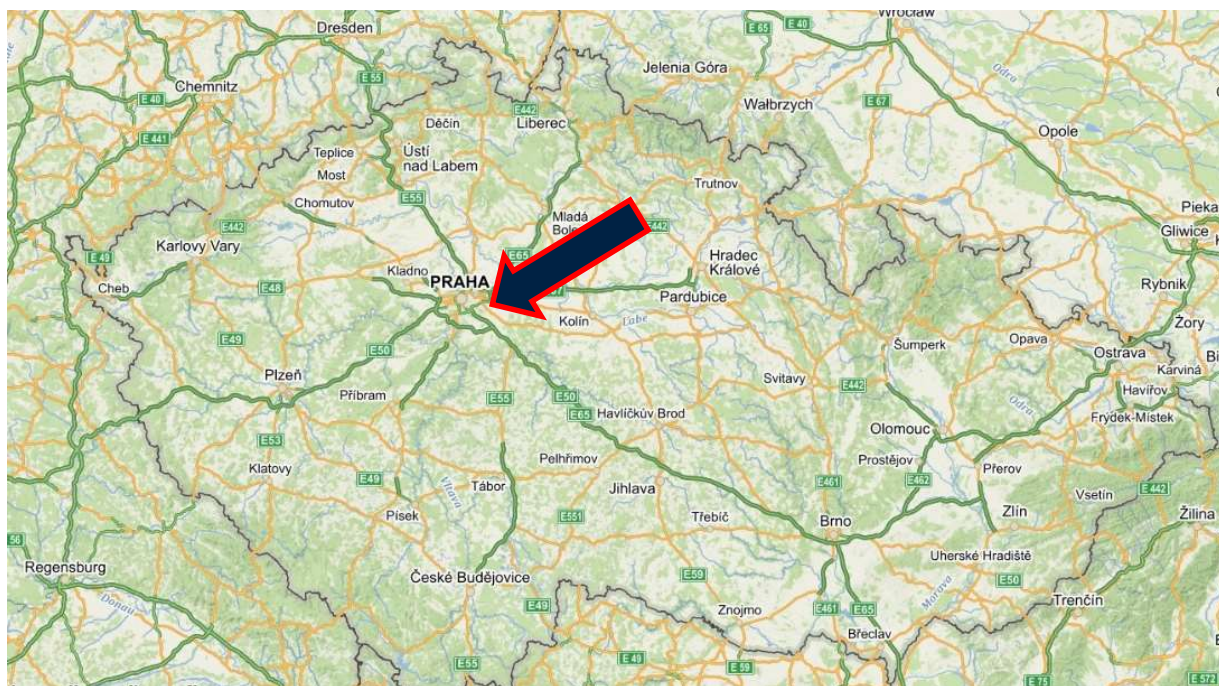
**Odhadci nebyly předloženy žádné informace o aktuálních nájemních vztazích. Ocenění je zpracováno za předpokladu, že případné nájemní vztahy jsou uzavřeny za tržních podmínek s běžnou výpovědní lhůtou, nepředstavují riziko a nemají vliv na hodnotu nemovitostí.**

## 3. UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTÍ

### 3.1. Umístění

- 3.1.1. Předmět ocenění je situován v České republice, která se nachází ve střední Evropě a sousedí se čtyřmi státy. Na západě jde o Německo, na severovýchodě o Polsko, na jihovýchodě o Slovensko a jižní hranici sdílí s Rakouskem. Délka západní společné hranice s Německem činí 810,7 km, s Rakouskem je dlouhá 466,1 km, se Slovenskem 251,8 km a s Polskem na severu 761,8 km. Celková rozloha činí 78 866 km<sup>2</sup>, z toho 2 % tvoří vodní plochy.
- 3.1.2. Oceňované nemovitosti se nachází v Praze. Praha je hlavní a současně největší město České republiky, leží na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale jako samostatný kraj není jeho součástí. Je sídlem velké části státních institucí a množství dalších organizací a firem. Sídlí zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimo to je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků; sídlí zde též ústředí většiny politických stran a centrály téměř všech církví, náboženských a dalších sdružení s celorepublikovou působností registrovaných v ČR.
- 3.1.3. V současnosti se Praha rozkládá na území 496 čtverečních kilometrů a má přes 1,335 milionu obyvatel, v pražské metropolitní oblasti o rozloze 4983 čtverečních kilometrů žijí asi 2 miliony obyvatel. Zároveň je Praha také vysoce ekonomicky vyspělým a bohatým regionem s výjimečně vysokou životní úrovní, přičemž tímto vyniká nejen nad české, ale i nad evropské standardy. V Praze sídlí celkem 12 univerzit (vysokých škol univerzitního typu).
- 3.1.4. Praha je všeobecně považována za jedno z nejkrásnějších měst v Evropě. Historické centrum města s jedinečným panoramatem Pražského hradu, největšího hradního komplexu na světě, je památkovou rezervací UNESCO. Právě historické jádro města a mnohé památky přilákají ročně miliony turistů ze zemí celého světa a je tak jedno z nejnavštěvovanějších měst Evropy. Praha je hlavním dopravním uzlem v Česku a významnou křižovatkou ve střední Evropě. Má rozsáhlou dopravní infrastrukturu. Pražský železniční uzel je centrem dálkové i příměstské osobní dopravy. Velká pražská nákladová nádraží jsou v útlumu, avšak v Uhřetěvsi vzniklo největší kontejnerové překladiště ve střední Evropě. Letiště Václava Havla (dříve Praha-Ruzyně) je hlavním pražským letištěm a odbaví ročně více než 12 miliónů cestujících.
- 3.1.5. Hlavními dálkovými silničními tahy využívanými také k příměstské dopravě jsou dálnice D1 (Brno, Ostrava), D5 (Plzeň), D8 (Ústí nad Labem) a D11 (Hradec Králové). Pro automobily je postupně budován Pražský okruh a Městský okruh, jehož součástí je i tunelový komplex Blanka. Automobilová doprava v centru a v přilehlých čtvrtích je regulována zejména systémem zón placeného stání, především u okrajových stanic metra jsou zřizována odstavňá parkoviště P+R. Kolem roku 2000 se začala prosazovat koncepce ucelené pražské sítě cyklistických tras, podél některých ulic či samostatně mimo ulice byly vybudovány stezky pro cyklisty. Osobní vodní doprava má v Praze převážně rekreační a turistický význam.





Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

## 3.2. Poloha v rámci Prahy

- 3.2.1. Nemovitosti se nacházejí v Praze v katastrálním území a městské čtvrti Lipence a Zbraslav. Obě katastrální území leží na jihozápadním okraji Prahy a navazují na sebe.
- 3.2.2. Lipence leží větší částí území na nivě na pravém břehu Berounky v západní části nejjižnějšího výběžku Prahy. Na východě a severovýchodě sousedí s pražskou čtvrtí Zbraslav. Téměř celé území Zbraslavi se rozkládá mezi levým břehem Vltavy a pravým břehem Berounky.
- 3.2.3. Všechny oceňované nemovitosti jsou přímo přístupné z veřejných zpevněných komunikacích, nebo přes pozemky ve vlastnictví stejných entit, které navazují na veřejné komunikace.

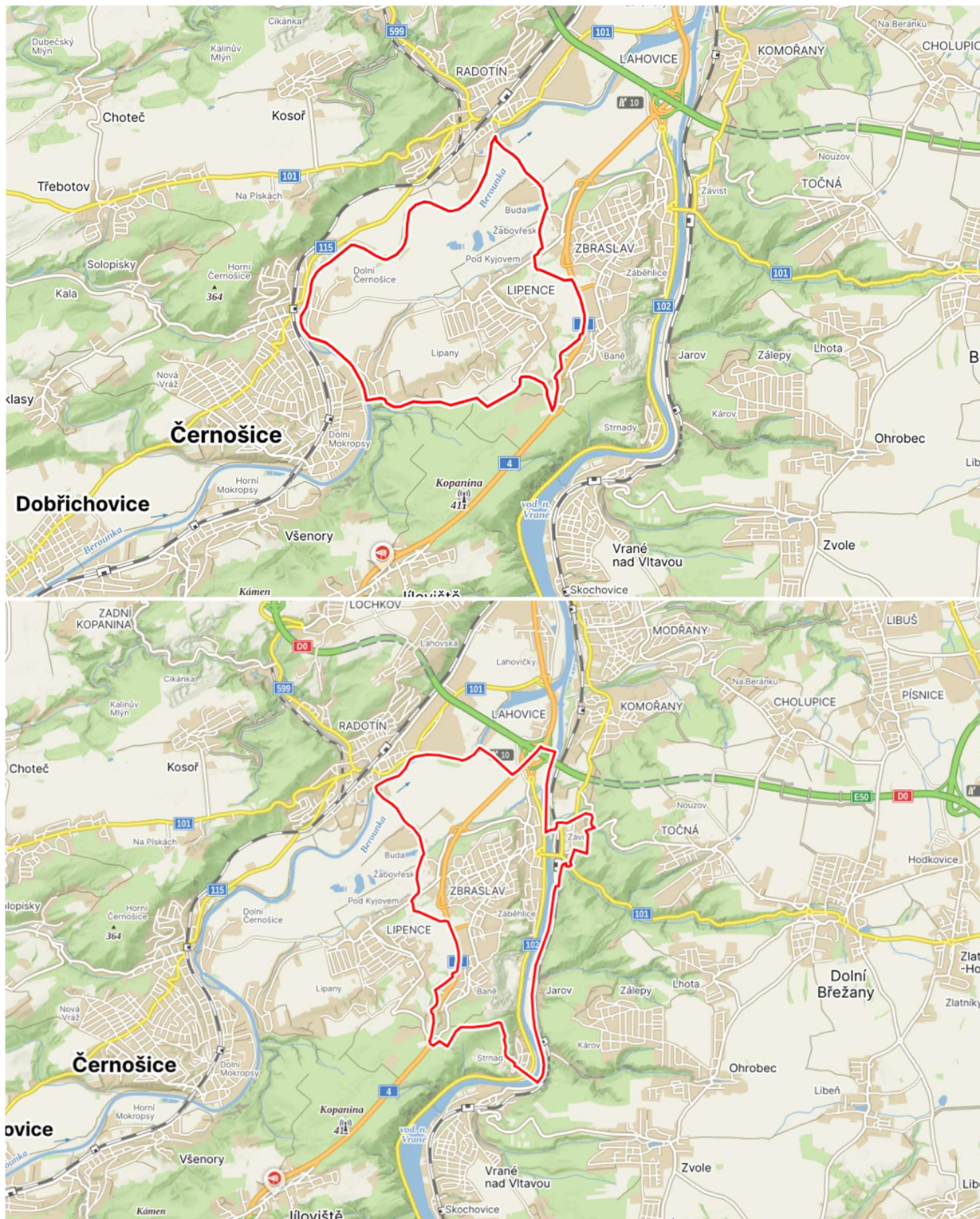


## Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



3.2.4. Poloha oceňovaných nemovitostí je vyznačena na mapě níže.

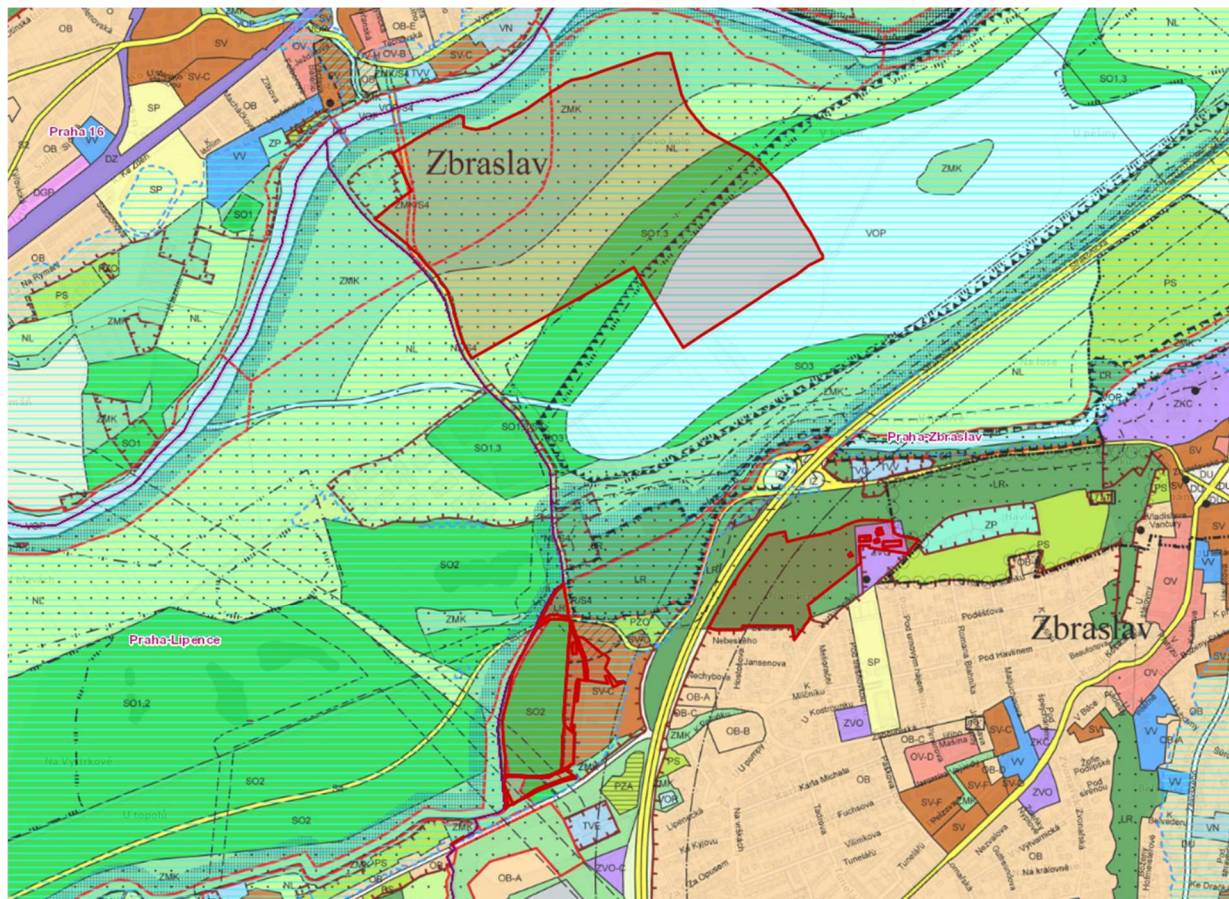


Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)





## 3.4. Umístění nemovitostí v katastrálním území Zbraslav



Zdroj: app.ippraha.cz, červeně znázorněny nemovitosti, které jsou předmětem ocenění.

- 3.4.1. Oceňované nemovitosti umístěné v katastrálním území Zbraslav (na mapě vyznačeno červeně) jsou situovány na jeho západním a severozápadním okraji. Všechny oceňované pozemky jsou dobře přístupné z veřejných zpevněných komunikacích.
- 3.4.2. Pozemky umístěné na západním a severozápadním okraji katastrálního území, zapsané na LV č. 5544, jsou ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o a pozemky umístěné na západním okraji, blíže centru katastrálního území, zapsané na LV č. 5558, jsou ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Cukrák s.r.o.

## **3.5. Dostupnost**

3.5.1. Dopravní dostupnost městské části Lipence a Zbraslav automobilovou dopravou je dobrá. Mezi předmětnými městskými částmi vede rychlostní silnice č. 4 Strakonická, která dopravně spojuje lokalitu s centrem města. Ve vzdálenosti zhruba 3 km severovýchodním směrem se nachází nájezd č. 10 na Pražský okruh, který je dopravně napojen na dálnici D1, D5, D6 a D7. Dojezdová doba z okrajové části Prahy do centra města (na Smíchov) je zhruba 20 minut. Předmětná lokalita je dopravně obsluhována množstvím autobusových linek Pražské integrované dopravy. Nejbližší vlaková zastávka Praha-Zbraslav je umístěna na pravém břehu Vltavy. Lokalitou prochází množství turistických a cyklistických stezek.

## **3.6. Celkové zhodnocení polohy**

3.6.1. Městská část Lipence a Zbraslav disponuje pouze omezenou občanskou vybaveností. V okolí se nachází především původní rezidenční zástavba, nová rezidenční zástavba, nezastavěné pozemky pro budoucí zástavbu a nezastavěné pozemky určené k rekreaci a sportovnímu vyžití.

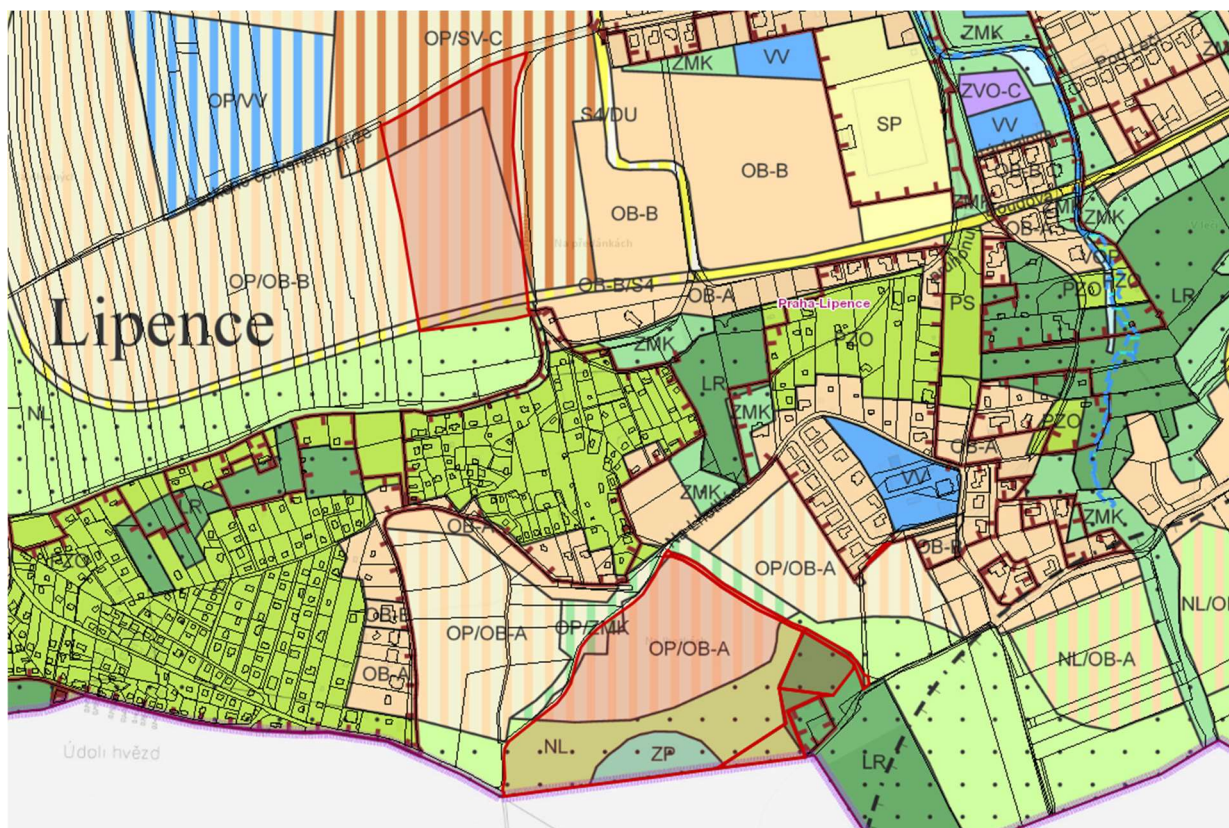


## 4. POPIS OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ PODLE STAVU K DATU OCENĚNÍ

4.1.1. Předmětem ocenění jsou nemovitosti, které jsou uvedené v kapitole 1.1 Účel a předmět ocenění, a to včetně součástí a příslušenství.

### 4.2. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., k. ú. Lipence

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle ÚP	Plocha dle ÚP	Výměra (m <sup>2</sup> )
1.	LV č. 2836, k.ú. Lipence	2179/7	orná půda	70	OP/OB-A - orná půda/čistě obytné	OP	70
2.		2180/1	ostatní plocha, ost. kom.	1 346	OP/OB-A - orná půda/čistě obytné, NL - louky, pastviny, LR - lesní porosty	OP NL LR	652 199 495
3.		2181/4	orná půda	59 007	OP/OB-A - orná půda/čistě obytné, NL - louky, pastviny, ZP - parky	OP NL ZP	30 891 22 050 6 066
4.		2183/1	trvalý travní porost	3 311	NL - louky, pastviny, LR - lesní porosty	NL LR	2 132 1 179
5.		2187	orná půda	4 072	LR - lesní porosty	LR	4 072
6.		2259/8	orná půda	40 967	OP/OB-B - orná půda/čistě obytné, OP/SV-C - orná půda/všeobecně smíšené, NL - louky a pastviny	OP NL	39 707 1 260
Celkem				108 773			108 773



Zdroj: app.ippraha.cz, LV č. 2836

4.2.1. Oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 2836 jsou ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. Předmětem ocenění je 6 vybraných pozemků zapsaných na tomto LV. Pozemky jsou nepravidelného půdorysného tvaru, mírně svažité od jihu k severu a k datu ocenění představují plochy zemědělské půdy a trvalé zeleně. Dle platného ÚP Prahy jsou pozemky částečně umístěny v navrhovaných budoucích zastavitelných plochách (územní rezerva).

4.2.2. Ochrana nemovitosti

Podle výpisu z katastru nemovitostí je část oceňovaných pozemků zahrnuta do zemědělského půdního fondu.

4.2.3. Životní prostředí

Odhadci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění. Ocenění bylo zpracováno s předpokladem, že předmět ocenění není zatížen jakoukoliv kontaminací a že nejsou použity jakékoliv škodlivé materiály.

4.2.4. Základové podmínky

Odhadci nebyl předložen dokument specifikující detailní základové poměry dané lokality, mocnost pokryvu, hladinu podzemní vody a únosnost základové půdy. Odhadce v rámci ocenění předpokládá i vzhledem k okolní zástavbě dobré základové podmínky.

4.2.5. Výskyt radonu

Odhadci nebyly vlastníkem nemovitostí předloženy informace o případném výskytu radonu, odhadce předpokládá, že oceňované nemovitosti nejsou výskytem radonu ohroženy.

4.2.6. ESG

Detailní posouzení ESG nebylo provedeno, nicméně na základě dostupné dokumentace a místního šetření nebyla identifikována žádná ESG rizika.

### 4.2.7. Rizika povodní

Podle dostupných podkladů na [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz) se všechny oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 2836 nacházejí v záplavové zóně 1, tedy v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.



Zdroj: [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)



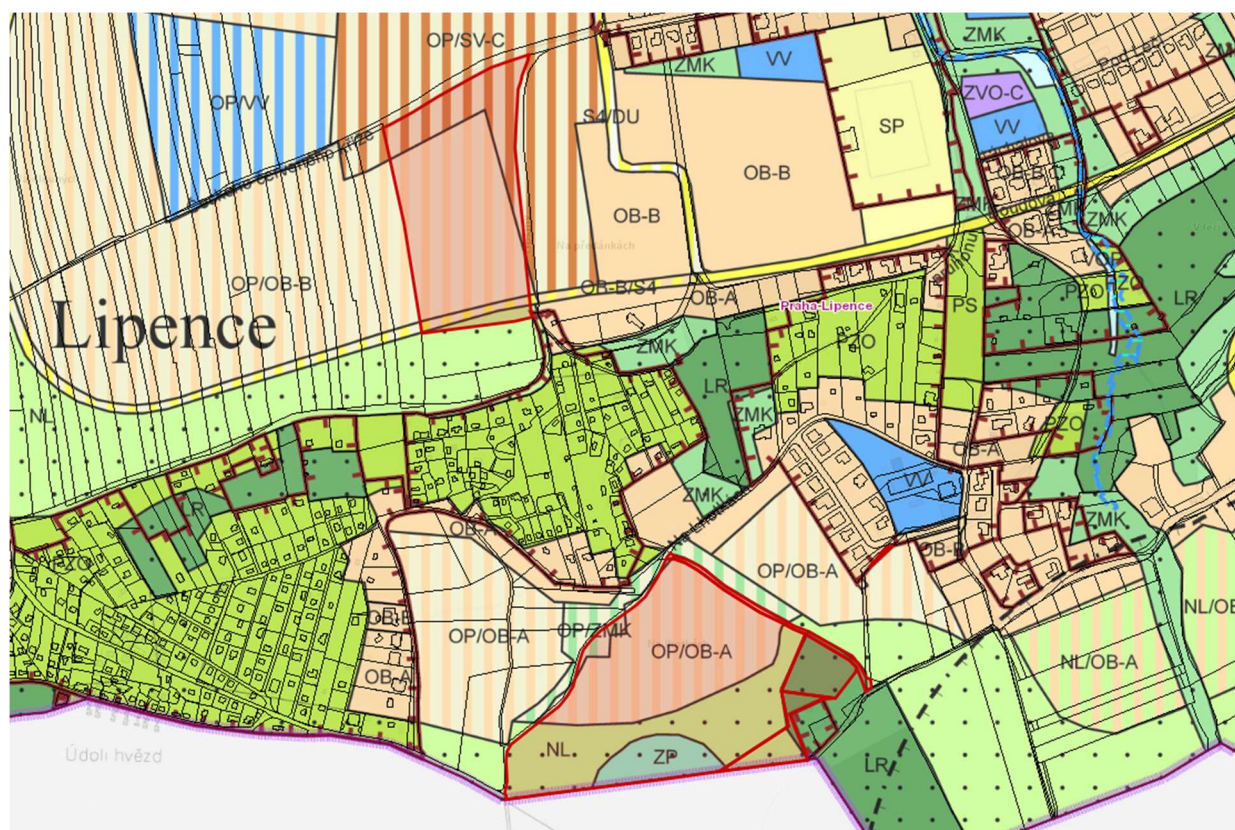
## Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



### 4.2.8. Územní plán

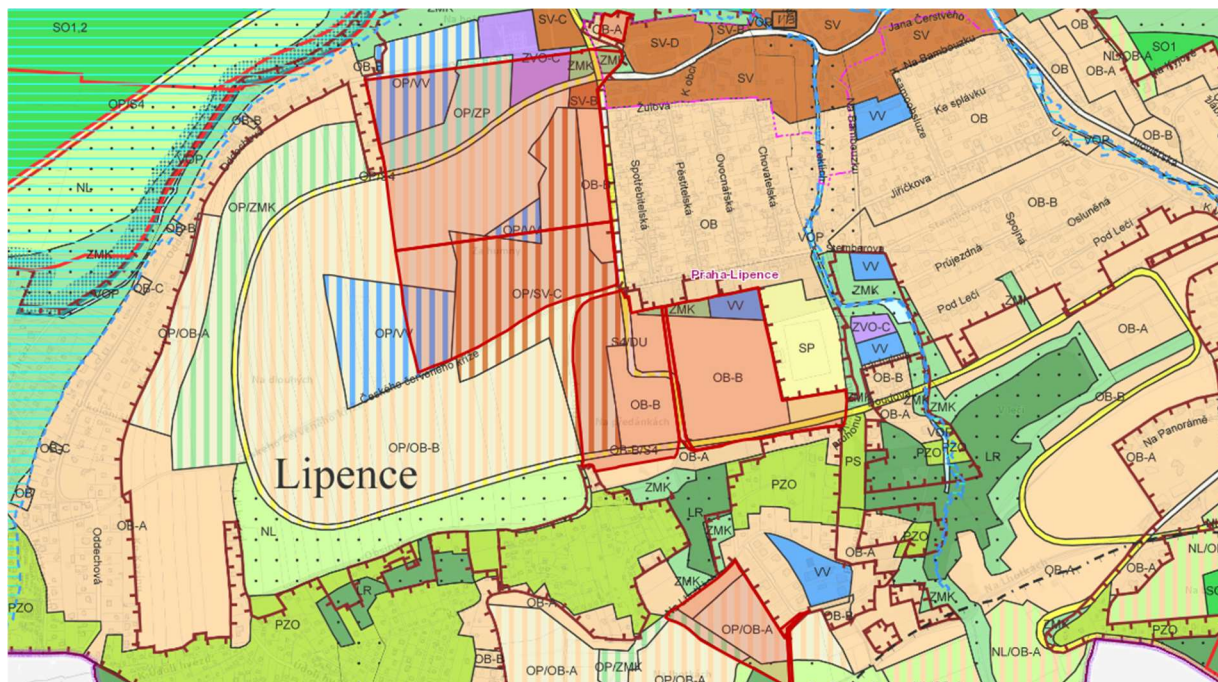
Dle platného územního plánu Prahy se oceňované pozemky nacházejí v plochách OP/OB-A, OP/OB-B – orná půda/čistě obytné, OP/SV-C – orná půda/všeobecně smíšené, NL – louky a pastviny, LR – lesní porosty a ZP – parky. Detailní popis využití jednotlivých ploch je umístěn v příloze ocenění.



Zdroj: app.ippraha.cz

## 4.3. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Lipany s.r.o., k. ú. Lipence

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle ÚP	Plocha dle ÚP	Výměra (m <sup>2</sup> )
1.	LV č. 2137, k.ú. Lipence	5/1	zahrada	2 233	OB-A - čisté obytné	OB-A	2 233
2.		2178/13	ostatní plocha, manip. pl.	381	OB-A - čisté obytné	OB-A	381
3.		2178/38	ostatní plocha, manip. pl.	192	OB-A - čisté obytné	OB-A	192
4.		2179/1	orná půda	25 393	OB-A - čisté obytné, OP/OB-A - orná půda/čisté obytné, OP/ZMK - orná půda/zeleň městská a krajinná, NL - louky, pastviny	OB-A OP NL	4 000 19 007 2 386
5.		2179/3	orná půda	539	OP/OB-A - orná půda/čisté obytné, NL - louky, pastviny	OP NL	234 305
6.		2249/1	orná půda	58 820	OB-B - čisté obytné, SP - sport, VV - veřejné vybavení, ZMK - zeleň městská a krajinná, S4 - komunikace	OB-B VV ZMK SP S4	45 740 4 742 2 199 4 639 1 500
7.		2250/1	ostatní plocha, ost. kom.	2 735	OB-B - čisté obytné, ZMK - zeleň městská a krajinná, S4 - komunikace	OB-B ZMK S4	1 091 145 1 499
8.		2257/1	orná půda	54 414	OB-A/B - čisté obytné, OP/SV-C - orná půda/všeobecně smíšené, ZMK - zeleň městská a krajinná, S4/DU - komunikace, OB-B/S4 - čisté obytné/komunikace	OB-A OB-B OP S4 ZMK	3 713 25 261 22 100 2 835 505
9.		2265/6	orná půda	138 836	OB-B - čisté obytné, SV-B - všeobecně smíšené, OP/SV-C - orná půda/všeobecně smíšené, OP/OB-B - orná půda/čisté obytné, OP/VV - orná půda/veřejné vybavení, OP/ZP - orná půda/parky, ZVO-C - ostatní, ZMK - zeleň	OB-B SV-B ZVO-C OP S4 ZMK	9 637 2 503 7 324 115 022 732 3 618
10.		2265/8	orná půda	69 418	OB-B - čisté obytné, OP/SV-C - orná půda/všeobecně smíšené, OP/OB-B - orná půda/čisté obytné, OP/VV - orná půda/veřejné vybavení	OB-B OP	3 105 66 313
<b>Celkem</b>				<b>352 961</b>			<b>352 961</b>



Zdroj: app.ippraha.cz, LV č. 2137

- 4.3.1. Oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 2137 jsou ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Lipany s.r.o. Předmětem ocenění je 10 vybraných pozemků zapsaných na tomto LV. Pozemky jsou nepravidelného půdorysného tvaru, tvoří ucelené celky, jsou rovinného charakteru, nebo mírně svažité od jihu k severu. K datu ocenění pozemky představují obytné plochy, plochy zemědělské půdy a trvalé zeleně, které navazují na stávající rezidenční zástavbu. Dle platného ÚP Prahy jsou pozemky částečně umístěny v navrhovaných budoucích zastavitelných plochách (územní rezerva).
- 4.3.2. Ochrana nemovitosti
- Podle výpisu z katastru nemovitostí je část oceňovaných pozemků zahrnuta do zemědělského půdního fondu. Pozemek č. 5/1 leží v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně.
- 4.3.3. Životní prostředí
- Odhadci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění. Ocenění bylo zpracováno s předpokladem, že předmět ocenění není zatížen jakoukoliv kontaminací a že nejsou použity jakékoliv škodlivé materiály.
- 4.3.4. Základové podmínky
- Odhadci nebyl předložen dokument specifikující detailní základové poměry dané lokality, mocnost pokryvu, hladinu podzemní vody a únosnost základové půdy. Odhadce v rámci ocenění předpokládá i vzhledem k okolní zástavbě dobré základové podmínky.
- 4.3.5. Výskyt radonu
- Odhadci nebyly vlastníkem nemovitostí předloženy informace o případném výskytu radonu, odhadce předpokládá, že oceňované nemovitosti nejsou výskytem radonu ohroženy.
- 4.3.6. ESG
- Detailní posouzení ESG nebylo provedeno, nicméně na základě dostupné dokumentace a místního šetření nebyla identifikována žádná ESG rizika.



### 4.3.7. Rizika povodní

Podle dostupných podkladů na [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz) se oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 2137 nacházejí v záplavové zóně 1, tedy v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy. **Pozemek č. 2265/6 je částečně umístěn v záplavové zóně 2, tedy v zóně s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.**



Zdroj: [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)

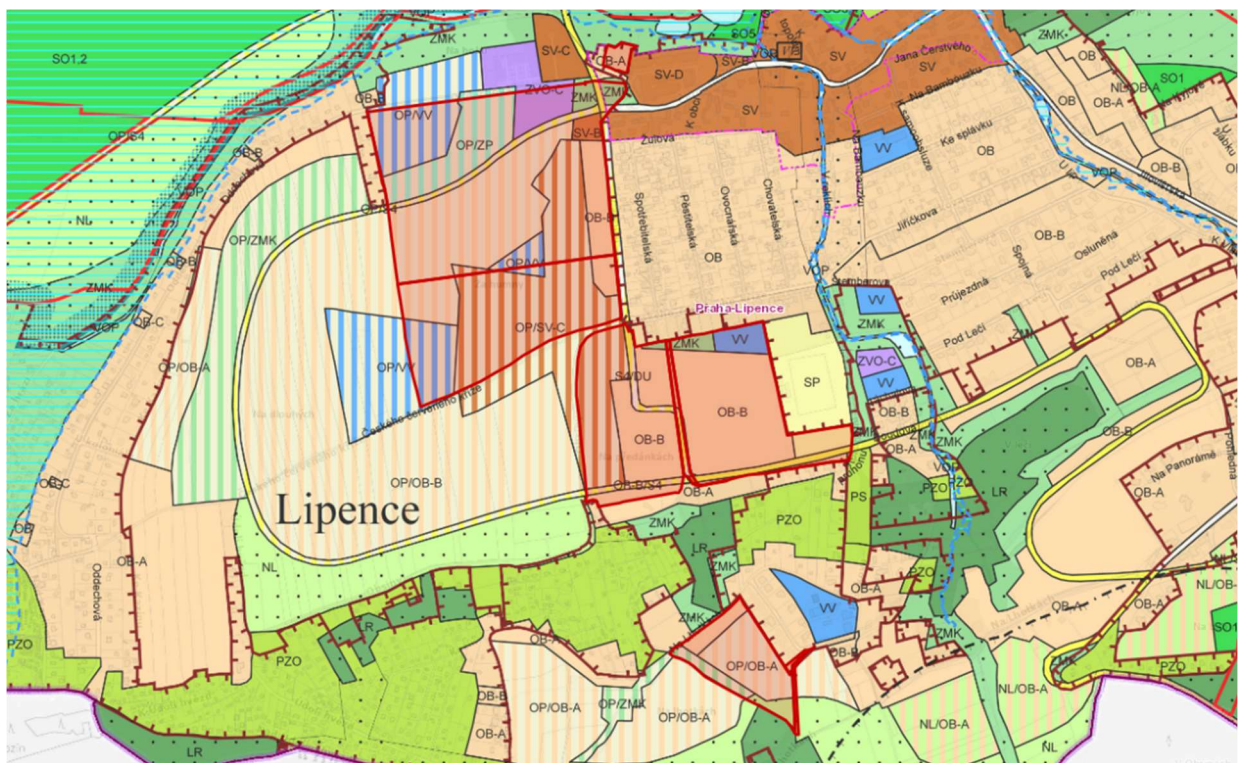
# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 4.3.8. Územní plán

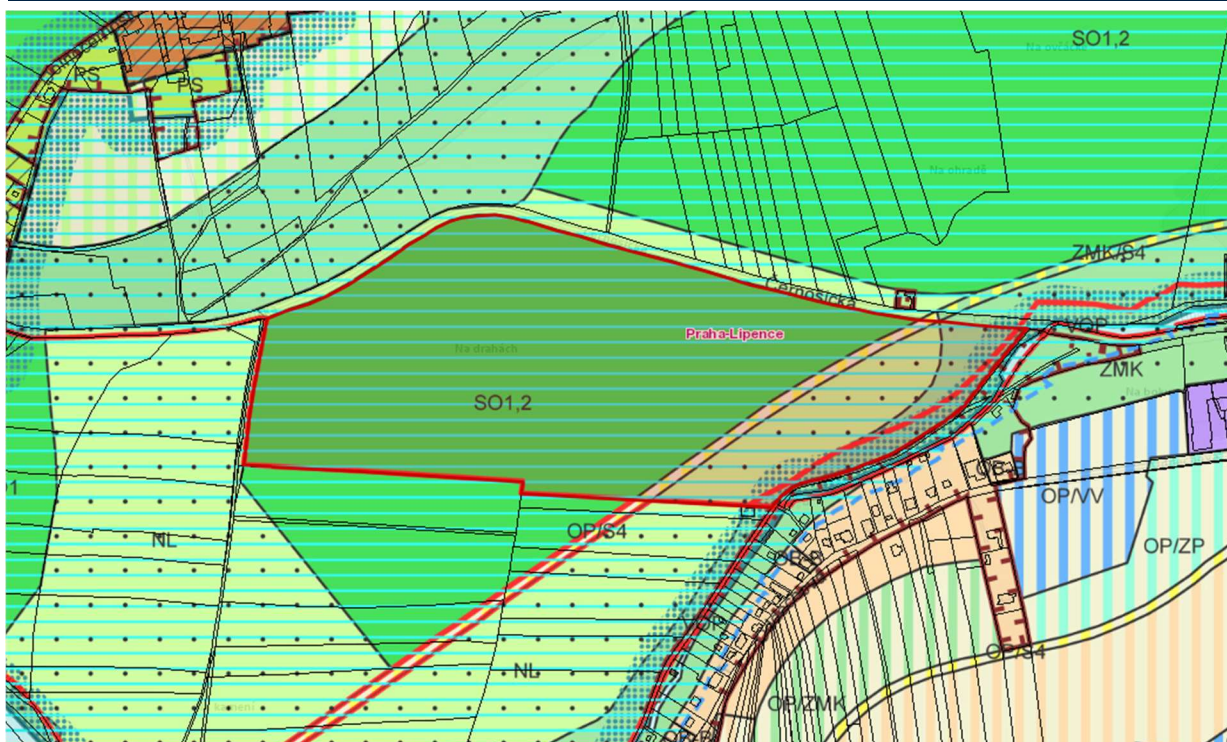
Dle platného územního plánu Prahy se oceňované pozemky nacházejí v plochách OB-A, OB-B – čistě obytné, SV-B – všeobecně smíšené, SP – sport, VV – veřejné vybavení, ZVO-C – ostatní, OB-B/S4 – čistě obytné/komunikace, OP/OB-A, OP/OB-B – orná půda/čistě obytné, OP/SV-C – orná půda/všeobecně smíšené, OP/VV – orná půda/veřejné vybavení, OP/ZP – orná půda/parky, OP/ZMK – orná půda/zeleň městská a krajinná, S4 – komunikace, NL – louky a pastviny a ZMK – zeleň městská a krajinná. Detailní popis využití jednotlivých ploch je umístěn v příloze ocenění.



Zdroj: app.iprpraha.cz

## 4.4. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., k. ú. Lipence

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle ÚP	Plocha dle ÚP	Výměra (m <sup>2</sup> )
1.	LV č. 2899, k.ú. Lipence	2269/7	orná půda	189 760	SO1,2 - přírodní rekreační plochy, golfová hřiště, OP/S4 - orná půda/komunikace, ZMK - zeleň městská a krajinná, NL - louky, pastviny	SO1,2	150 070
						OP	4 831
						NL	22 805
						ZMK	12 054
<b>Celkem</b>				<b>189 760</b>		<b>189 760</b>	



Zdroj: app.ippraha.cz, LV č. 2899

4.4.1. Oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 2899 jsou ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o. Předmětem ocenění je 1 vybraný pozemek zapsaný na tomto LV. Pozemek je nepravidelného půdorysného tvaru a rovinného charakteru. K datu ocenění pozemek představuje zemědělské plochy a plochy trvalé zeleně. Dle platného ÚP Prahy je pozemek částečně umístěn v plochách přírodní rekreace a v plochách pro golfově hřiště.

4.4.2. Ochrana nemovitosti

Podle výpisu z katastru nemovitostí je pozemek zahrnut do zemědělského půdního fondu.

4.4.3. Životní prostředí

Odhadci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění. Ocenění bylo zpracováno s předpokladem, že předmět ocenění není zatížen jakoukoliv kontaminací a že nejsou použity jakékoliv škodlivé materiály.



### 4.4.4. Základové podmínky

Odhadci nebyl předložen dokument specifikující detailní základové poměry dané lokality, mocnost pokryvu, hladinu podzemní vody a únosnost základové půdy. Odhadce v rámci ocenění předpokládá i vzhledem k okolní zástavbě dobré základové podmínky.

### 4.4.5. Výskyt radonu

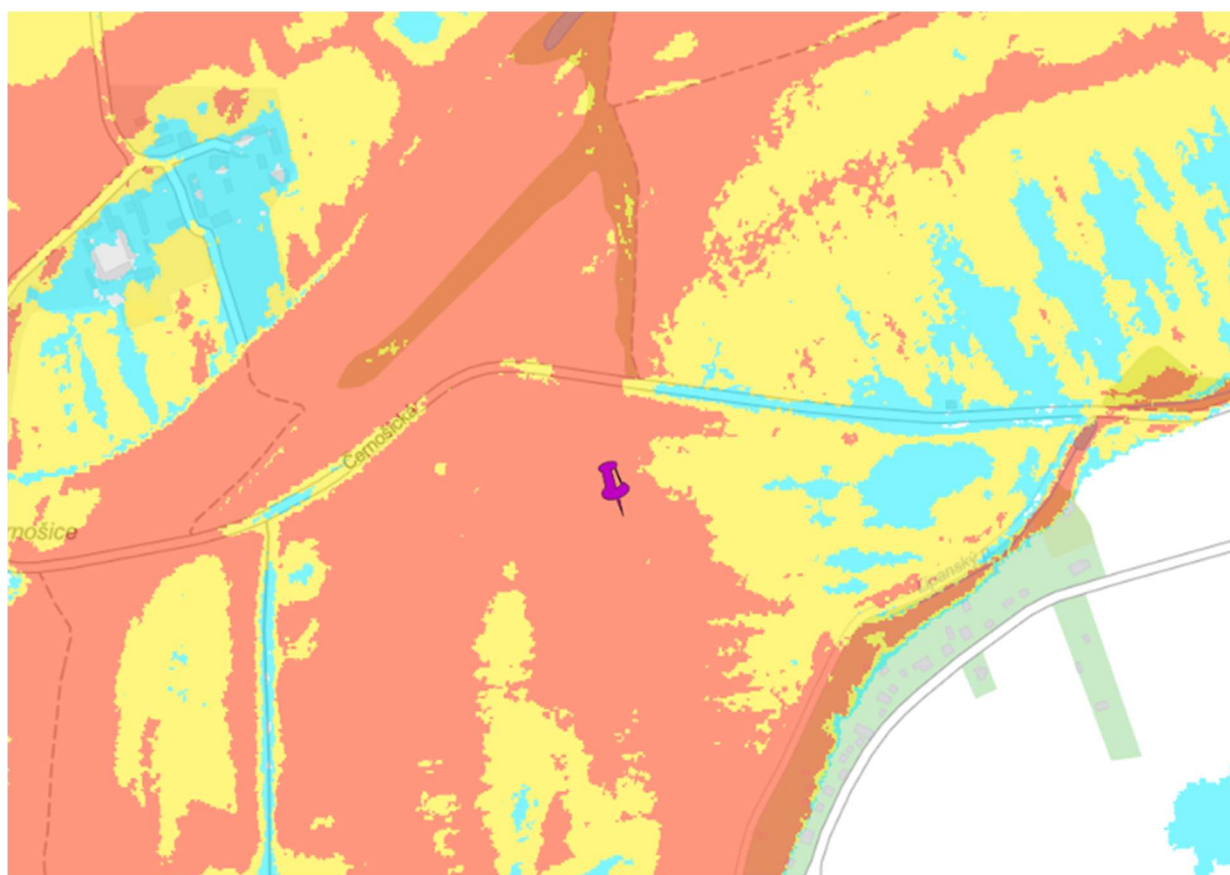
Odhadci nebyly vlastníkem nemovitostí předloženy informace o případném výskytu radonu, odhadce předpokládá, že oceňované nemovitosti nejsou výskytem radonu ohroženy.

### 4.4.6. ESG

Detailní posouzení ESG nebylo provedeno, nicméně na základě dostupné dokumentace a místního šetření nebyla identifikována žádná ESG rizika.

### 4.4.7. Rizika povodní

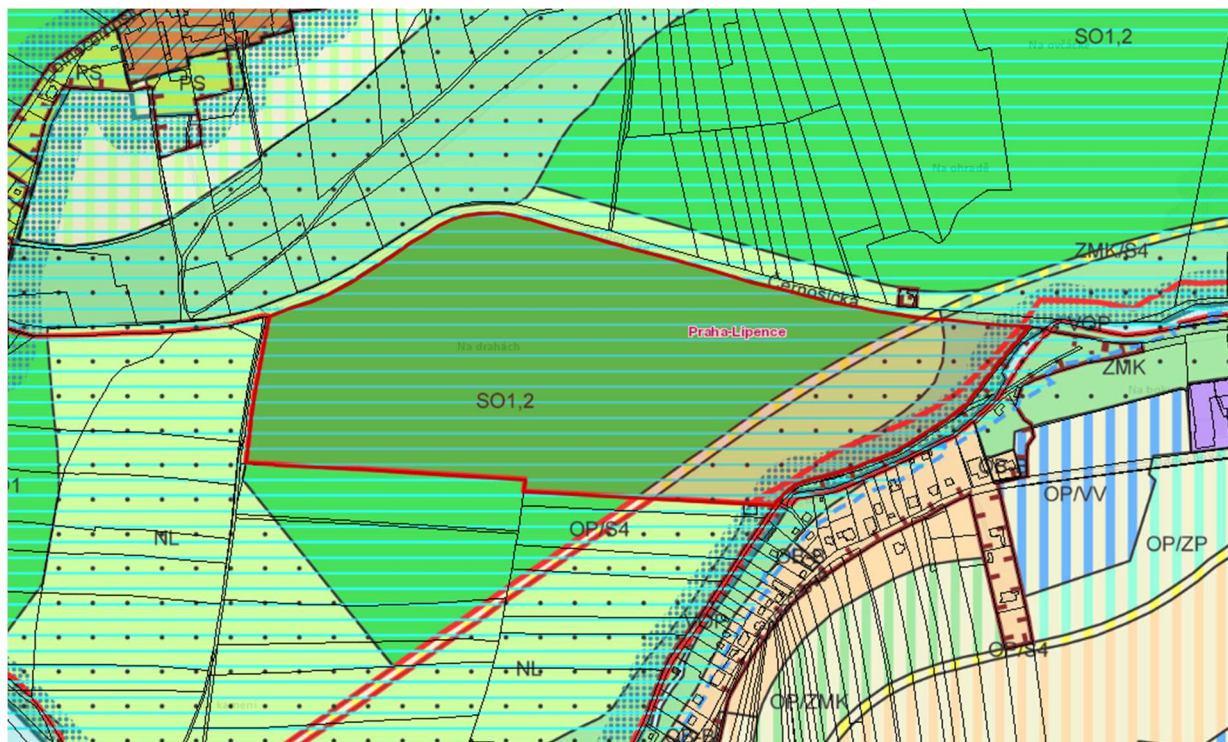
**Podle dostupných podkladů na [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz) se oceňovaná nemovitost zapsaná na LV č. 2899 nachází v záplavové zóně 4, tedy v zóně s vysokým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.**



Zdroj: [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)

## 4.4.8. Územní plán

Dle platného územního plánu Prahy se oceňovaný pozemek nachází v plochách SO1,2 – přírodní rekreační plochy, golfová hřiště, OP/S4 – orná půda/komunikace, NL – louky a pastviny a ZMK – zeleň městská a krajinná. Detailní popis využití jednotlivých ploch je umístěn v příloze ocenění.



Zdroj: app.ippraha.cz



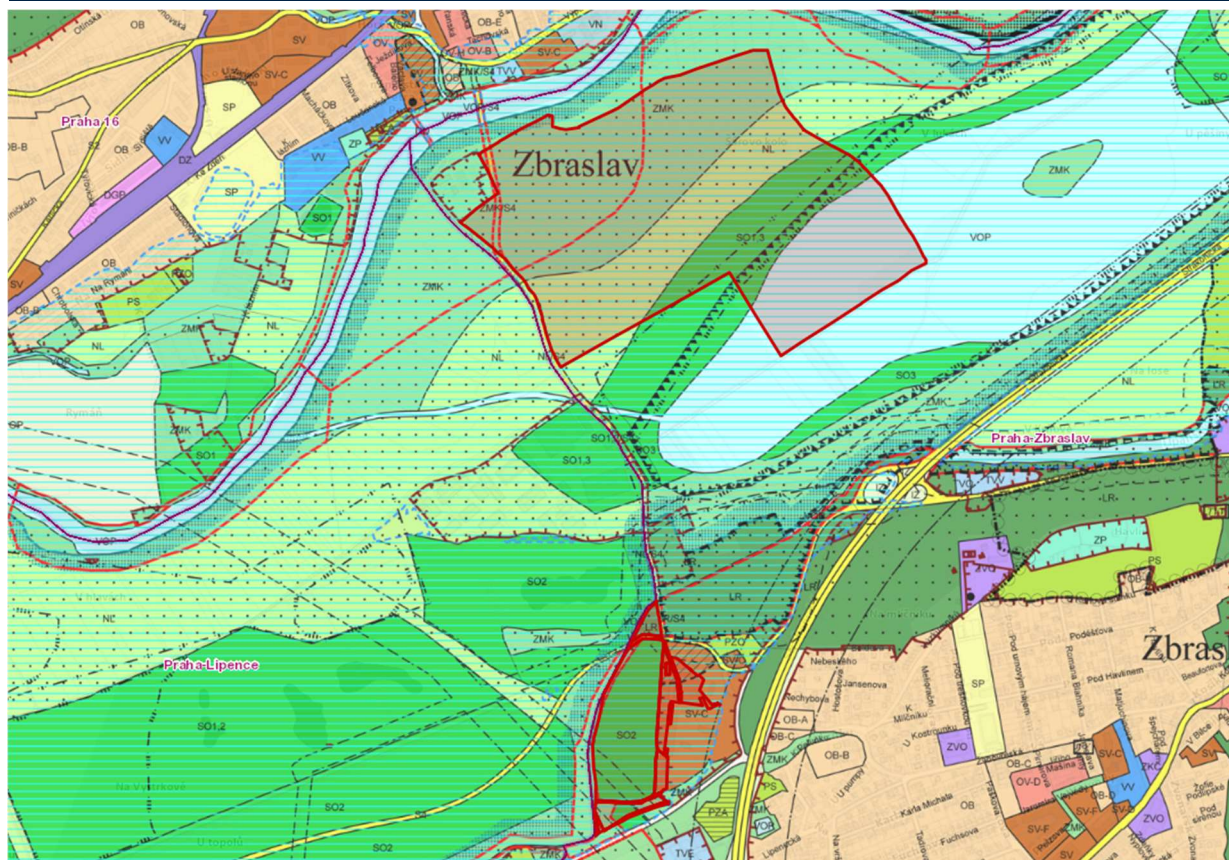
# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 4.5. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o., k. ú. Zbraslav

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle ÚP	Plocha dle ÚP	Výměra (m <sup>2</sup> )	
1.	LV č. 5544, k.ú. Zbraslav	884	zastavěná plocha a nádvoří	205	SV-C - všeobecně smíšené	SV-C	205	
2.		885/1	ostatní plocha, sportoviště	6 075		SV-C	6 075	
3.		885/2	orná půda	2 498		SV-C	2 498	
4.		885/7	ostatní plocha, jiná plocha	318		SV-C	318	
5.		885/9	ostatní plocha, jiná plocha	110		SV-C	110	
6.		886/26	ostatní plocha, ost. dopr. pl.	4 857		SV-C	4 857	
7.		2933/4	zahrada	219		ZMK - zeleň městská a krajinná	ZMK	219
8.		2933/5	zahrada	1 088		ZMK - zeleň městská a krajinná, SO2 - golfová hřiště	ZMK SO2	690 398
9.		2933/6	zahrada	24		ZMK - zeleň městská a krajinná	ZMK	24
10.		2934/1	trvalý travní porost	5			ZMK	5
11.		2934/2	trvalý travní porost	5 102		ZMK - zeleň městská a krajinná, SO2 - golfová hřiště	ZMK	3 368
12.		2935/1	vodní plocha, koryto vod. toku	572			SO2	1 734
13.		2936/2	ostatní plocha, sportoviště	47 277		SO2 - golfová hřiště	SO2	47 277
14.		2937/2	ostatní plocha, ost. kom.	845		SV-C - všeobecně smíšené	SV-C	845
15.		2937/5	ostatní plocha, ost. kom.	707		S4 - ostatní dopravně významné komunikace	S4	707
16.		2938/2	lesní pozemek	2 879		LR - lesní porosty	LR	2 879
17.	2952/27	orná půda	453 877	ZMK - zeleň městská a krajinná, NL - louky, pastviny, SO1,3 - přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy, VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály	ZMK NL SO1,3 VOP	196 697 105 970 66 620 84 590		
<b>Celkem</b>				<b>526 658</b>			<b>526 658</b>	



Zdroj: app.iprpraha.cz, LV č. 5544

4.5.1. Oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 5544 jsou ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Soutok s.r.o. Předmětem ocenění jsou všechny pozemky zapsané na tomto LV. Pozemky jsou nepravidelného půdorysného tvaru, tvoří

2 ucelené celky a jsou rovinného charakteru. Soubor pozemků v jižní části představuje plochu parkoviště a část golfového hřiště. Samostatný pozemek na severu představuje plochy zemědělské půdy a trvalé zeleně. Dle platného ÚP Prahy jsou pozemky částečně umístěny v zastavitelných plochách.

#### 4.5.2. Ochrana nemovitosti

Podle výpisu z katastru nemovitostí je část oceňovaných pozemků zahrnuta do zemědělského půdního fondu. Pozemek č. 2952/27 navíc leží v chráněném ložiskovém území a ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně. Pozemek č. 2938/2 je pozemek určený k plnění funkcí lesa.

#### 4.5.3. Životní prostředí

Odhadci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění. Ocenění bylo zpracováno s předpokladem, že předmět ocenění není zatížen jakoukoliv kontaminací a že nejsou použity jakékoliv škodlivé materiály.

#### 4.5.4. Základové podmínky

Odhadci nebyl předložen dokument specifikující detailní základové poměry dané lokality, mocnost pokryvu, hladinu podzemní vody a únosnost základové půdy. Odhadce v rámci ocenění předpokládá i vzhledem k okolní zástavbě dobré základové podmínky.

#### 4.5.5. Výskyt radonu

Odhadci nebyly vlastníkem nemovitostí předloženy informace o případném výskytu radonu, odhadce předpokládá, že oceňované nemovitosti nejsou výskytem radonu ohroženy.

#### 4.5.6. ESG

Detailní posouzení ESG nebylo provedeno, nicméně na základě dostupné dokumentace a místního šetření nebyla identifikována žádná ESG rizika.

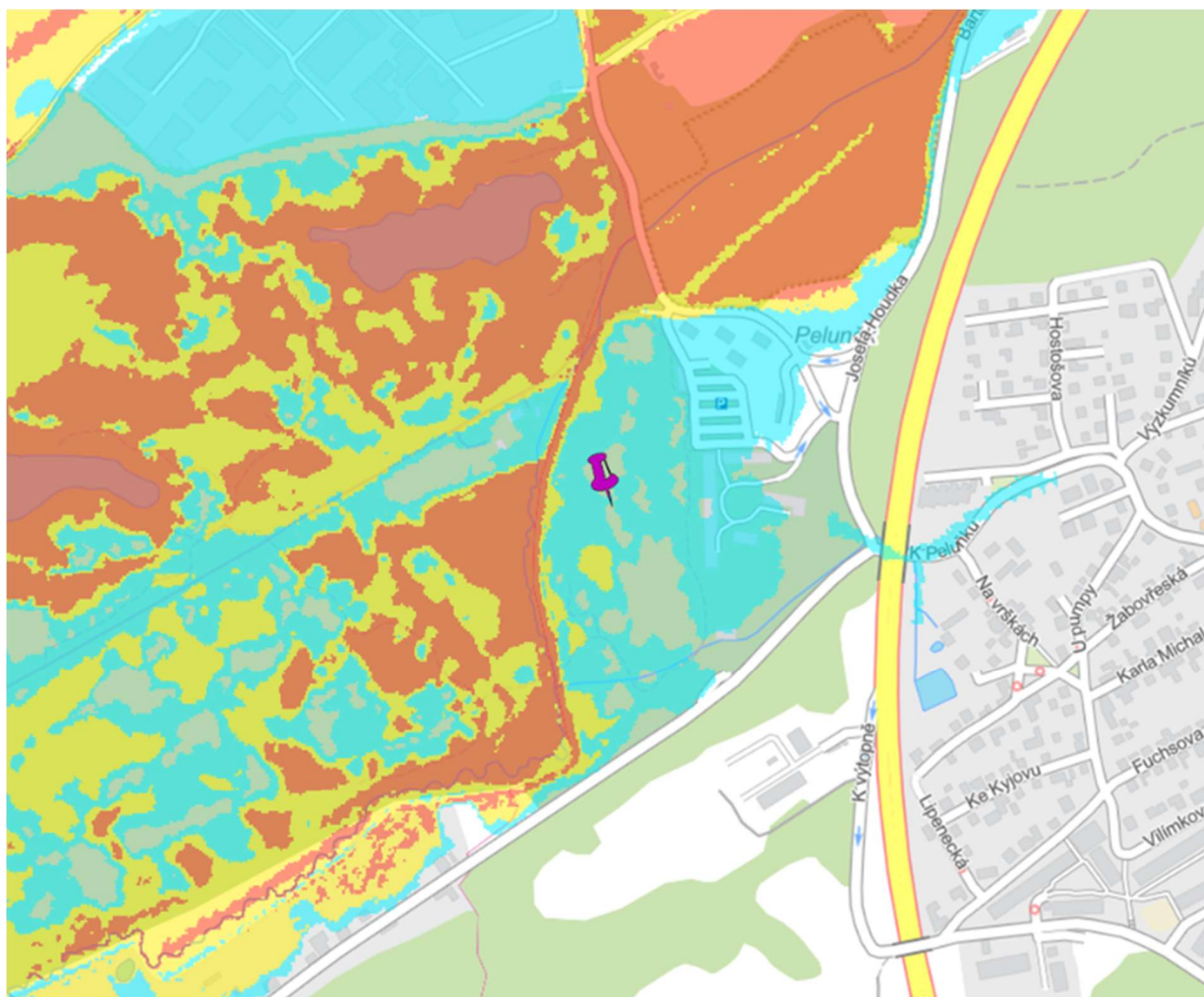
## Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



### 4.5.7. Rizika povodní

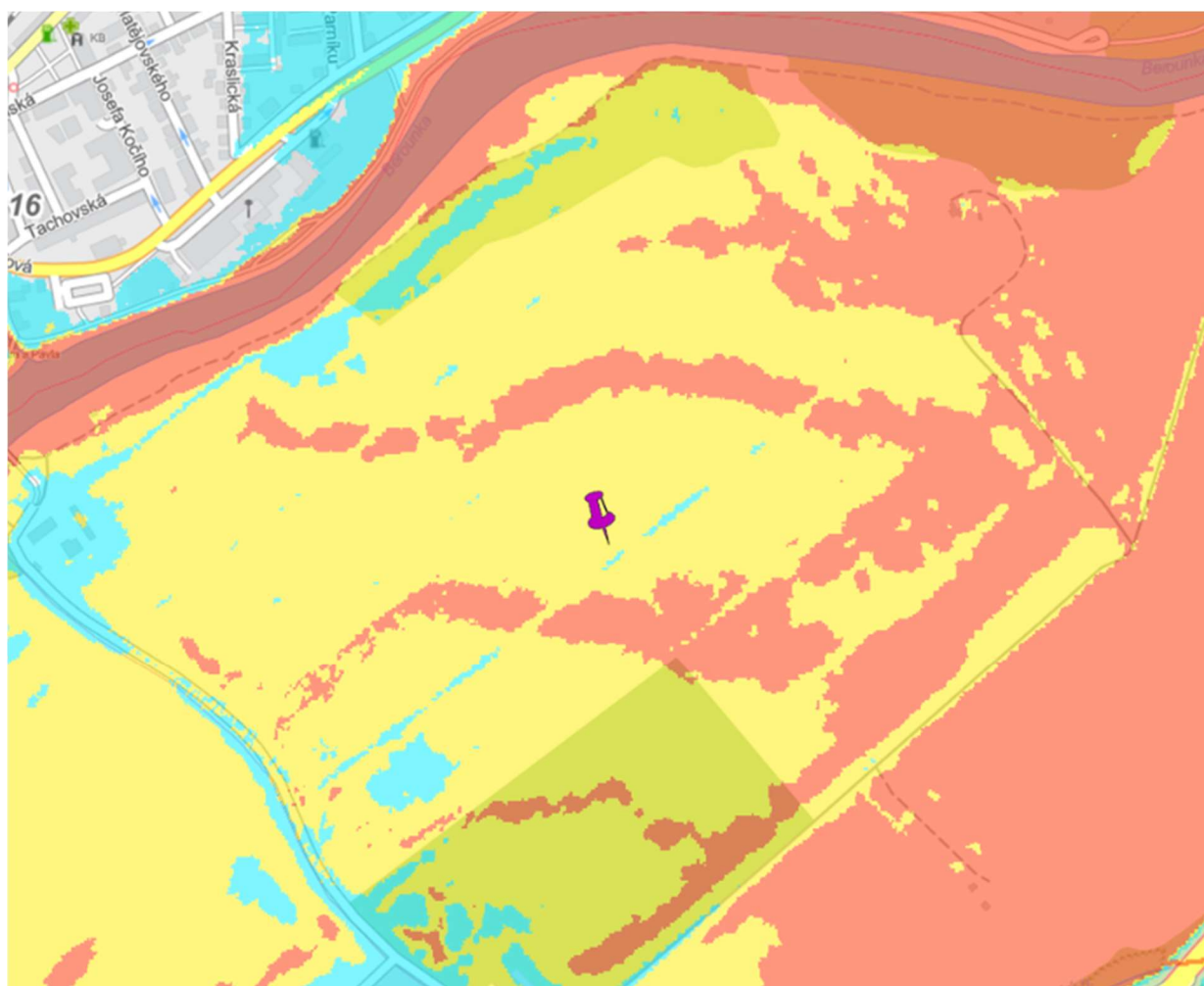
Podle dostupných podkladů na [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz) se oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 5544 nacházejí v záplavové zóně 2 až 4, tedy v zóně s nízkým až vysokým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.





## Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.

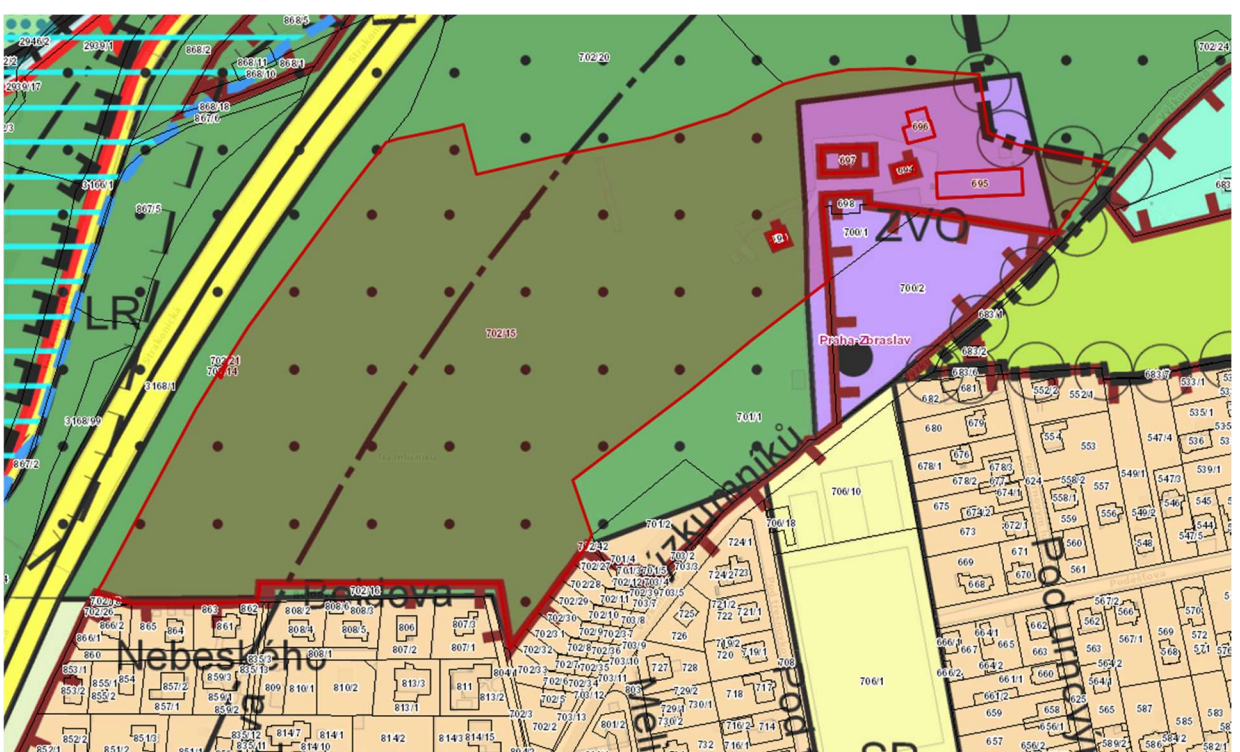


Zdroj: [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)



## 4.6. Nemovitosti ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Cukrák s.r.o., k. ú. Zbraslav

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle ÚP	Plocha dle ÚP	Výměra (m <sup>2</sup> )
1.	LV č. 5558, k.ú. Zbraslav	694	zastavěná plocha a nádvoří	54	ZVO - ostatní	ZVO	54
2.		695	ostatní plocha, jiná plocha	548		ZVO	548
3.		696	ostatní plocha, jiná plocha	179		ZVO	179
4.		697	zastavěná plocha a nádvoří	326	LR - lesní porosty	ZVO	326
5.		702/14	lesní pozemek	9		LR	9
6.		702/15	lesní pozemek	62 162		LR	56 008
7.		702/21	lesní pozemek	1		ZVO	6 154
Celkem				63 279	LR - lesní porosty	LR	1
							63 279



Zdroj: app.iprpraha.cz, LV č. 5558

4.6.1. Oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 5558 jsou ve vlastnictví společnosti Spolumajitelé Cukrák s.r.o. Předmětem ocenění je 7 vybraných pozemků zapsaných na tomto LV. Pozemky jsou nepravidelného půdorysného tvaru, tvoří jeden celek a mírně svažité. Soubor pozemků představuje plochy lesa a ve východní části tohoto celku se nachází plochy ZVO. Pozemky navazují na stávající rezidenční zástavbu rodinných domů. Dle platného ÚP Prahy jsou pozemky částečně umístěny v zastavitelných plochách.

4.6.2. Ochrana nemovitosti

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou 3 lesní pozemky určené k plnění funkcí lesa.



### 4.6.3. Životní prostředí

Odhadci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění. Ocenění bylo zpracováno s předpokladem, že předmět ocenění není zatížen jakoukoliv kontaminací a že nejsou použity jakékoliv škodlivé materiály.

### 4.6.4. Základové podmínky

Odhadci nebyl předložen dokument specifikující detailní základové poměry dané lokality, mocnost pokryvu, hladinu podzemní vody a únosnost základové půdy. Odhadce v rámci ocenění předpokládá i vzhledem k okolní zástavbě dobré základové podmínky.

### 4.6.5. Výskyt radonu

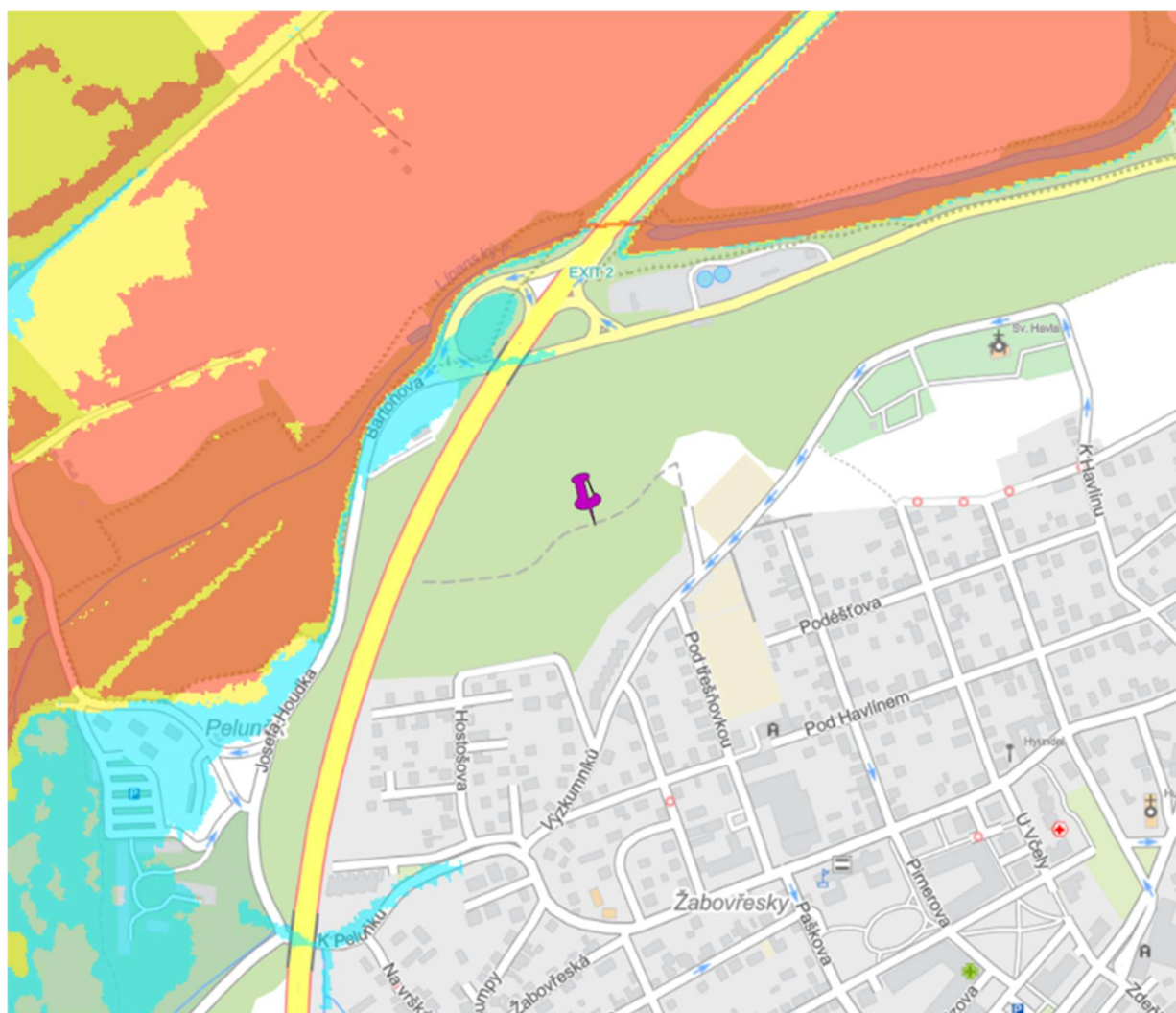
Odhadci nebyly vlastníkem nemovitostí předloženy informace o případném výskytu radonu, odhadce předpokládá, že oceňované nemovitosti nejsou výskytem radonu ohroženy.

### 4.6.6. ESG

Detailní posouzení ESG nebylo provedeno, nicméně na základě dostupné dokumentace a místního šetření nebyla identifikována žádná ESG rizika.

### 4.6.7. Rizika povodní

Podle dostupných podkladů na [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz) se oceňované nemovitosti zapsané na LV č. 5558 nacházejí v záplavové zóně 1, tedy v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.



Zdroj: [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)



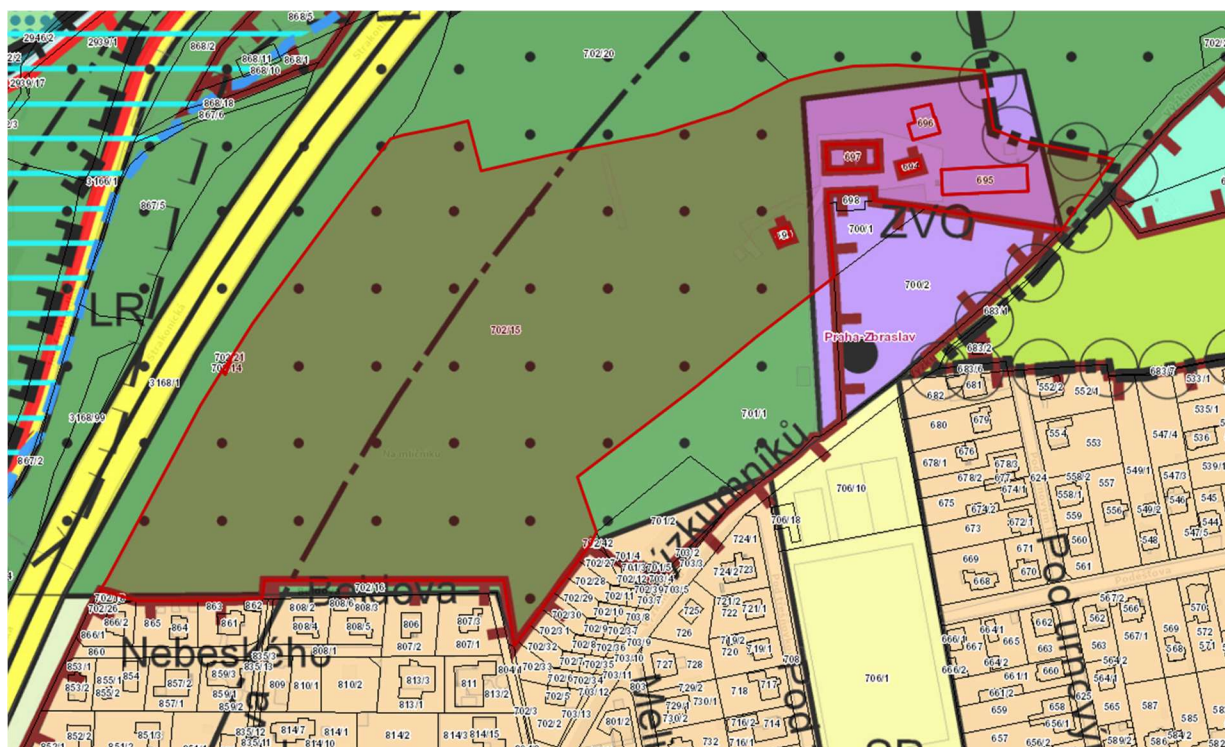
# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 4.6.8. Územní plán

Dle platného územního plánu Prahy se oceňované pozemky nacházejí v plochách ZVO – ostatní a LR – lesní porosty. Detailní popis využití jednotlivých ploch je umístěn v příloze ocenění.



Zdroj: app.iprpraha.cz

## 5. ANALÝZA TRHU

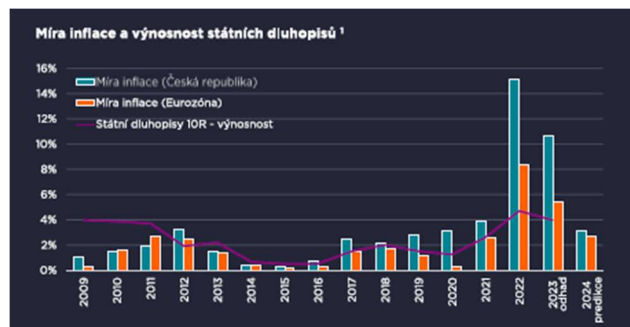
### 5.1. Makroekonomický souhrn

#### 5.1.1. HDP

Podle předběžného odhadu klesl HDP za celý rok 2023 o 0,4 % a v samotném 4. čtvrtletí 2023 se meziročně snížil o 0,2 %. V roce 2024 by se mohl ekonomický výkon zvýšit o 1,2 %, zejména díky obnovenému růstu spotřeby domácností, exportních trhů a soukromých investic.

#### 5.1.2. Inflace

V prosinci 2023 se spotřebitelské ceny zvýšily meziročně o 6,9 % a tempo růstu tak oproti předchozím dvou měsícům dále zpomalovalo. Průměrná míra inflace za celý rok 2023 činila 10,7 % a pro rok 2024 je předpokládán pokles na hodnotu mezi 2,6 % a 3,4 %.



Zdroj: Ministerstvo Financí, ČNB, Oxford economics

#### 5.1.3. Maloobchodní tržby

Tržby v maloobchodě se v listopadu 2023 poprvé po 18 měsících poklesu meziročně zvýšily o 0,9 %. Na celkovém zvýšení se podílel prodej nepotravinářského zboží (meziročně +1,0 %) a pohonných hmot (meziročně +3,0 %). Pokles tržeb za prodej potravin však nadále klesal (meziročně -0,7 %).

#### 5.1.4. Nezaměstnanost

V souladu s běžnou sezónností se podíl nezaměstnaných osob v prosinci 2023 zvýšil na 3,7 % a dosáhl totožné úrovně jako v prosinci 2022. V rámci EU27 má Česká republika stále nejnižší míru nezaměstnanosti.

## 6. OBECNÁ METODIKA OCEŇOVÁNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

### 6.1. Nákladový přístup

6.1.1. Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

6.1.2. Věcná hodnota nemovitosti - v případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

### 6.2. Výnosový přístup

6.2.1. Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

- Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.
- Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.
- Náklady, které jsou hrazeny vlastníkem nemovitosti, jsou tvořeny především: daní z nemovitosti, pojištěním staveb, případně nájemným za užívání pozemků jiného vlastníka (jsou-li užívány pozemky jiného vlastníka), obnovovacími náklady staveb a dále náklady na běžnou správu a údržbu. Pro potřeby stanovení výše daně z nemovitosti a výše ročního pojistného se vychází z informací poskytnutých klientem (výše skutečně hrazená) nebo z vlastního výpočtu odhadce. Výše pojištění nemovitosti bývá stanovena jako 0,7-1 ‰ z reprodukční ceny staveb, což odpovídá běžným sazbám pojištění na trhu.
- Obnovovací náklady představují výdaje na výměnu stavebních prvků krátkodobé životnosti, které musí být periodicky vyměňovány, a dále na modernizace (zvyšování standardu pronajímaných ploch v souvislosti s rostoucími požadavky trhu) zajišťující nekonečnou ekonomickou životnost staveb. Tyto náklady nejsou skutečnými výdaji jednotlivých let, ale jsou vynakládány jednorázově v pravidelně se opakujících periodách.

Výše obnovovacích nákladů závisí na typu nemovitosti, na jejím konstrukčním systému, použitých materiálech atd. Výše těchto nákladů se odvíjí od reprodukční ceny staveb a základními kritérii je délka periody a objemový podíl konstrukcí, které budou podléhat výměně či opravě.

- Náklady na běžnou správu a údržbu jsou tvořeny zejména následujícími výdaji na: drobné opravy a údržbu, správu (právní služby, účetnictví, provize realitní kanceláři, marketing atd.), zajištění provozu technických zařízení (výtahy, příprava TUV, vytápění, vzduchotechnika atd.), poskytované služby, které jsou zahrnuty v nájemném a nejsou samostatně přefakturovatelné nájemcům, služby běžně přefakturovávanými nájemcům, které mohou vzniknout v souvislosti s neobsazeností části prostor, ostatní.
- Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.
- Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

6.2.2. Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočítání částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

6.2.3. Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

## 6.3. Porovnávací přístup

6.3.1. Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

6.3.2. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

## 7. OCENĚNÍ

### 7.1. Úkol odhadce

7.1.1. Úkolem odhadce je:

- stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí podle stavu k datu ocenění.

7.1.2. Ocenění je zpracováno za účelem emise dluhopisů. Výsledné hodnoty budou stanoveny na základě obecně platných tržních principů a přístupů.

7.1.3. Jednotlivé metody použité pro ocenění jsou popsány v kapitolách níže.

### 7.2. Postup ocenění podle stavu k datu ocenění

7.2.1. Výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí byla stanovena porovnávacím přístupem. Jelikož se většina oceňovaných pozemků dle aktuálního ÚP Prahy nachází současně ve více plochách využitelnosti, byly odhadcem na základě měření z veřejně dostupných zdrojů (zejména [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a [app.iprpraha.cz](http://app.iprpraha.cz)) stanoveny výměry pro jednotlivé typy ploch.

7.2.2. Porovnávací metodou byly určeny jednotkové ceny pro jednotlivé typy nemovitostí dle aktuální využitelnosti na základě ÚP Prahy. Odhadce stanovil porovnávací metodou jednotkovou cenu samostatně pro a) lesní pozemky, b) ornou půdu, c) plochy městské zeleně, louky a pastviny, d) obytné plochy - celky, e) obytné plochy – pozemky s IS, f) pozemky s využitím rekreace a sportu, g) pozemky s využitím veřejné vybavení a h) pozemky s využitím ostatní.

#### 7.2.3. Porovnávací metoda pro stanovení jednotkové ceny

Do porovnání byly využity realizované prodeje pozemků a aktuální nabídka realitních kanceláří v obdobných lokalitách. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem vlivu času, který vyjadřuje vztah mezi cenou skutečně realizovanou a datem uskutečněné transakce,
- koeficientem atraktivity lokality, který odráží polohu a atraktivitu umístění porovnávané a oceňované nemovitosti v rámci blízkého okolí a její celkové vnímání veřejností,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem vybavenosti pozemků, který zohledňuje vybavení, připojení pozemku na inženýrské sítě a jeho současnou zastavěnost,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem možnosti zastavění, který zohledňuje rozdíl v možném využití pozemku dle aktuálního územního plánu Hlavního města Praha,

- koeficientem příslušenství a využitelnosti pozemku, který zohledňuje, jaké příslušenství bylo předmětem prodeje a jaká je potenciální využitelnost nemovitosti.

Výpočet porovnávací metody je uveden v příloze č. 4.

- 7.2.4. Kromě výše uvedených koeficientů byla již při výběru porovnávaných pozemků (porovnatelných vzorků) předem zohledněna vhodnost jejich výběru tak, aby byly co nejvíce srovnatelné s oceňovanými pozemky. Odhadce u porovnávaných pozemků dále zohlednil například možnost jejich zastavění dle KPP (koeficient podlažních ploch), vybavenost pozemků, zejména pak vzdálenost IS od hranic jednotlivých pozemků a dále byla zohledněna i jejich prodejnost / obchodovatelnost.
- 7.2.5. Jednotková cena pro pozemky umístěné v plochách SV – všeobecně smíšené byla odvozena od stanovené jednotkové ceny pro plochy obytné celky navýšením o 20% na základě lepší využitelnosti daných ploch.
- 7.2.6. Jednotková cena pro pozemky umístěné v plochách S4 – komunikace byla určena ve výši 500 Kč/m<sup>2</sup>.
- 7.2.7. Jednotková cena pro pozemky umístěné v plochách VOP – vodní toky a plochy byla stanovena na základě jednotkové ceny pro ornou půdu ve stejné výši.
- 7.2.8. Základní jednotková cena pro plochu ZMK na pozemku č. 2952/27, k. ú. Zbraslav, byla snížena o 20% vůči stanovené jednotkové ceně pro ostatní plochy ZMK. Důvodem snížení základní jednotkové ceny u této části pozemku je zohlednění její případné prodejnosti / obchodovatelnosti.
- 7.2.9. Výše uvedeným způsobem byla stanovena základní jednotková cena (JC byly zaokrouhleny) pro jednotlivé typy nemovitostí, které byly následně přiřazeny k oceňovaným pozemkům dle aktuální využitelnosti na základě ÚP Prahy. Základní jednotková cena byla dále upravena koeficienty velikosti pozemku a koeficienty zajištění přístupu z veřejných zpevněných komunikacích, aby se zohlednil rozdíl mezi jednotlivými pozemky. Zohledněním těchto koeficientů byla stanovena upravená jednotková cena.
- 7.2.10. Tabulky s oceněním jsou uvedeny pro každé katastrální území zvlášť v příloze č. 4.

## 7.3. Souhrn výsledných hodnot

- 7.3.1. Výsledné hodnoty oceňovaných nemovitostí shrnuje následující tabulka:

Pořadové číslo	Číslo LV, katastrální území, vlastník	Hodnota nemovitosti (Kč)
1.	LV č. 2836, k.ú. Lipence, Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	23 568 955
2.	LV č. 2137, k.ú. Lipence, Spolumajitelé Lipany s.r.o.	434 291 660
3.	LV č. 2899, k.ú. Lipence, Spolumajitelé Soutok s.r.o.	124 364 980
4.	LV č. 5544, k.ú. Zbraslav, Spolumajitelé Soutok s.r.o.	267 729 113
5.	LV č. 5558, k.ú. Zbraslav, Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	61 474 955
<b>Celkem zaokrouhleno</b>		<b>911 400 000 Kč</b>

## 8. ZÁVĚR

### 8.1. Úkol odhadce

8.1.1. Úkolem odhadce je:

- stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí podle stavu k datu ocenění.

8.1.2. Ocenění je zpracováno za účelem emise dluhopisů. Výsledné hodnoty budou stanoveny na základě obecně platných tržních principů a přístupů.

### 8.2. Výsledná hodnota podle stavu k datu ocenění

8.2.1. Hodnota oceňovaných nemovitostí ve stavu k datu ocenění byla stanovena na základě součtu výsledných hodnot metody porovnávací:

Pořadové číslo	Číslo LV, katastrální území, vlastník	Hodnota nemovitosti (Kč)
1.	LV č. 2836, k.ú. Lipence, Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	23 568 955
2.	LV č. 2137, k.ú. Lipence, Spolumajitelé Lipany s.r.o.	434 291 660
3.	LV č. 2899, k.ú. Lipence, Spolumajitelé Soutok s.r.o.	124 364 980
4.	LV č. 5544, k.ú. Zbraslav, Spolumajitelé Soutok s.r.o.	267 729 113
5.	LV č. 5558, k.ú. Zbraslav, Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	61 474 955
<b>Celkem zaokrouhleno</b>		<b>911 400 000 Kč</b>

8.2.2. Dle názoru odhadce činí tržní hodnota nemovitostí uvedených v kapitole 1 ve stavu k datu ocenění celkem:

**911 400 000 Kč**

(devět set jedenáct milionů čtyři sta tisíc korun českých)

8.2.3. Podrobné výpočty jsou uvedeny v příloze ocenění.

8.2.4. Odhadci nebyly předloženy žádné informace o aktuálních nájemních vztazích. Ocenění je zpracováno za předpokladu, že případné nájemní vztahy jsou uzavřeny za tržních podmínek s běžnou výpovědní lhůtou, nepředstavují riziko a nemají vliv na hodnotu nemovitostí.

8.2.5. Uvažované plochy jednotlivých využitelných ploch dle aktuálního ÚP Prahy byly stanoveny na základě měření z veřejně dostupných zdrojů (zejména [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a [app.iprpraha.cz](http://app.iprpraha.cz)) a jejich skutečná výměra, a tedy i hodnota jednotlivých využitelných ploch, se po geodetickém zaměření může lišit.

8.2.6. V jednotlivých kapitolách jsou uvedena konkrétní rizika povodní, která v určitých případech dosahují stupně 3-4.

8.2.7. Tržní hodnota stanovená odhadcem v rámci tohoto ocenění vychází z definice tržní hodnoty (bližší definováno v kapitole 1.4. *Tržní hodnota*) a je stanovena ke dni 29. 2. 2024. Oproti tomu účetní hodnota pozemků vychází z kupních cen pozemků z roku 2021 a dále ze srpna 2023. Dále jsou do účetní hodnoty



## Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.

---



**pozemků zahrnuty další náklady vstupující do hodnoty pozemků (např. náklady na zprostředkování). Dle našeho názoru tržní hodnota není porovnatelná s účetními hodnotami. Účetní hodnota nemusí vždy reflektovat tržní hodnotu nemovitosti k datu ocenění.**



### 8.3. Prohlášení

- 8.3.1. Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).
- 8.3.2. Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je však vždy konečnou cenou pro nabyvatele (tj. pokud převod oceňovaného majetku podléhá režimu zákona o dani z přidané hodnoty, pak je v této hodnotě zohledněna i příslušná daň z přidané hodnoty).
- 8.3.3. Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- 8.3.4. Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- 8.3.5. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelům předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
- 8.3.6. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a nepřebírá žádnou odpovědnost za změny, které by nastaly po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno.
- 8.3.7. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 8.3.8. Informace čerpané z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo části tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 8.3.9. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 8.3.10. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 8.3.11. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 8.3.12. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.

- 8.3.13. Zhotovitel ocenění nemá informace, že by předmět ocenění byl zatížen jakýmkoliv ekologickými závazky (jako jsou např. radon, metan, hluk, znečištění ovzduší, elektromagnetické pole a záření, azbest, formaldehyd, nebezpečné látky, chemické látky a ostatní faktory), seizmickými nebo klimatickými poměry a nepředpokládá jejich vliv na předmět ocenění, pokud tomu v ocenění není uvedeno jinak.
- 8.3.14. Odhadnutá tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem tohoto posudku.
- 8.3.15. Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto posudku je platná za předpokladu, že nemovitosti budou v případě prodeje ihned uvolněny bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení nemovitostí.
- 8.3.16. V posudku není hodnocen přímý vliv okolních nemovitostí, územních plánů, záplavových nebo zátopových oblastí a předpokládáme, že tyto nemovitosti, plány nebo oblasti nemají vliv na stanovenou hodnotu, pokud není v posudku uvedeno jinak.
- 8.3.17. Předmětem ocenění jsou pouze nemovitosti, které byly specifikovány objednavatelem.
- 8.3.18. Tento posudek není určen k posouzení stavebnětechnického stavu oceňovaných nemovitostí.
- 8.3.19. Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí, a proto nemůže být hodnocen stavebnětechnický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.
- 8.3.20. Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů
- 8.3.21. Další podklady a jiná ujednání, s možným vlivem na tržní hodnotu, nebyly odhadci předány ani avizovány.
- 8.3.22. Odhadce upozorňuje, že mu není známo, zda oceňovaná nemovitost není součástí hromadné věci (závodu, části závodu), na které vázne zástavní právo zapsané v Rejstříku zástav. Podle ustanovení § 1348 NOZ by jakékoli nově zřízované zástavní právo k takové nemovitosti (jednotlivé věci) nevzniklo.
- 8.3.23. Odhadce prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednavatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce.
- 8.3.24. Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.

---



V Praze dne:

15. března 2024

Ref: 2024016

Ocenění vyhotovil:

Savills CZ s.r.o.

Na Florenci 2116/15

110 00 Praha 1 – Nové Město

IČ: 055 61 281

Spisová značka C 265898 vedená u Městského soudu v Praze. Živnostenské oprávnění pro Oceňování majetku pro věci nemovité vydané dne 11. 06. 2018.

Ocenění připravili a případné vysvětlení podají:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marek Pohl".

Marek Pohl, MRICS  
RICS Certified Valuer | Certifikovaný  
odhadce  
Director, Head of Valuation CZ & SK

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jan Konopásek".

Jan Konopásek  
Valuer CZ & SK

## 9. PŘÍLOHA Č. 1 – FOTOGRAFIE – K.Ú. LIPENCE





# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.





# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.





## 10. PŘÍLOHA Č. 2 – FOTOGRAFIE – K.Ú. ZBRASLAV





# Tržní ocenění

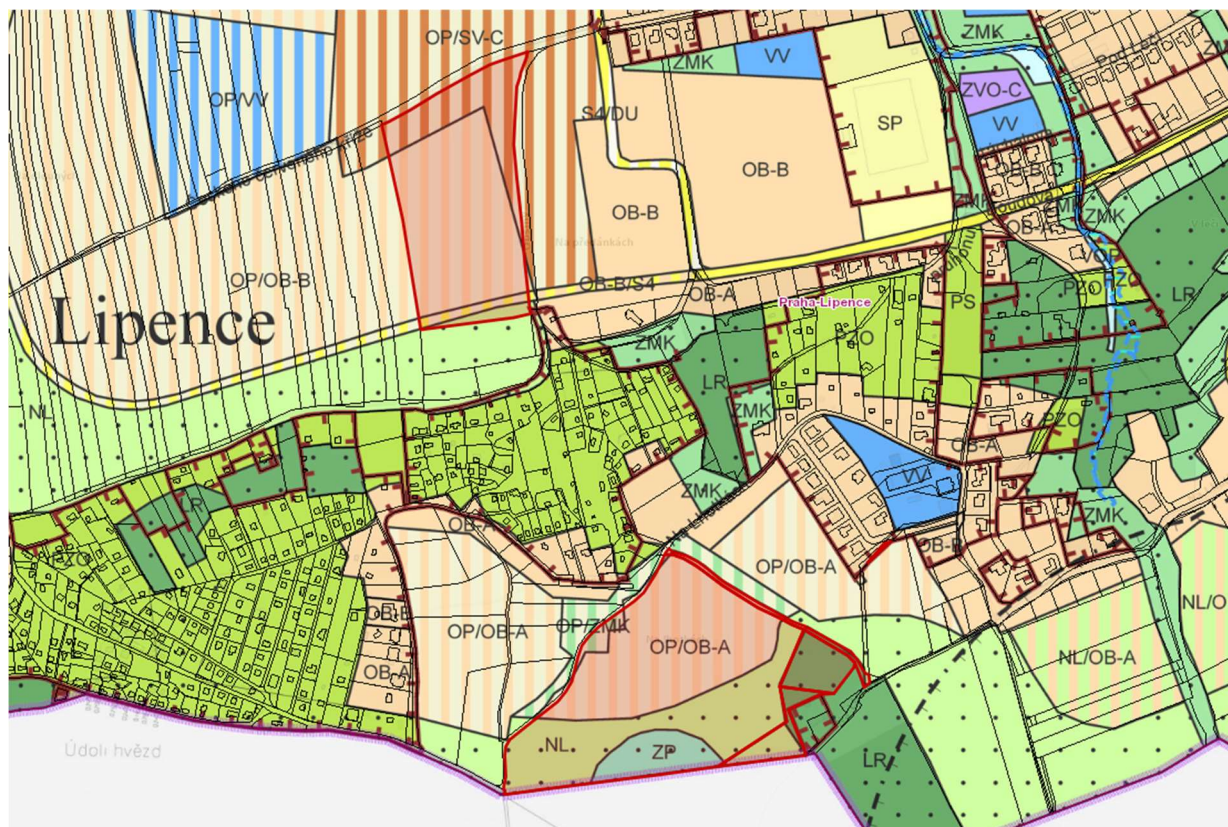
Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.





## 11. PŘÍLOHA Č. 3 – KATASTRÁLNÍ MAPY

### 11.1. LV č. 2836, k. ú. Lipence



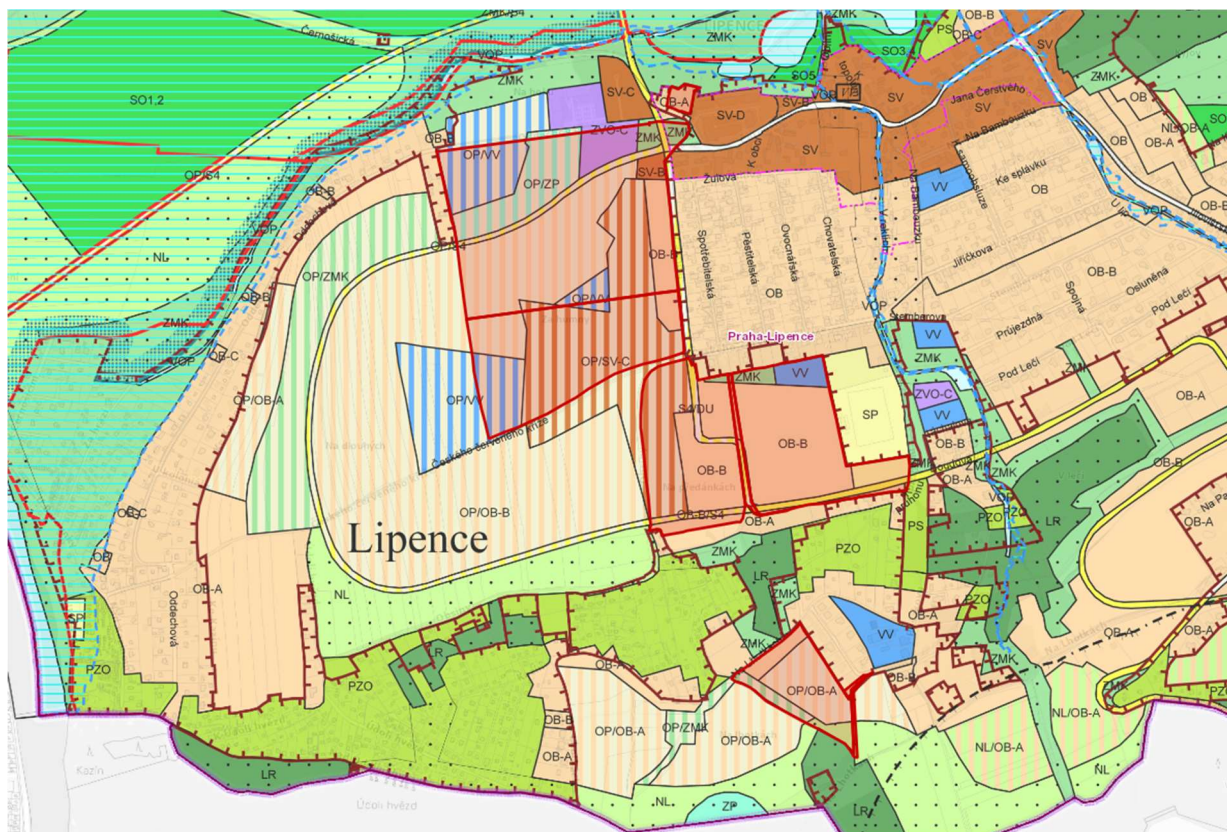
Zdroj: app.ipraha.cz

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 11.2. LV č. 2137, k. ú. Lipence



Zdroj: app.iprpraha.cz

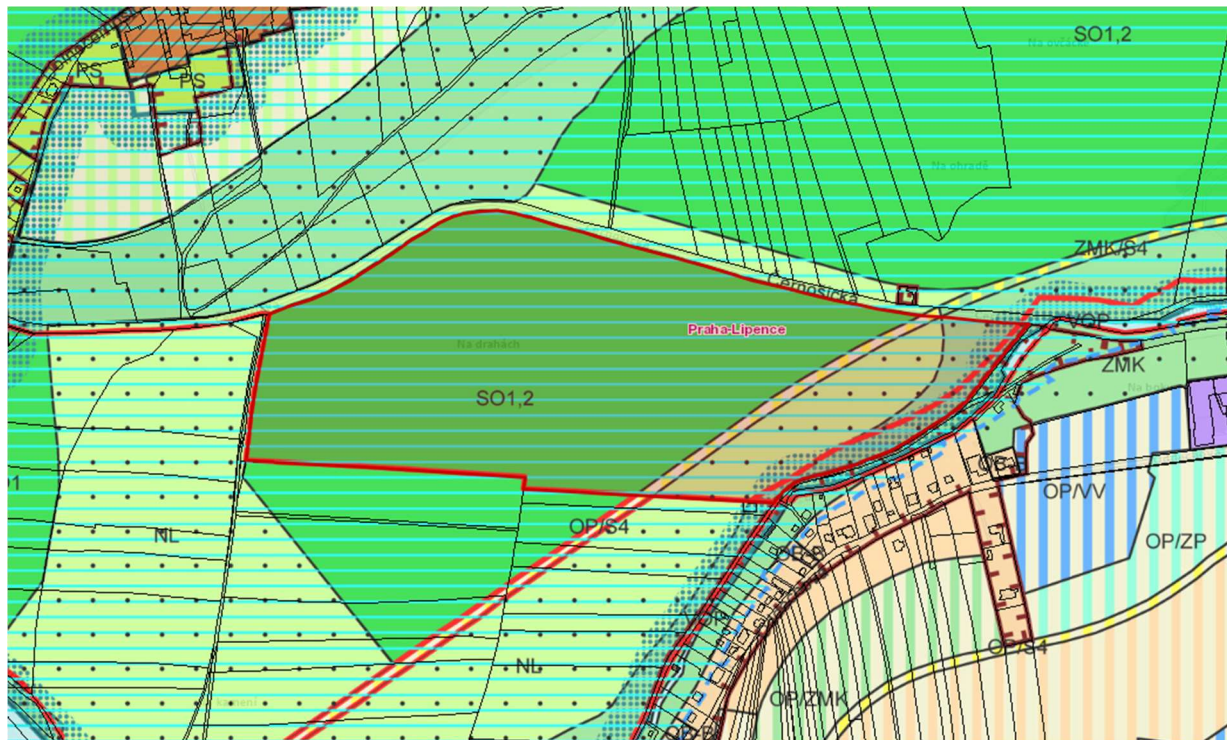


# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.

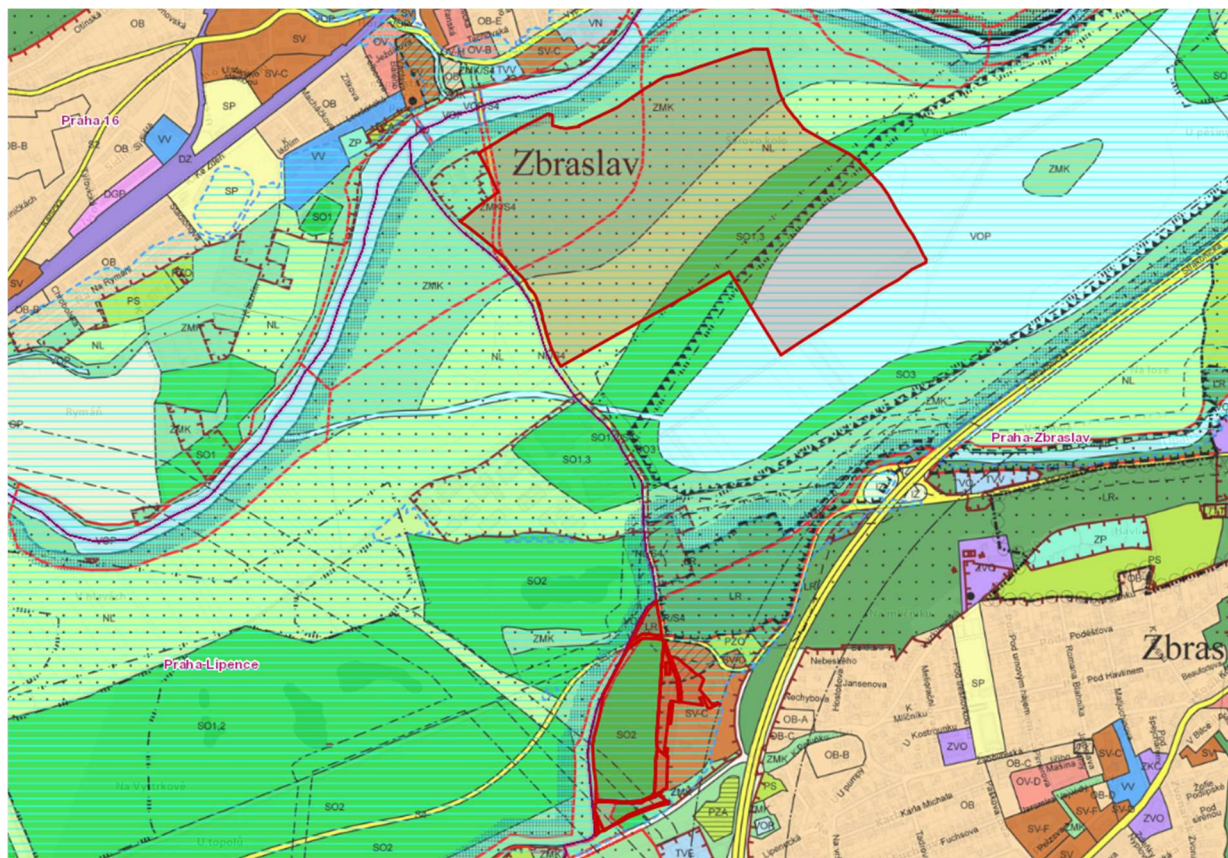


## 11.3. LV č. 2899, k. ú. Lipence



Zdroj: app.ippraha.cz

## 11.4. LV č. 5544, k. ú. Zbraslav



Zdroj: app.ippraha.cz





## 12. PŘÍLOHA Č. 4 – OCENĚNÍ PODLE STAVU K DATU OCENĚNÍ

### 12.1. Výpočet porovnávací hodnoty – lesní pozemky







Nemovitost		VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKŮ (LES < 100 000 m <sup>2</sup> )			
Conseq IM - soubor pozemků		1	2	3	4
Datum ocenění		29.02.2024			
<p>Fotografie oceňované nemovitosti</p>		<p><b>Číslo Nabídka/realizovaný prodej</b></p> <p><b>Adresa</b></p> <p><b>Obrázek</b></p>			
<p><b>Popis</b></p>		<p><b>Nabídka</b> Lišnice, okres Praha-západ</p>	<p><b>Nabídka</b> Hvozdnice, okres Praha-západ</p>	<p><b>Nabídka</b> Svatý Jan pod Skalou, okr. Beroun</p>	<p><b>Nabídka</b> Svatý Jan pod Skalou, okr. Beroun</p>
<p><b>Cena (Kč)</b></p> <p><b>Koeficient vlivu času/úpravy nab. ceny</b></p> <p><b>Cena upravená (Kč)</b></p>		493 300	2 108 190	1 041 721	3 648 622
<p><b>Plocha pozemků (m<sup>2</sup>)</b></p> <p><b>Jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b></p>		7 427	40 156	22 259	77 962
		60	47	42	42
<p><b>Poloha a atraktivita lokality</b></p> <p><i>Koeficient atraktivity lokality</i></p> <p><b>Dopravní dostupnost</b></p> <p><i>Koeficient dopravní dostupnosti</i></p> <p><b>Vybavenost a technický stav pozemku</b></p> <p><i>Koeficient vybavenosti a technického stavu pozemku</i></p> <p><b>Velikost pozemku</b></p> <p><i>Koeficient velikosti pozemku</i></p> <p><b>Možnost zastavění</b></p> <p><i>Koeficient možnosti zastavění</i></p> <p><b>Příslušenství</b></p> <p><i>Koeficient příslušenství</i></p>		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
		1,00	1,00	1,00	1,00
		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
		1,00	1,00	1,00	1,00
		obdobná	obdobná	horší	obdobná
		1,00	1,00	1,05	1,00
		menší	obdobná	obdobná	větší
		0,95	1,00	1,00	1,10
		Plochy lesa	Plochy lesa	Plochy lesa	Plochy lesa
		1,00	1,00	1,00	1,00
		obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
		1,00	1,00	1,00	1,00
<p><b>Základní cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b></p> <p><b>Upravená jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b></p> <p><b>Výchozí jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b></p>		60	47	42	42
		57	47	44	46
		50			

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 12.2. Výpočet porovnávací hodnoty – orná půda

Nemovitost		VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKŮ (ORNÁ PŮDA)									
Conseq IM - soubor pozemků		1	2	3	4						
Datum ocenění		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Realizovaný prodej 1/2021						
29.02.2024		Klínec, okres Praha-západ	Čisovice, okres Praha-západ	Kamenný Přívoz - Hostěradice, okres Praha-západ	K.ú. Cholupice						
<b>Fotografie oceňované nemovitosti</b>  		<b>Číslo Nabídka/realizovaný prodej Adresa</b> <b>Obrázek</b>    		<b>Popis</b> Nabízíme zemědělský pozemek v obci Klínec o výměře 8182m2, pozemek se nachází v těsné blízkosti zastavitelného území a je velice dobře přístupný z místní komunikace. Obhospodařováno na základě pachtovní smlouvy s výpovědní lhůtou 1 rok. Jedná se ideální investici.		Nabídka prodeje orné půdy nacházející se v lukrativním katastrálním území Čisovice, nedaleko města Mníšek pod Brdy v okrese Praha-západ. Tento pozemek má výměru 15 789 m2 a je nabízen jako celek. Zapsán je na LV 1525 pod parcelním číslem 445/17. Celý je veden jako orná půda. Čisovice leží přibližně 10 km od hranic hlavního města Prahy. Od centra Mníšku pod Brdy jsou pak vzdáleny 5 minut autem.		Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Hostěradice, LV 1869 o výměře 6055 m2. Parcela č. 310/1 - o výměře 6055 m2 (orná půda). Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.		Realizovaný prodej pozemku č. 361/50 k.ú. Cholupice o celkové výměře 1 328 m2. Dle ÚP Prahy pozemek leží v plochách OP.	
<b>Cena (Kč)</b>		1 300 938	2 352 561	980 000	132 800						
<b>Koeficient vlivu času/úpravy nab. ceny</b>		0,90	0,90	0,90	1,05						
<b>Cena upravená (Kč)</b>		1 170 844	2 117 305	882 000	139 440						
<b>Plocha pozemků (m2)</b>		8 182	15 789	6 055	1 328						
<b>Jednotková cena (Kč / m²)</b>		143	134	146	105						
<b>Poloha a atraktivita lokality</b>		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná						
<i>Koeficient atraktivity lokality</i>		1,00	1,00	1,00	1,00						
<b>Dopravní dostupnost</b>		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná						
<i>Koeficient dopravní dostupnosti</i>		1,00	1,00	1,00	1,00						
<b>Vybavenost a technický stav pozemku</b>		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná						
<i>Koeficient vybavenosti a technického stavu pozemku</i>		1,00	1,00	1,00	1,00						
<b>Velikost pozemku</b>		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná						
<i>Koeficient velikosti pozemku</i>		1,00	1,00	1,00	1,00						
<b>Možnost zastavění</b>		obdobná	obdobná	obdobná	menší						
<i>Koeficient možnosti z astavění</i>		1,00	1,00	1,00	0,90						
<b>Příslušenství</b>		obdobné	obdobné	obdobné	obdobné						
<i>Koeficient příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00	1,00						
<b>Základní cena (Kč / m²)</b>		143	134	146	105						
<b>Upravená jednotková cena (Kč / m²)</b>		143	134	146	95						
<b>Výchozí jednotková cena (Kč / m²)</b>		130									

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 12.3. Výpočet porovnávací hodnoty – městská zeleň, louky a pastviny

Nemovitost		Conseq IM - soubor pozemků			
Datum ocenění		29.02.2024			
VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKŮ (ZELEŇ)					
Fotografie oceňované nemovitosti	Číslo Nabídka/realizovaný prodej Adresa Obrázek	1	2	3	4
		Realizovaný prodej 5/2020 K.ú. Jínonice	Realizovaný prodej 3/2022 K.ú. Velká Chuchle	Realizovaný prodej 8/2021 K.ú. Stodůlky	Realizovaný prodej 2/2022 K.ú. Dubeč
	<p>Popis</p> <p>Cena (Kč)</p> <p>Koeficient vlivu času úpravy nab. ceny</p> <p>Cena upravená (Kč)</p> <p>Plocha pozemků (m<sup>2</sup>)</p> <p>Jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</p>				
		Realizovaný prodej pozemku č. 1249/3, 1257/2 a 1257/5 k.ú. Jínonice o celkové výměře 13 682 m <sup>2</sup> . Dle ÚP Prahy pozemek leží v plochách ZMK a část PS.	Realizovaný prodej pozemku č. 1081/1, 1081/2 a 1082 zapsaných na LV č. 849 k.ú. Velká Chuchle o celkové výměře 21 435 m <sup>2</sup> . Dle ÚP Prahy pozemek leží v plochách ZMK, NL a LR.	Realizovaný prodej pozemku č. 278/46 a 279/58 k.ú. Stodůlky o celkové výměře 5 861 m <sup>2</sup> . Dle ÚP Prahy pozemek leží v plochách ZMK a část SO1.5.	Realizovaný prodej pozemku č. 1744/2 k.ú. Dubeč o celkové výměře 1 668 m <sup>2</sup> . Dle ÚP Prahy pozemek leží v plochách ZMK.
		5 747 000	9 967 275	2 930 500	650 000
		1,15	1,00	1,05	1,00
		6 609 050	9 967 275	3 077 025	650 000
		13 682	21 435	5 861	1 668
		483	465	525	390
		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
		1,00	1,00	1,00	1,00
		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
	1,00	1,00	1,00	1,00	
	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	
	1,00	1,00	1,00	1,00	
	obdobná	obdobná	menší	menší	
	1,00	1,00	0,95	0,90	
	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	
	1,00	1,00	1,00	1,00	
	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	
	1,00	1,00	1,00	1,00	
	483	465	525	390	
	483	465	499	351	
	450				



# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 12.4. Výpočet porovnávací hodnoty – obytné plochy – celky

Nemovitost		Conseq IM - soubor pozemků									
Datum ocenění		29.02.2024									
VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKŮ (OBYTNÉ PLOCHY CELKY)											
Fotografie oceňované nemovitosti	Číslo Nabytá/realizovaný prodej Adresa Obrázek	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Popis</b>	Realizovaný prodej k.ú. Lipence	Realizovaný prodej k.ú. Lipence	Realizovaný prodej k.ú. Lipence	Realizovaný prodej k.ú. Lipence	Nabídka k.ú. Zbraslav	Realizovaný prodej k.ú. Lipence	Realizovaný prodej k.ú. Jilovské	Realizovaný prodej k.ú. Jilovské	Realizovaný prodej k.ú. Jilovské	Realizovaný prodej k.ú. Jilovské	Realizovaný prodej k.ú. Jilovské
<b>Cena (Kč)</b>	169 132 380	28 000 000	30 853 000	27 566 000	600 000 000	73 000 000	52 816 000	160 000 000	84 805 000	100 000 000	100 000 000
<b>Koeficient výstavby</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Koeficient úpravy</b>	137 202 214	23 400 000	30 853 000	24 790 000	600 000 000	73 000 000	55 456 500	160 000 000	84 805 000	100 000 000	100 000 000
<b>Plocha pozemků (m<sup>2</sup>)</b>	45 883	8 888	7 311	8 375	194 219	24 131	16 836	34 889	35 889	29 235	29 235
<b>Jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>	2 985	3 308	4 218	2 955	3 088	3 025	3 290	4 614	2 363	3 418	3 418
<b>Poloha a atraktivita lokality</b>	obdobná	obdobná	obdobná	méně atraktivní	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<b>Koeficient atraktivnosti lokality</b>	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Dopravní dostupnost</b>	obdobná	obdobná	obdobná	horší	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<b>Koeficient dopravní dostupnosti</b>	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Vybavenost a technický stav pozemku</b>	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<b>Koeficient vybavenosti a technického stavu pozemku</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Velikost pozemku</b>	obdobná	méně	méně	méně	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<b>Koeficient velikosti pozemku</b>	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Možnost zastavění</b>	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<b>Koeficient možnosti zastavění</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Příslušenství</b>	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<b>Koeficient příslušenství</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Základní cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>	2 985	3 308	4 218	2 955	3 088	3 025	3 290	4 614	2 363	3 418	3 418
<b>Upravená jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>	2 985	3 142	3 707	3 085	3 242	3 025	3 290	4 614	2 815	3 418	3 418
<b>Výchozí jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>	3 300										

## 12.5. Výpočet porovnávací hodnoty – obytné plochy – pozemky s IS

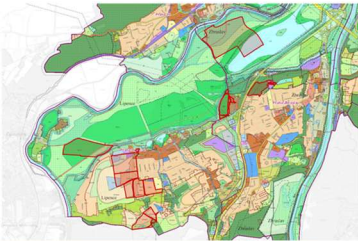

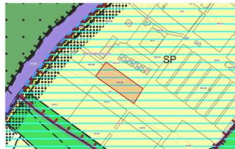


Nemovitost		Conseq IM - soubor pozemků					
Datum ocenění		29.02.2024					
VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKŮ (OBYTNÉ PLOCHY POZEMKY S IS)							
Fotografie oceňované nemovitosti	Číslo Nabytá/realizovaný prodej Adresa Obrázek	1	2	3	4	5	6
<b>Popis</b>	Realizovaný prodej k.ú. Lipence	Realizovaný prodej k.ú. Lipence	Nabídka k.ú. Lipence	Realizovaný prodej k.ú. Jilovské	Realizovaný prodej k.ú. Jilovské	Realizovaný prodej k.ú. Jilovské	Realizovaný prodej k.ú. Zbraslav
<b>Cena (Kč)</b>	10 500 000	8 000 000	12 300 000	9 875 000	7 312 680	19 700 000	19 700 000
<b>Koeficient výstavby</b>	1,05	1,00	1,00	0,90	1,05	1,00	1,00
<b>Koeficient úpravy</b>	11 025 000	8 000 000	11 070 000	10 368 750	7 312 680	19 700 000	19 700 000
<b>Plocha pozemků (m<sup>2</sup>)</b>	1 000	800	2 130	1 975	1 332	1 956	1 956
<b>Jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>	11 025	10 000	5 197	5 250	5 490	10 072	10 072
<b>Poloha a atraktivita lokality</b>	obdobná	obdobná	obdobná	méně atraktivní	méně atraktivní	obdobná	obdobná
<b>Koeficient atraktivnosti lokality</b>	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,15	1,15
<b>Dopravní dostupnost</b>	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	horší	horší	obdobná
<b>Koeficient dopravní dostupnosti</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00
<b>Vybavenost a technický stav pozemku</b>	obdobná	obdobná	horší	horší	obdobná	obdobná	obdobná
<b>Koeficient vybavenosti a technického stavu pozemku</b>	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00
<b>Velikost pozemku</b>	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<b>Koeficient velikosti pozemku</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Možnost zastavění</b>	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<b>Koeficient možnosti zastavění</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Příslušenství</b>	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<b>Koeficient příslušenství</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Základní cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>	11 025	10 000	5 197	5 250	5 490	10 072	10 072
<b>Upravená jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>	11 025	10 000	5 457	6 367	6 629	10 072	10 072
<b>Výchozí jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>	8 300						

## 12.6. Výpočet porovnávací hodnoty – pozemky s využitím rekreace a sportu

Nemovitost	Conseq IM - soubor pozemků
Datum ocenění	29.02.2024



### VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKŮ (SPORTOVNÍ, REKREAČNÍ PLOCHY)



Fotografie oceňované nemovitosti	Číslo Nabídka/realizovaný prodej Adresa Obrázek	1	2	3
 	Popis  Cena (Kč) Koeficient vlivu času/úpravy nab. ceny Cena upravená (Kč)	<b>Realizovaný prodej KN, 2/2021</b> K.ú. Velká Chuchle	<b>Realizovaný prodej KN, 8/2021</b> K.ú. Jinočnice	<b>Nabídka</b> K.ú. Stodůlky
				
		Realizovaný prodej pozemku č. 2936/45 k.ú. Velká Chuchle. Pozemek je dle platného ÚP Prahy umístěn v ploše SP.	Realizovaný prodej souboru pozemků č. 1346/1, LV 4293; 1346/5, LV 4293; 1346/6, LV 4293; 1347, LV 4293; 1368/1, LV 4293; 1375/1, LV 4293; 1375/4, LV 4293; 1375/5, LV 4293; 1375/6, LV 4293; 1375/7, LV 4293 umístěných v k.ú. Jinočnice. Pozemky jsou umístěny v ploše SO1,3.	Nabízíme prodej parcely o výměře 8292 m <sup>2</sup> u místě v krásném prostředí mezi zastavbou Velké Ohrady a údolím Dalejského potoka na území Praha 5 – Stodůlky. Pozemek je rovinný, má pravidelný tvar pravouhloúhelníku, na severní hranici je oddělen od zastavěného území polní cestou. Je součástí většího, zemědělsky obhospodařovaného celku s každoročně obnovovanou pachtovní
		3 624 246	36 394 680	13 267 200
		1,05	1,05	0,90
		3 805 458	38 214 414	11 940 480
Plocha pozemků (m <sup>2</sup> )		4 284	85 084	8 292
Jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )		888	449	1 440
Poloha a atraktivita lokality		obdobná	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient atraktivity lokality		1,00	0,95	0,90
Dopravní dostupnost		obdobná	lepší	lepší
Koeficient dopravní dostupnosti		1,00	0,95	0,95
Vybavenost a technický stav pozemku		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient vybavenosti a technického stavu pozemku		1,00	1,00	1,00
Velikost pozemku		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient velikosti pozemku		1,00	1,00	1,00
Možnost zastavění		SP	SO1,3	SP, VV
Koeficient možnosti zastavění		1,00	1,00	0,90
Příslušenství		obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient příslušenství		1,00	1,00	1,00
Základní cena (Kč / m <sup>2</sup> )		888	449	1 440
Upravená jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )		888	405	1 108
Výchozí jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )		800		

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 12.7. Výpočet porovnávací hodnoty – pozemky s využitím veřejné vybavení

Nemovitost		Conseq IM - soubor pozemků				
Datum ocenění		29.02.2024				
VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKŮ (VEŘEJNÉ VYBAVENÍ - VV)						
Fotografie oceňované nemovitosti	Číslo Nabídka/realizovaný prodej Adresa Obrázek	1	2	3	4	5
		Realizovaný prodej, 11/2021 K.ú. Stodůlky	Realizovaný prodej, 1/2023 K.ú. Stodůlky	Realizovaný prodej, 7/2021 K.ú. Trnová u Jilovště	Nabídka K.ú. Stodůlky	Realizovaný prodej, 1/2022 K.ú. Modřany
 	Popis  Cena (Kč) Koefficient vlivu času/úpravy nab. ceny Cena upravená (Kč)	Realizovaný prodej pozemku č. 155/64 v k.ú. Stodůlky. Pozemek se nachází na okraji Britské čtvrti a je umístěn v ploše VV.	Realizovaný prodej pozemku č. 157/96 v k.ú. Stodůlky. Pozemek se nachází na okraji Britské čtvrti a je umístěn v ploše VV.	Realizovaný prodej pozemku č. 140/89 a 140/91 v k.ú. Trnová u Jilovště. Pozemky se nachází na území nové rezidenční zástavby a jsou umístěny v ploše ZV + OM + OV.	Nabízíme prodej parcely o výměře 8292 m <sup>2</sup> u místního v krásném prostředí mezi zástavbou Velké Ohrady a údolím Dalejského potoka na území Praha 5 – Stodůlky. Pozemek je rovinný, má pravidelný tvar pravouhloúhelníku, na severní hranici je oddělen od zastavěného území polní cestou. Je součástí většího, zemědělsky obhospodařovaného celku s každoročně obnovovanou pachtovní zástavbou.	Realizovaný prodej pozemku č. 3856/23 v k.ú. Modřany. Pozemek je umístěn v ploše VV mezi novou rezidenční zástavbou.
		24 345 000	16 320 000	20 000 000	13 267 200	4 963 990
		1,05	1,00	1,05	0,90	
		25 562 250	16 320 000	21 000 000	11 940 480	5 212 190
Plocha pozemků (m <sup>2</sup> )		7 840	5 440	19 430	8 292	4 172
Jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )		3 260	3 000	1 081	1 440	1 249
<b>Poloha a atraktivita lokality</b>		atraktivnější	atraktivnější	méně atraktivní	atraktivnější	obdobná
<i>Koefficient atraktivity lokality</i>		0,90	0,90	1,05	0,90	1,00
<b>Dopravní dostupnost</b>		lepší	lepší	horší	lepší	obdobná
<i>Koefficient dopravní dostupnosti</i>		0,95	0,95	1,10	0,95	1,00
<b>Vybavenost a technický stav pozemku</b>		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<i>Koefficient vybavenosti a technického stavu pozemku</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Velikost pozemku</b>		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
<i>Koefficient velikosti pozemku</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Možnost zastavění</b>		obdobná	obdobná	obdobná	horší	obdobná
<i>Koefficient možnosti zastavění</i>		1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
<b>Přisloušenství</b>		obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
<i>Koefficient přisloušenství</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Základní cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>		3 260	3 000	1 081	1 440	1 249
<b>Upravená jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>		2 788	2 565	1 248	1 293	1 249
<b>Výchozí jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</b>		1 800				









# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 12.8. Výpočet porovnávací hodnoty – pozemky s využitím ostatní

Nemovitost		VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY POZEMKŮ (OSTATNÍ PLOCHY - ZVO)			
Conseq IM - soubor pozemků					
Datum ocenění		29.02.2024			
		savills			
<p>Fotografie oceňované nemovitosti</p>  <p>Číslo Nabídka/realizovaný prodej Adresa Obrázek</p> <p>Popis</p>  <p>Cena (Kč) Koefficient vlivu času/úpravy nab. ceny Cena upravená (Kč)</p> <p>Plocha pozemků (m<sup>2</sup>) Jednotková cena (Kč / m<sup>2</sup>)</p>	1	2	3	4	
	Nabídka K.ú. Silvenec	Nabídka K.ú. Ruzyně	Realizovaný prodej, 11/2021 K.ú. Silvenec	Realizovaný prodej, 4/2021 K.ú. Vysočany	
					
	Nabídka pozemku č. 1785/139 v k.ú. Silvenec, který je umístěn při hlavní silnici spojující Městský okruh a Barandov. Pozemek je umístěn v plochách ZVO-E a OB-B.	V zastoupení přímých vlastníků nabízím k prodeji stavební pozemky v areálu Letiště Václava Havla Praha, katastrální území Ruzyně, obec Praha, městská část Praha 6. Jedná se o prodej 2 parcel o celkové výměře 2398 m <sup>2</sup> vedených v KÚ Ruzyně, list vlastnictví 942 a 982. Pozemky se nacházejí v plochách ZVO-E - ostatní.	Realizovaný prodej souboru pozemků č. 1744/14 a 1744/9 (+přílehlé drobné pozemky) v k.ú. Silvenec. Pozemky jsou umístěny v plochách ZVO-D a část pozemků v iZ. Prodej včetně SP (Kaufland).	Realizovaný prodej souboru pozemků č. 1206/2, 1207/143, 1207/146 a 1207/150 v k.ú. Vysočany. Pozemky jsou umístěny v plochách ZVO-G.	
	149 058 000	23 711 424	263 694 603	197 800 000	
	0,90	0,90	1,05	1,05	
	134 152 200	21 340 282	276 879 333	207 690 000	
	16 562	2 398	23 937	16 575	
	8 100	8 899	11 567	12 530	
	Poloha a atraktivita lokality	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Koefficient atraktivity lokality	0,95	0,95	0,95	0,90	
Dopravní dostupnost	lepší	lepší	lepší	lepší	
Koefficient dopravní dostupnosti	0,95	0,95	0,95	0,90	
Vybavenost a technický stav pozemku	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	
Koefficient vybavenosti a technického stavu pozemku	1,00	1,00	1,00	1,00	
Velikost pozemku	obdobná	menší	obdobná	obdobná	
Koefficient velikosti pozemku	1,00	0,90	1,00	1,00	
Možnost zastavění	lepší	obdobná	obdobná	obdobná	
Koefficient možnosti zastavění	0,90	1,00	1,00	1,00	
Příslušenství	obdobné	obdobné	lepší	obdobné	
Koefficient příslušenství	1,00	1,00	0,80	1,00	
Základní cena (Kč / m <sup>2</sup> )	8 100	8 899	11 567	12 530	
Upravená jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	6 579	7 228	8 351	10 150	
Výchozí jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	8 100				

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 12.9. Ocenění nemovitostí, LV č. 2836, k. ú. Lipence, vlastník Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle ÚP	Plocha dle ÚP	Výměra (m <sup>2</sup> )	Základní jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	Koeficient velikosti	Koeficient přístupu	Upravená jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	Hodnota (Kč)
1.	LV č. 2836, k.ú. Lipence	2179/7	orná půda	70	OP/OB-A - orná půda/čistě obytné	OP	70	130	1,00	1,00	130	9 100
2.		2180/1	ostatní plocha, ost. kom.	1 346	OP/OB-A - orná půda/čistě obytné, NL - louky, pastviny, LR - lesní porosty	OP	652	130	1,00	1,00	130	84 760
						NL	199	450	1,00	1,00	450	89 550
						LR	495	50	1,00	1,00	50	24 750
3.		2181/4	orná půda	59 007	OP/OB-A - orná půda/čistě obytné, NL - louky, pastviny, ZP - parky	OP	30 891	130	1,00	1,00	130	4 015 830
						NL	22 050	450	1,00	1,00	450	9 922 500
						ZP	6 066	450	1,00	1,00	450	2 729 700
4.		2183/1	trvalý travní porost	3 311	NL - louky, pastviny, LR - lesní porosty	NL	2 132	450	1,00	1,00	450	959 400
						LR	1 179	50	1,00	1,00	50	58 950
5.		2187	orná půda	4 072	LR - lesní porosty	LR	4 072	50	1,00	1,00	50	203 600
6.	2259/8	orná půda	40 967	OP/OB-B - orná půda/čistě obytné, OP/SV-C - orná půda/všeobecně smíšené, NL - louky a pastviny	OP	39 707	130	0,95	1,00	124	4 903 815	
					NL	1 260	450	1,00	1,00	450	567 000	
Celkem				108 773			108 773					23 568 955

## 12.10. Ocenění nemovitostí, LV č. 2137, k. ú. Lipence, vlastník Spolumajitelé Lipany s.r.o.

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle ÚP	Plocha dle ÚP	Výměra (m <sup>2</sup> )	Základní jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	Koeficient velikosti	Koeficient přístupu	Upravená jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	Hodnota (Kč)
1.	LV č. 2137, k.ú. Lipence	5/1	zahrada	2 233	OB-A - čistě obytné	OB-A	2 233	8 300	1,00	1,00	8 300	18 533 900
2.		2178/13	ostatní plocha, manip. pl.	381	OB-A - čistě obytné	OB-A	381	3 300	1,00	1,00	3 300	1 257 300
3.		2178/38	ostatní plocha, manip. pl.	192	OB-A - čistě obytné	OB-A	192	3 300	1,00	1,00	3 300	633 600
4.		2179/1	orná půda	25 393	OB-A - čistě obytné, OP/OB-A - orná půda/čistě obytné, OP/ZMK - orná půda/zeleň městská a krajinná, NL - louky, pastviny	OB-A	4 000	3 300	1,00	1,00	3 300	13 200 000
						OP	19 007	130	1,00	1,00	130	2 470 910
						NL	2 386	450	1,00	1,00	450	1 073 700
5.		2179/3	orná půda	539	OP/OB-A - orná půda/čistě obytné, NL - louky, pastviny	OP	234	130	1,00	1,00	130	30 420
						NL	305	450	1,00	1,00	450	137 250
6.		2249/1	orná půda	58 820	OB-B - čistě obytné, SP - sport, VV - veřejné vybavení, ZMK - zeleň městská a krajinná, S4 - komunikace	OB-B	45 740	3 300	0,95	1,00	3 135	143 394 900
						VV	4 742	1 800	1,00	1,00	1 800	8 535 600
					ZMK	2 199	450	1,00	1,00	450	989 550	
					SP	4 639	800	1,00	1,00	800	3 711 200	
					S4	1 500	500	1,00	1,00	500	750 000	
7.	2250/1	ostatní plocha, ost. kom.	2 735	OB-B - čistě obytné, ZMK - zeleň městská a krajinná, S4 - komunikace	OB-B	1 091	3 300	1,00	1,00	3 300	3 600 300	
					ZMK	145	450	1,00	1,00	450	65 250	
					S4	1 499	500	1,00	1,00	500	749 500	
8.	2257/1	orná půda	54 414	OB-A-B - čistě obytné, OP/SV-C - orná půda/všeobecně smíšené, ZMK - zeleň městská a krajinná, S4/DU - komunikace, OB-B/S4 - čistě obytné/komunikace	OB-A	3 713	3 300	1,00	1,00	3 300	12 252 900	
					OB-B	25 261	3 300	1,00	1,00	3 300	83 361 300	
					OP	22 100	130	1,00	1,00	130	2 873 000	
					S4	2 835	500	1,00	1,00	500	1 417 500	
					ZMK	505	450	1,00	1,00	450	227 250	
9.	2265/6	orná půda	138 836	OB-B - čistě obytné, SV-B - všeobecně smíšené, OP/SV-C - orná půda/všeobecně smíšené, OP/OB-B - orná půda/čistě obytné, OP/VV - orná půda/veřejné vybavení, OP/ZP - orná půda/parky, ZVO-C - ostatní, ZMK - zeleň	OB-B	9 637	3 300	1,00	1,00	3 300	31 802 100	
					SV-B	2 503	4 000	1,00	1,00	4 000	10 012 000	
					ZVO-C	7 324	8 100	1,00	1,00	8 100	59 324 400	
					OP	115 022	130	0,90	1,00	117	13 457 574	
					S4	732	500	1,00	1,00	500	366 000	
					ZMK	3 618	450	1,00	1,00	450	1 628 100	
10.	2265/8	orná půda	69 418	OB-B - čistě obytné, OP/SV-C - orná půda/všeobecně smíšené, OP/OB-B - orná půda/čistě obytné, OP/VV - orná půda/veřejné vybavení	OB-B	3 105	3 300	1,00	1,00	3 300	10 246 500	
					OP	66 313	130	0,95	1,00	124	8 189 656	
Celkem				352 961			352 961					434 291 660

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



## 12.11. Ocenění nemovitostí, LV č. 2899, k. ú. Lipence, vlastník Spolumajitelé Soutok s.r.o.

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle ÚP	Plocha dle ÚP	Výměra (m <sup>2</sup> )	Základní jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	Koeficient velikosti	Koeficient přístupu	Upravená jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	Hodnota (Kč)
1.	LV č. 2899, k.ú. Lipence	2269/7	orná půda	189 760	SO1,2 - přírodní rekreační plochy, golfová hřiště, OP/S4 - orná půda/komunikace, ZMK - zeleň městská a krajinná, NL - louky, pastviny	SO1,2	150 070	800	0,90	1,00	720	108 050 400
						OP	4 831	130	1,00	1,00	130	628 030
						NL	22 805	450	1,00	1,00	450	10 262 250
						ZMK	12 054	450	1,00	1,00	450	5 424 300
<b>Celkem</b>				<b>189 760</b>		<b>189 760</b>					<b>124 364 980</b>	

## 12.12. Ocenění nemovitostí, LV č. 5544, k. ú. Zbraslav, vlastník Spolumajitelé Soutok s.r.o.

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle ÚP	Plocha dle ÚP	Výměra (m <sup>2</sup> )	Základní jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	Koeficient velikosti	Koeficient přístupu	Upravená jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	Hodnota (Kč)	
1.	LV č. 5544, k.ú. Zbraslav	884	zastavěná plocha a nádvoří	205	SV-C - všeobecně smíšené	SV-C	205	4 000	1,00	1,00	4 000	820 000	
2.		885/1	ostatní plocha, sportoviště	6 075		SV-C	6 075	4 000	1,00	1,00	4 000	24 300 000	
3.		885/2	orná půda	2 498		SV-C	2 498	4 000	1,00	1,00	4 000	9 992 000	
4.		885/7	ostatní plocha, jiná plocha	318		SV-C	318	4 000	1,00	1,00	4 000	1 272 000	
5.		885/9	ostatní plocha, jiná plocha	110		SV-C	110	4 000	1,00	1,00	4 000	440 000	
6.		886/26	ostatní plocha, ost. dopr. pl.	4 857		SV-C	4 857	4 000	1,00	1,00	4 000	19 428 000	
7.		2933/4	zahradní	219		ZMK - zeleň městská a krajinná	ZMK	219	450	1,00	1,00	450	98 550
8.		2933/5	zahradní	1 088		ZMK - zeleň městská a krajinná, SO2 - golfová hřiště	ZMK	690	450	1,00	1,00	450	310 500
							SO2	398	800	1,00	1,00	800	318 400
9.		2933/6	zahradní	24		ZMK	24	450	1,00	1,00	450	10 800	
10.		2934/1	trvalý travní porost	5		ZMK	5	450	1,00	1,00	450	2 250	
11.		2934/2	trvalý travní porost	5 102		ZMK - zeleň městská a krajinná, SO2 - golfová hřiště	ZMK	3 368	450	1,00	1,00	450	1 515 600
							SO2	1 734	800	1,00	1,00	800	1 387 200
12.		2935/1	vodní plocha, koryto vod. toku	572		ZMK	450	450	1,00	1,00	450	202 500	
							SO2	122	800	1,00	1,00	800	97 600
13.		2936/2	ostatní plocha, sportoviště	47 277		SO2 - golfová hřiště	SO2	47 277	800	0,95	1,00	760	35 930 520
14.	2937/2	ostatní plocha, ost. kom.	845	SV-C - všeobecně smíšené	SV-C	845	4 000	1,00	1,00	4 000	3 380 000		
15.	2937/5	ostatní plocha, ost. kom.	707	S4 - ostatní dopravně významné komunikace	S4	707	500	1,00	1,00	500	353 500		
16.	2938/2	lesní pozemek	2 879	LR - lesní porosty	LR	2 879	50	1,00	1,00	50	143 950		
17.	2952/27	orná půda	453 877	ZMK - zeleň městská a krajinná, NL - louky, pastviny, SO1,3 - přírodní rekreační plochy, částečně urbanizované rekreační plochy, VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály	ZMK	196 697	360	0,90	1,00	324	63 729 828		
					NL	106 970	450	0,90	1,00	405	42 917 850		
					SO1,3	66 620	800	0,95	1,00	760	50 631 200		
					VOP	84 590	130	0,95	1,00	124	10 446 865		
<b>Celkem</b>			<b>526 658</b>		<b>526 658</b>					<b>267 729 113</b>			

## 12.13. Ocenění nemovitostí, LV č. 5558, k. ú. Zbraslav, vlastník Spolumajitelé Cukrák s.r.o.

Pořadové číslo	Číslo LV a katastrální území	Číslo pozemku	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku dle ÚP	Plocha dle ÚP	Výměra (m <sup>2</sup> )	Základní jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	Koeficient velikosti	Koeficient přístupu	Upravená jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	Hodnota (Kč)	
1.	LV č. 5558, k.ú. Zbraslav	694	zastavěná plocha a nádvoří	54	ZVO - ostatní	ZVO	54	8 100	1,00	1,00	8 100	437 400	
2.		695	ostatní plocha, jiná plocha	548		ZVO	548	8 100	1,00	1,00	8 100	4 438 800	
3.		696	ostatní plocha, jiná plocha	179		ZVO	179	8 100	1,00	1,00	8 100	1 449 900	
4.		697	zastavěná plocha a nádvoří	326		ZVO	326	8 100	1,00	1,00	8 100	2 640 600	
5.		702/14	lesní pozemek	9		LR - lesní porosty	LR	9	50	0,95	1,00	48	428
6.		702/15	lesní pozemek	62 162		LR - lesní porosty, ZVO - ostatní	LR	56 008	50	0,95	1,00	48	2 660 380
							ZVO	6 154	8 100	1,00	1,00	8 100	49 847 400
7.	702/21	lesní pozemek	1	LR - lesní porosty	LR	1	50	0,95	1,00	48	48		
<b>Celkem</b>				<b>63 279</b>		<b>63 279</b>					<b>61 474 955</b>		



## 13. PŘÍLOHA Č. 5 – VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚP PRAHY

### OB – čistě obytné

Hlavní využití: Plochy pro bydlení.

Podmíněně přípustné využití: Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně		Typický charakter zástavby
				při průměrné podlažnosti	
A	.2	.3	.65	1	izolovaná rodinná zástavba
			.8	2 a více	rodinné domy s nadstandardními parcelami

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně		Typický charakter zástavby
				při průměrné podlažnosti	
B	.3	.5	.5	1	přízemní rozvolněná zástavba
			.65	2	rozvolněná zástavba
			.75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

### SV – všeobecně smíšené

Hlavní využití: Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití: Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.



zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavňé plochy, garáže.

**Podmíněně přípustné využití:** Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
B	.3	.5	.5	1	přízemní rozvolněná zástavba
			.65	2	rozvolněná zástavba
			.75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
C	.5	.8	.3	1	přízemní zástavba, halové stavby
			.45	2	nizkopodlažní zástavba
			.55	3 a více	převážně nízkopodlažní zástavba

## OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

**Hlavní využití:** Plochy orné půdy pro zemědělské využití.

**Přípustné využití:** Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury. Louky a pastviny. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové. Liniová vedení technická infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:** Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby. Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## NL – louky, pastviny

Hlavní využití: Travní porosty.

Přípustné využití: Solitérní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.

Podmíněně přípustné využití: Dopravní a technická infrastruktura. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## LR – lesní porosty

Hlavní využití: Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa.

Přípustné využití: Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dále lze umístit: stavby sloužící péči o les, zejména k plnění funkcí lesa, jeho ochraně a revitalizaci, provozu a údržbě. Komunikace vozidlové při hranici plochy, za podmínky prokázání proč a jakým způsobem zájem vyjádřený potřebou dopravního spojení převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Liniová vedení technické infrastruktury při hranici plochy určené k plnění funkcí lesa nebo ve stávajících komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy

Hlavní využití: Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití: Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

**Podmíněně přípustné využití:** Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky. Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria a obřadní síně. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **ZMK – zeleň městská a krajinná**

**Hlavní využití:** Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

**Přípustné využití:** Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky. Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

**Podmíněně přípustné využití:** Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy. Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy. Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **VV – veřejné vybavení**

**Hlavní využití:** Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

**Přípustné využití:** Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:** Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona. Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **SP - sportu**

**Hlavní využití:** Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

**Přípustné využití:** Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nespportovního využití nepřekročí 20% plochy SP. Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

**Podmíněně přípustné využití:** Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nespportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

**Nepřípustné využití:** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## **S4 - ostatní dopravně významné komunikace**

**Hlavní využití:** Provoz automobilové dopravy a PID.

**Přípustné využití:** Ostatní komunikace funkčních skupin B<sup>5</sup> a C<sup>5</sup> zařazené do vybrané komunikační sítě. Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití: Není stanoveno.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## ZVO - ostatní

Hlavní využití: Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

Přípustné využití: Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce. Drobnou nerušící výrobu, sběrnou surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
C	.5	.8	.3	1	přízemní zástavba, halové stavby
			.45	2	nízkopodlažní zástavba
			.55	3 a více	převážně nízkopodlažní zástavba

## SO1 - přírodní rekreační plochy

Hlavní využití: Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití: Zeleň, pobytové louky, nekrytá veřejně přístupná hřiště s vyloučením zařízení stavebního charakteru. Vodní plochy, dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.



Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, plošná zařízení technické infrastruktury, stavby a zařízení pro provoz a údržbu. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## SO2 – golfová hřiště

Hlavní využití: Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití: Golfová hřiště, zeleň. Klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím. Vodní plochy, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, služby, plošná zařízení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## SO3 – částečně urbanizované rekreační plochy

Hlavní využití: Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

Přípustné využití: Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím. Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 250 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, malá ubytovací zařízení, klubová zařízení a služby související s hlavním využitím, plošná zařízení technické infrastruktury. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### **VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály**

Hlavní využití: Vodní toky, plochy a přístaviště.

Přípustné využití: Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň. Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití: Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

# Tržní ocenění

Ocenění nemovitostí v rámci skupiny Spolumajitelé POZEMKY s.r.o. pro společnost Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.

---



## 14. PŘÍLOHA Č. 6 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973916	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2179/7	70	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 31.01.2022.

V-95959/2021-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-44447/2023-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2179/7	22313	70

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 13:43:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 289/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973916	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2180/1	1346	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 31.01.2022.

V-95959/2021-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-44447/2023-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2836**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 13:50:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 290/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973916	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2181/4	59007	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávky a budoucí pohledávky do výše 307 461 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 10.12.2029  
k podílu 1/3

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 13973916  
Parcela: 2181/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 09:59:33. Zápis proveden dne 15.03.2022.  
v-12146/2022-101

Pořadí k 22.02.2022 09:59

o **Zástavní právo smluvní**

veškeré pohledávky do výše 307 461 000 Kč vzniklé do 10.12.2029  
k podílu 2/3

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 13973916  
Parcela: 2181/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 13:25:10. Zápis proveden dne 22.11.2023.  
v-57671/2023-101

Pořadí k 31.10.2023 13:25

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 31.01.2022.

V-95959/2021-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-44447/2023-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2181/4	22313	39978
	22614	19029

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 13:52:10

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 291/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973916	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2183/1

3311 trvalý travní porost

zemědělský půdní  
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 31.01.2022.

V-95959/2021-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-44447/2023-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

2183/1

22614

3311

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 13:53:35

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 292/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973916	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2187	4072	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 31.01.2022.

V-95959/2021-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-44447/2023-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2187	22313	287
	22614	3785

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 13:56:11

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 293/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973916	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2259/8	40967	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky a budoucí pohledávky do výše 307 461 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 10.12.2029  
k podílu 1/3

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 13973916  
Parcela: 2259/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 09:59:33. Zápis proveden dne 15.03.2022.  
v-12146/2022-101

Pořadí k 22.02.2022 09:59

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 307 461 000 Kč vzniklé do 10.12.2029  
k podílu 2/3

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 13973916  
Parcela: 2259/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 13:25:10. Zápis proveden dne 22.11.2023.  
v-57671/2023-101

Pořadí k 31.10.2023 13:25

D Poznámky a další obdobné údaje

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2836

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

o Podaná žaloba

na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví  
podáno u OS pro Prahu 5 dne 27.3.2017

*Oprávnění pro*

Curryová Eva, Vodičkova 699/30, Nové Město, 11000 Praha  
1, RČ/IČO: 575909/0425

*Povinnost k*

Barton-Dobenin Elizabeth, 1204 S.Border 605, Weslaco,  
785 96 Texas, Spojené státy, RČ/IČO: 210421  
Parcela: 2259/8

*Listina* Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 16.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2017 13:42:51. Zápis proveden dne 24.10.2017.  
Z-38167/2017-101

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 31.01.2022.

V-95959/2021-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 19.09.2023.

V-44447/2023-101

Pro: Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973916

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2259/8	22212	30799
	22312	10168

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2836**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 13:57:37

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 294/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	05493226	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

5/1

2233 zahrada

ochranné pásmo  
vodního zdroje  
2.stupně, zemědělský  
půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 24.01.2022.

V-95957/2021-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44449/2023-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

5/1

20501

2206

22212

27

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2137**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:27:17

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 300/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	05493226	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2178/13	381	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 24.01.2022.

V-95957/2021-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44449/2023-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:28:44

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 301/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	05493226	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2178/38	192	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 24.01.2022.

V-95957/2021-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44449/2023-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2137**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.***

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:29:57

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 302/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	05493226	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2179/1	25393	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 307 461 000 Kč vzniklé do 10.12.2029  
k podílu 1/3

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 05493226  
Parcela: 2179/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 09:57:12. Zápis proveden dne 15.03.2022.

V-12144/2022-101

Pořadí k 22.02.2022 09:57

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 307 461 000 Kč vzniklé do 10.12.2029 dle Čl. 1.1 Smlouvy  
k podílu 2/3

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 05493226  
Parcela: 2179/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.10.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 13:32:42. Zápis proveden dne 24.11.2023.

V-57678/2023-101

Pořadí k 31.10.2023 13:32

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 24.01.2022.

V-95957/2021-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44449/2023-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2179/1	22313	24290
	22614	1103

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:31:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 303/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2137**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1</b>	<b>05493226</b>	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>2179/3</b>	<b>539</b>	<b>orná půda</b>		<b>zemědělský půdní fond</b>

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 24.01.2022.

V-95957/2021-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44449/2023-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
<b>2179/3</b>	<b>22313</b>	<b>232</b>
	<b>22614</b>	<b>307</b>

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:34:57

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 304/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	05493226	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2249/1

58820 orná půda

zemědělský půdní  
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podaná žaloba

na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví  
podáno u OS pro Prahu 5 dne 27.3.2017

Oprávnění pro

Curryová Eva, Vodičkova 699/30, Nové Město, 11000 Praha  
1, RČ/IČO: 575909/0425

Povinnost k

Barton-Dobenin Elizabeth, 1204 S.Border 605, Weslaco,  
785 96 Texas, Spojené státy, RČ/IČO: 210421  
Parcela: 2249/1

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 16.08.2017. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 23.08.2017 13:42:51. Zápis proveden dne 24.10.2017.

Z-38167/2017-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 24.01.2022.

V-95957/2021-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44449/2023-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2249/1	22212	31513
	22312	27307

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:37:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 305/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	05493226	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2250/1	2735	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 24.01.2022.

V-95957/2021-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44449/2023-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2137**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:38:14

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 306/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	05493226	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2257/1	54414	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 307 461 000 Kč vzniklé do 10.12.2029  
k podílu 1/3

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 05493226  
Parcela: 2257/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 09:57:12. Zápis proveden dne 15.03.2022.

V-12144/2022-101

Pořadí k 22.02.2022 09:57

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 307 461 000 Kč vzniklé do 10.12.2029 dle Čl. 1.1 Smlouvy  
k podílu 2/3

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 05493226  
Parcela: 2257/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.10.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 13:32:42. Zápis proveden dne 24.11.2023.

V-57678/2023-101

Pořadí k 31.10.2023 13:32

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

o Podaná žaloba

na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví  
podáno u OS pro Prahu 5 dne 27.3.2017

*Oprávnění pro*

Curryová Eva, Vodičkova 699/30, Nové Město, 11000 Praha  
1, RČ/IČO: 575909/0425

*Povinnost k*

Barton-Dobenin Elizabeth, 1204 S.Border 605, Weslaco,  
785 96 Texas, Spojené státy, RČ/IČO: 210421  
Parcela: 2257/1

*Listina* Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 16.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2017 13:42:51. Zápis proveden dne 24.10.2017.  
Z-38167/2017-101

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20.  
Zápis proveden dne 24.01.2022.

V-95957/2021-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44449/2023-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2257/1	22212	35592
	22312	18822

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2137**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.***

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:39:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 307/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **683973 Lipence**

List vlastnictví: **2137**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1</b>	<b>05493226</b>	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>2265/6</b>	<b>138836</b>	<b>orná půda</b>		<b>zemědělský půdní fond</b>

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

**V-44449/2023-101**

Pro: **Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

**RČ/IČO: 05493226**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
<b>2265/6</b>	<b>20501</b>	<b>63574</b>
	<b>22210</b>	<b>72296</b>
	<b>22212</b>	<b>2966</b>

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:40:58

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 308/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	05493226	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2265/8	69418	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

**veškeré pohledávky do výše 307 461 000 Kč vzniklé do 10.12.2029**

Oprávnění pro

**Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671**

Povinnost k

**Parcela: 2265/8**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 09:57:12. Zápis proveden dne 15.03.2022.  
V-12144/2022-101

Pořadí k 22.02.2022 09:57

o **Zástavní právo smluvní**

**veškeré pohledávky do výše 307 461 000 Kč vzniklé do 10.12.2029 dle Čl. 1.1 Smlouvy k podílu 2/3**

Oprávnění pro

**Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671**

Povinnost k

**Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 05493226  
Parcela: 2265/8**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 13:32:42. Zápis proveden dne 24.11.2023.  
V-57678/2023-101

Pořadí k 31.10.2023 13:32

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2137

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2021 15:02:20. Zápis proveden dne 24.01.2022.

V-95957/2021-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

- o Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 10:11:03. Zápis proveden dne 19.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-22853/2022-101

Pro: Spolumajitelé Lipany s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 05493226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
2265/8	20501	4757
	22212	64661

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:42:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 309/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2024 09:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2269/7	189760	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky a budoucí pohledávky do výše 307 461 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 10.12.2029  
k podílu 1/3

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 17208785  
Parcela: 2269/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 09:59:33. Zápis proveden dne 15.03.2022.  
V-12146/2022-101

Pořadí k 22.02.2022 09:59

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do výše 307 461 000 Kč vzniklé do 10.12.2029 dle Čl. 1.1 Smlouvy  
k podílu 2/3

Oprávnění pro

Conseq Investment Management, a.s., Rybná 682/14, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26442671

Povinnost k

Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 17208785  
Parcela: 2269/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 13:29:14. Zápis proveden dne 22.11.2023.  
V-57674/2023-101

Pořadí k 31.10.2023 13:29

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2024 09:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 683973 Lipence

List vlastnictví: 2899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

---

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
2269/7	21300	64796
	25600	124964

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.03.2024 09:57:56

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

884

205 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 884

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.***

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:51:34

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 310/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
885/1	6075	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:53:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 311/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1</b>	<b>17208785</b>	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>885/2</b>	<b>2498</b>	<b>orná půda</b>		<b>zemědělský půdní fond</b>

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
<b>885/2</b>	<b>25600</b>	<b>2498</b>

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.***

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:54:26

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 312/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1</b>	<b>17208785</b>	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**885/7**

**318 ostatní plocha**

**jiná plocha**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:55:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 313/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1</b>	<b>17208785</b>	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**885/9**

**110 ostatní plocha**

**jiná plocha**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:57:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 314/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

886/26

4857 ostatní plocha

ostatní dopravní  
plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav  
podzemního vedení veřejné komunikační sítě; vymezené v g.pl. 1928-133/2005

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha  
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 886/26

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.12.2005. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 04.01.2006.

V-849/2006-101

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne  
02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 13:41:39. Zápis proveden  
dne 24.07.2015.

V-45938/2015-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

---

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 15:58:52

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 315/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		2933/4	219	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2933/4	25600	138
	25700	81

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:00:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 316/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2933/5	1088	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2933/5	25600	1027
	25700	61

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:02:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 317/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1</b>	<b>17208785</b>	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>2933/6</b>	<b>24</b>	<b>zahrada</b>		<b>zemědělský půdní fond</b>

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: **Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
<b>2933/6</b>	<b>25700</b>	<b>24</b>

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:03:21

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 318/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	2934/1		5 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2934/1	25600	5

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:06:26

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 319/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2934/2	5102	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
2934/2	25600	5102

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:09:26

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 320/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2935/1	572	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:10:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 321/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2936/2

47277 ostatní plocha

sportoviště a  
rekreační plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 2936/2

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.***

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:11:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 322/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1</b>	<b>17208785</b>	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**2937/2**

**845 ostatní plocha**

**ostatní  
komunikace**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:12:59

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 323/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2937/5

707 ostatní plocha

ostatní  
komunikace

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

pro zajištění přístupu ke stavbě specif. v čl. II odst.2 této smlouvy

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad

Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 2937/5

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.10.2005. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 20.10.2005.

V-43203/2005-101

Listina Ohlášení přechodu oprávnění z věcného břemene podle § 151p obč. zák. ze dne  
26.05.2010.

Z-62551/2010-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

---

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:14:12

Ověřuji pod pořadovým číslem V 324/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2938/2	2879	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41. Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5544**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:15:24

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 325/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	17208785	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2952/27

453877 orná půda

chráněná ložisková  
území, ochranné  
pásmo vodního zdroje  
2.stupně, zemědělský  
půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřizování, provozu, údržby a úprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě

Oprávnění pro

Arelion Czech Republic a.s., K Červenému dvoru  
3269/25a, Strašnice, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 26207842  
SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, Michle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 44797320

Povinnost k

Parcela: 2952/27

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.12.2002. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 09.12.2002.

V-45150/2002-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Zbraslav IV

Povinnost k

Parcela: 2952/27

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 30.06.2023. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 08.08.2023 14:39:25. Zápis proveden dne 30.08.2023.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-42009/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 15.09.2023.

V-44452/2023-101

Pro: Spolumajitelé Soutok s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 17208785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
2952/27	25600	453877

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:16:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 326/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5558

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973592	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

694

54 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Zbraslav, č.p. 187, jiná st., LV 4578

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04.  
Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44109/2023-101

Pro: Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973592

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44448/2023-101

Pro: Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973592

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5558**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:21:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 327/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5558

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973592	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

695

548 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04.  
Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44109/2023-101

Pro: Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973592

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44448/2023-101

Pro: Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973592

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5558**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:22:51

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 328/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5558

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973592	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

696

179 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04.  
Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44109/2023-101

Pro: Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973592

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44448/2023-101

Pro: Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973592

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5558**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:23:42

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 329/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5558

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973592	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

697

326 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 4578

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04.  
Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44109/2023-101

Pro: Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973592

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44448/2023-101

Pro: Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973592

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5558**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:24:44

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 330/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 5558

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1	13973592	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		702/14		9 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04.  
Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44109/2023-101

Pro: Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973592

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

V-44448/2023-101

Pro: Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1

RČ/IČO: 13973592

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5558**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:25:35

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 331/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5558**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1</b>	<b>13973592</b>	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**702/15**

**62162 lesní pozemek**

**pozemek určený k  
plnění funkcí lesa**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04.  
Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Praha

**V-44109/2023-101**

Pro: **Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

**RČ/IČO: 13973592**

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

**V-44448/2023-101**

Pro: **Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

**RČ/IČO: 13973592**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5558**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:26:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 332/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5558**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000 Praha 1</b>	<b>13973592</b>	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**702/21**

**1 lesní pozemek**

**pozemek určený k  
plnění funkcí lesa**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 15:13:04.  
Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Praha

**V-44109/2023-101**

Pro: **Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

**RČ/IČO: 13973592**

- o Smlouva kupní ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 10:38:41.  
Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Praha

**V-44448/2023-101**

Pro: **Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Pařížská 68/9, Josefov, 11000  
Praha 1**

**RČ/IČO: 13973592**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 00:00:00

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **791733 Zbraslav**

List vlastnictví: **5558**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2024 16:27:26

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 333/2024, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Tato listina obsahuje částečný výpis z informačního systému veřejné správy.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

## 7. PODROBNOSTI O NABÍDCE

### 7.1 OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE

Podmínky platné pro veřejnou nabídku: Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v tomto Prospektu.

Veřejně nabízený objem Dluhopisů: Celá předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů snižena o Dluhopisy upsané před začátkem veřejné nabídky, tedy 50 000 000 Kč. Pokud dojde ke zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise na 450 000 000 Kč bude veřejně nabízený objem Dluhopisů 100 000 000 Kč.

Dluhopisy byly nabízeny k úpisu již před schválením tohoto Prospektu, a to na základě čl. 1 odst. 4 písm. a) a b) Nařízení o prospektu, tj. nabídka směřovala výlučně kvalifikovaným investorům ve smyslu Nařízení o prospektu a omezenému okruhu osob, který v žádném členském státě Evropské unie nedosáhne počtu 150, nepočítaje v to kvalifikované investory. Tímto způsobem byly před započítáním veřejné nabídky upsaný Dluhopisy v objemu 350 000 000 Kč.

Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů včetně jejich případných změn: Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od 1.7.2024 do 25.6.2025 (včetně)

Možnost snižování upisovaných částek: Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání Dluhopisů o větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, je Manažer oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Administrátorovi.

Minimální a maximální částky objednávek: Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 100.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen pouze celkovým objemem nabízených

## Dluhopisů.

Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora:

Kupní cenu Dluhopisů je třeba uhradit bezhotovostně na bankovní účet Manažera uvedený ve Smlouvě o obstarání. Investor je povinen uhradit cenu Dluhopisů nejpozději v poslední den Lhůty pro upisování, resp. Dodatečné lhůty pro upisování (jak jsou tyto pojmy definovány v Emisních podmínkách), bude-li Dodatečná lhůta pro upisování určena.

Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, a to bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na majetkovém účtu takového investora v Evidenci.

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

Uveřejnění výsledků nabídky:

Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 1.7.2025, na webové stránce Emitenta v sekci „Investice“ na této adrese [www.spmduhopisy.cz](http://www.spmduhopisy.cz)

Popis postupu pro nabízení Dluhopisů:

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

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

Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet Manažera a zápisem

zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora.

Popis postupu pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: Investorovi bude na jeho e-mailovou adresu nebo telefonicky oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

Očekávaná cena, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty: Dluhopisy budou po dobu lhůty veřejné nabídky nabízené Emitentem nebo Manažerem za kupní cenu odpovídající jejich emisnímu kurzu, který činí 100 % jejich jmenovité hodnoty, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

Emitent na základě svého rozhodnutí může vydat Dluhopisy na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do výše celé celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena jako 100 % jmenovité hodnoty, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce jmenovité hodnoty dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího: Úpis nebo převod Dluhopisů nepodléhá přímým poplatkům účtovaným Manažerem. Mohou však být přeúčtovány náklady třetích stran, které Manažer nedokáže ovlivnit.

Datum uzavření dohody o upsání: Nebyla uzavřena žádná dohoda o pevném závazku k upsání s Manažerem ani jinou osobou.

Přijetí Dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém: Dluhopisy nepodléhají a nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému.

## 7.2 ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

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

Manažer působí též jako Administrátor.

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

### 7.3 DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Emitent očekává, že celkové náklady nabídky dluhopisů dosáhnou úrovně 2,5 % z předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise. Při předpokládané nominální hodnotě nabídky ve výši 400 milionů Kč tedy čistý výtěžek Emise dosáhne úrovně ve výši zhruba 390 milionů Kč. V případě emise maximálního objemu Dluhopisů ve výši 450 milionů Kč by hodnota čistého výtěžku emise byla na úrovni zhruba 439 milionů Kč.

Výtěžek z Emise použije Emitent na poskytnutí zápůjčky nebo úvěru své Mateřské společnosti, která prostředky užije na financování společností ze Skupiny Mateřské společnosti a refinancování svých závazků.

Mateřská společnost využije přibližně 256 milionů Kč ke splacení svých následujících závazků:

- (a) dluhopisy s názvem SPOLUMAJITELÉ POZEMKY s.r.o./2026, s datem emise 10.12.2021, se splatností v roce 2026, výnosem 6,62 % p.a., kterým byl přidělen ISIN CZ0003536385 (**Zajištěné dluhopisy**);
- (b) dluhopisy s názvem SPOLUMAJITELÉ POZEMKY s.r.o./2027, s datem emise 10.12.2021, se splatností v roce 2027, výnosem 15,79 % p.a., kterým byl přidělen ISIN CZ0003536401 (**Podřízené dluhopisy**); a
- (c) podřízený úvěr SBS FUNDS SICAV a.s. ve výši 30 000 000 Kč, se splatností v roce 2028, s úrokem 16,75 % p.a., včetně narostlého úroku ke dni splacení.

Zbývající prostředky může Mateřská společnost využít k poskytnutí financování společností ze Skupiny Mateřské společnosti, a to za účelem financování nákladů rozvoje Pozemků vlastněných dceřinými společnostmi Ručitele a jejich zhodnocení (náklady na architektu, studie, analýzy, inženýrské sítě, dopravní infrastrukturu, právní náklady apod.). Pro tento účel by mělo být využito maximálně 85 milionů Kč.

Nicméně konkrétní rozhodnutí Emitenta o tom, jak konkrétně budou peněžní prostředky získané z Emise investovány, bude známo až v závislosti na množství získaných prostředků.

V případě nižšího úpisu Emise, který však dle průběžné komunikace s Manažerem Emitent neočekává, přistoupí Skupina Mateřské společnosti k postupným prodejm Pozemků vlastněných dceřinými společnostmi Ručitele tak, aby byla schopna splatit své závazky. V případě nižšího úpisu by také Skupina Mateřské společnosti odložila financování nákladů rozvoje svých Pozemků.

## 8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

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

Emitent je společností s ručením omezeným. Orgány Emitenta jsou valná hromada a jednatel.

#### (a) Valná hromada

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Valná hromada rozhoduje o otázkách dle příslušných ustanovení Zákona o obchodních korporacích a o otázkách jí určených v zakladatelské listině. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně. Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li na valné hromadě přítomni společníci, kteří mají 50 % základního kapitálu Emitenta. Valná hromada rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných společníků, ledaže zákon nebo zakladatelská listina vyžaduje většinu vyšší.



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

**(b) Jednatel**

Jednatel k datu vyhotovení tohoto Prospektu je:

**(i) JUDr. Jan Diblík**

Datum narození: 13. června 1979

Pracovní adresa: Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1

Den vzniku funkce: 6. prosince 2023

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

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

Funkci jednatele ve společnostech:

- Spolumajitelé Cukrák s.r.o.
- Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY s.r.o.
- Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.
- Spolumajitelé Dohoda s.r.o.
- Spolumajitelé Dr. Holého s.r.o.
- Spolumajitelé DŮM I. s.r.o.
- Spolumajitelé Elišky Krásnohorské s.r.o.
- Spolumajitelé Finance s.r.o.
- Spolumajitelé Heritage s.r.o.
- Spolumajitelé Jana Masaryka s.r.o.
- Spolumajitelé Královopolská s.r.o.
- Spolumajitelé Lipany s.r.o.
- Spolumajitelé Lipany I s.r.o.
- Spolumajitelé Lipany II s.r.o.
- Spolumajitelé Management s.r.o.
- Spolumajitelé Partnership s.r.o.
- Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.
- Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.
- Spolumajitelé Ruská s.r.o.
- Spolumajitelé Soutok s.r.o.
- Spolumajitelé Správa s.r.o.
- Spolumajitelé U Průhonu s.r.o.
- Spolumajitelé Záhřebská 28 s.r.o.
- Spolumajitelé Záhřebská 44 s.r.o.
- Spolumajitelé Veslařská s.r.o.
- Spolumajitelé Havlín s.r.o.
- Les Havlín s.r.o.
- Spolumajitelé Jíloviště s.r.o.
- Spolumajitelé Kazín s.r.o.
- Spolumajitelé Strnady s.r.o.

## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

- Oddechová s.r.o.
- Na Lhotkách s.r.o
- Appareo Mansiones s.r.o.
- Bona Fide MANAGEMENT & ENGINEERING s.r.o.
- Moovido s.r.o.

Funkci člena představenstva:

APPAREO Valores a.s.

Funkci člena správní rady:

- Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa
- Společnost pro spravedlivé dědictví a.s.
- Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY II. a.s.
- Spolumajitelé Záhřebská 28 II a.s.
- Pontes z.ú.

Funkci předsedy:

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

## 9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

### 9.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

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

Emitent vznikl dne 6.12.2023 a jediným dokumentem obsahujícím historické finanční údaje, který má Emitent k dispozici, je zahajovací rozvaha. Základní finanční údaje z této auditované zahajovací rozvahy Emitenta jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč:

<b>ROZVAHA</b> <b>(vybrané údaje v Kč)</b>	
	k 6.12.2023
<b>AKTIVA CELKEM</b>	12 000
Stálá aktiva	0
Oběžná aktiva	12 000
Peněžní prostředky	12 000
<b>PASIVA CELKEM</b>	12 000
Vlastní kapitál	12 000
Cizí zdroje	0
Závazky	0

**(b) Změna rozhodného účetního dne**

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

**(c) Účetní standardy**

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

**(d) Změna účetního rámce**

Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

**(e) Konsolidovaná účetní závěrka**

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

**(f) Stáří finančních údajů**

Emitent potvrzuje, že zahajovací rozvaha Emitenta není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Prospektu.

**9.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE**

Emitent do dne vyhotovení tohoto Prospektu nezveřejnil čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje od data své poslední ověřené účetní závěrky, ani nesestavil jinou mezitímní účetní závěrku. Žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje nebo mezitímní účetní závěrka tak ani nebyly ověřeny nebo přezkoumány. Emitent se zároveň ani nechystá žádné čtvrtletní finanční údaje zveřejňovat a nechystá se ani sestavovat mezitímní účetní závěrku.

**9.3 OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ**

**(a) Prohlášení o ověření**

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

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

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

**(c) Zdroje neověřených údajů**

Nejsou.

**9.4 KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI)**

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

**9.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA**

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

## 10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

### 10.1 SPOLEČNÍCI EMITENTA

Emitent má jediného společníka, kterým je Mateřská společnost.

Společníci Mateřské společnosti ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jsou:

Název	Podíl	Konečný vlastník podílu
APPAREO Valores a.s.	50 %	Jediným akcionářem APPAREO Valores a.s. je Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa, založený JUDr. Janem Diblíkem
Lumicula Equity a.s.	40 %	Vlastníkem 90 % akcií Lumicula Equity a.s. je Ing. Radek Švec, 10 % akcií Lumicula Equity a.s. vlastní OMBU Invest s.r.o., jehož jediným společníkem je Ing. Radek Švec
SBS FUNDS SICAV a.s.	10 %	Jediným vlastníkem zakladatelských akcií je Ing. Radek Švec

Emitent je tedy přímo ovládán Mateřskou společností a nepřímo ovládán společníky Mateřské společnosti, kdy tito jednají ve vzájemné shodě.

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

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

### 10.2 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že od svého založení není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny Mateřské společnosti ani takové řízení nehrozí.

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

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

### 10.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent nemá ke dni vyhotovení tohoto Prospektu žádné významné smlouvy.

## 11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení

vypracovaných znalcem na žádost Emitenta), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9 do 17 hod. u Manažera na Burzovní palác, Rybná 682/14, 110 05 Praha 1:

- (a) aktuální zakladatelská listina Emitenta;
- (b) zahajovací rozvaha Emitenta ověřená auditorem ke dni 6.12.2023; a
- (c) zpráva auditora k zahajovací rozvaze Emitenta.

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

## 12. INFORMACE O RUČITELI

### 12.1. ZPRÁVY ZNALCŮ

#### 12.1.1. PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE

Konsolidované účetní závěrky Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2021 a 31.12.2022 byly ověřeny nezávislým auditorem.

Auditor odpovědný za audit: Ing. Jan Glatt., ev. č. Komory auditorů České republiky: 1023, se sídlem Příkopy 1520, 562 01 Ústí nad Orlicí, IČO 111 49 175, (**Auditor**).

Auditor je nezávislou osobou na Ručiteli, není vlastníkem cenných papírů vydaných Ručitelem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny Mateřské společnosti, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Ručitele, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do Skupiny Mateřské společnosti. Auditor nebyl zaměstnán Ručitelem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Ručitele, ani není členem jakéhokoli orgánu Ručitele nebo propojených osob.

Zpráva Auditora ke konsolidované účetní závěrce byla zpracována na základě žádosti Ručitele a finanční údaje z této závěrky byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora pro účely tohoto Prospektu.

### 12.2. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

#### 12.2.1. ÚDAJE O RUČITELI

Obchodní firma:	Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.
Registrace:	Zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 357631 vedenou Městským soudem v Praze
IČO:	119 95 688
LEI:	315700F9YDXH203WSR95
Datum vzniku:	2. listopadu 2021
Datum založení:	26. října 2021
Sídlo:	Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1 Česká republika
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 774 118 232
E-mail:	<a href="mailto:pozemky@spolumajitele.cz">pozemky@spolumajitele.cz</a>
Internetová webová adresa:	<a href="http://www.spolumajitele.cz">www.spolumajitele.cz</a>
Doba trvání:	Na dobu neurčitou

Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí: Jedná se zejména o následující:

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o obchodních korporacích**);

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů;

Zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v platném znění;

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**);

Zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (**ZPKT**);

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;

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

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

### **Nedávné události, které by mohly mít význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele**

#### Vyrovnaní s většinovým spoluvlastníkem (2/3) Pozemků, které z ideální třetiny vlastnila Skupina Spolumajitelé v srpnu 2023

Ručitel vydal v roce 2021 dvě neveřejné emise dluhopisů:

(a) Zajištěné dluhopisy; a

(b) Podřízené dluhopisy;

Přičemž v rámci těchto emisí byly upsány dluhopisy v celkové výši 270 milionů Kč.

V souvislosti se Zajištěnými dluhopisy Ručitel uzavřel smlouvy o zřízení zástavních práv v prvním pořadí k podílům ve společnostech Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Spolumajitelé Lipany s.r.o., Spolumajitelé Zámek s.r.o. a Spolumajitelé Tržnice s.r.o. V srpnu 2023 však došlo k prodeji podílů ve společnostech Spolumajitelé Zámek s.r.o. a Spolumajitelé Tržnice s.r.o. Dále došlo k uzavření smluv o zřízení zástavních práv v prvním pořadí k vybraným Pozemkům ve vlastnictví společností ze Skupiny Mateřské společnosti a smluv o zřízení zástavních práv v prvním pořadí k pohledávkám z bankovních účtů společností ze Skupiny Mateřské společnosti. Jedná se o bankovní účty následujících společností: Spolumajitelé POZEMKY s.r.o., Spolumajitelé Cukrák s.r.o., Spolumajitelé Lipany s.r.o. a Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. Pohledávky jsou zastaveny do výše 307 461 000 Kč.

## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

K datu vyhotovení Prospektu jsou zastaveny Pozemky Skupiny Mateřské společnosti na následujících listech vlastnictví:

<b>Společnost</b>	<b>Č. LV</b>	<b>Hodnota zástavy dle ocenění Agentem pro zajištění (z roku 2021) (Kč)</b>
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	964	35,117,088
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	964	9,720,060
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	964	7,999,152
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	964	1,561,950
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	391	2,096,808
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	391	1,950,903
Spolumajitelé Lipany s.r.o.	2833	21,140,985
Spolumajitelé Lipany s.r.o.	2833	71,243,124
Spolumajitelé Lipany s.r.o.	2137	27,003,780
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	16,932,951
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2836	11,756,100
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	2837	1,114,113
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	2861	1,127,208
<b>CELKEM</b>		<b>208,764,222</b>

Hodnota uvedených zastavených Pozemků představuje k datu vyhotovení Prospektu přibližně 5,5 ha z celkových 7,7 ha a jedná se o cca 30 % z celkové hodnoty Pozemků vlastněných Skupinou Mateřské společnosti.

Do 2 měsíců po datu emise Dluhopisů budou výše zmíněná zástavní práva v prvním pořadí zrušena. Následně budou v souvislosti s těmito Dluhopisy zřízena nová zástavní práva v prvním pořadí k jiné skupině vybraných Pozemků ve vlastnictví Skupiny Mateřské společnosti v celkové hodnotě 927 mil. Kč, a to v souladu s čl. 6.6.3 Emisních podmínek. K pohledávkám z bankovních účtů již zástavní práva zřízena nebudou.

Dále Ručitel v roce 2021 uzavřel úvěrovou smlouvu se společností SBS FUNDS SICAV a.s., kdy na základě této smlouvy obdržel financování ve výši 30 milionů Kč, s úrokem ve výši 16,75 % se splatností v roce 31.1.2028. Ručitel plánuje tento podřízený úvěr splatit z výnosu z Dluhopisů.

Prostředky získané z výše uvedeného financování poskytl Ručitel svým dceřiným společnostem, zejména Spolumajitelé Lipany s.r.o., Spolumajitelé Rozvoj s.r.o., Spolumajitelé Cukrák, s.r.o., Spolumajitelé Zámek s.r.o. a Spolumajitelé Tržnice s.r.o., které následně nakoupily podíly ve výši ideální třetiny na vybraných Pozemcích.



V době od dubna do června 2023 bylo dohodnuto rozdělení majetku s většinovým spoluvlastníkem (2/3), který nepatří a nepatřil do Skupiny Spolumajitelé tak, aby každý ze spoluvlastníků Pozemků vlastnil Pozemky, na kterých vlastní 100% podíl. V srpnu 2023 takto došlo k vyrovnání spoluvlastnictví Pozemků. Hodnota vyrovnání (prodej 1/3 podílů Pozemků, nákup 2/3 podílů Pozemků a následné započtení) byla ve výši 718 mil. Kč. Touto transakcí došlo ke zvýšení aktiv Skupiny Mateřské společnosti a k datu vyhotovení Prospektu Skupina Mateřské společnosti vlastní vždy 100% podíl na svých Pozemcích.

Ke zvýšení hodnoty aktiv došlo v důsledku přecenění, kdy Skupina Mateřské společnosti nabyla původní podíl ideální třetiny na podzim 2021, kdy byla zaúčtována hodnota aktiv ve výši kupní ceny. K vypořádání došlo v srpnu 2023, kdy prodejní a kupní ceny reflektovaly tržní hodnotu aktiv.

Toto vyrovnání mělo zásadní pozitivní vliv na platební schopnost Skupiny Mateřské společnosti, kdy díky vyrovnání a získání 100% podílů Pozemků mohla Skupina Spolumajitelé dále nakládat se svými Pozemky.

Dceřiné společnosti Ručitele následně prováděly transakce s Pozemky, které byly prováděny za účelem vytvoření propojených celků, v souladu s činností Skupiny Mateřské společnosti, jak je popsáno blíže v kap. 12.2.2(a) „Hlavní činnosti Ručitele“ tohoto Prospektu níže.

V roce 2023 byla prodána odštěpená společnost Štěrkoopisky Soutok s.r.o., která se odštěpila ze společnosti Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. za hodnotu 162 mil. Kč.

Výnosy z prodeje byly použity primárně na výkup Zajištěných dluhopisů ve výši 50 mil. Kč a Podřízených dluhopisů ve výši 6,9 mil. Kč, úhradu daně z příjmů za rok 2022 (ve výši cca. 20 mil. Kč) a zbylé prostředky byly použity na nákup podílů dvou bytových domů, které následně Ručitel prodal. Výnos z prodeje byl použit především na předčasnou splátku 12 % nominální hodnoty Zajištěných a Podřízených dluhopisů.

### (a) **Změny ve struktuře výpůjček a financování Ručitele**

Od konce posledního finančního období, za které jsou v tomto Prospektu uvedeny údaje, došlo u Ručitele k těmto změnám ohledně struktury výpůjček a financování:

#### 1) Částečné vykoupení dluhopisů

Ručitel na jaře 2023 vykoupil Zajištěné dluhopisy v hodnotě 50 mil. Kč a Podřízené dluhopisy v hodnotě 6,9 mil. Kč.

#### 2) Předčasná splátka dluhopisů

Ručitel k 10.12.2023 předčasně splatil 12 % nominální hodnoty Zajištěných a Podřízených dluhopisů (tj. v hodnotě 25 200 000,- Kč Zajištěných a v hodnotě 7 200 000,- Kč Podřízených dluhopisů)

### (b) **Popis očekávaného financování Ručitele**

Ručitel očekává, že jeho činnost bude financována dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů nebo prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů.

## 12.2.2. PŘEHLED PODNIKÁNÍ RUČITELE

### (a) Hlavní činnosti Ručitele

Ručitel byl založen za účelem podnikání. V souladu s článkem 2 zakladatelské listiny Ručitele má Ručitel v obchodním rejstříku zapsán jako předmět podnikání a činnosti správu majetkových účastí, správu vlastního majetku a pronájem a správu nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Ručitel působí především jako holdingová společnost pro společnosti ze Skupiny Mateřské společnosti zabývajícími se obchodování s nemovitostmi.

V rámci holdingové struktury Skupiny Mateřské společnosti je Ručitel mateřskou společností pro všechny obchodní aktivity Skupiny Mateřské společnosti.

Ručitel je holdingovou společností a sám nevykonává významnou podnikatelskou činnost.

Ručitel provozuje níže uvedené činnosti prostřednictvím svých dceřiných společností.

Investice Skupiny Mateřské společnosti směřují výhradně do oblasti nemovitostního trhu na území České republiky, resp. do nákupu nemovitostí, především Pozemků.

Skupina Mateřské společnosti do budoucna neplánuje nakupovat další Pozemky, pokud tyto nebudou mít přímou souvislost s již Skupinou Mateřské společnosti vlastněnými Pozemky. Skupina Mateřské společnosti tedy může koupit Pozemky, které vykazují příznivý poměr cena/návratnost, kdy přidanou hodnotou pro Skupinu Mateřské společnosti může být, že se bude jednat o Pozemek sousedící s Pozemkem Skupiny Mateřské společnosti, či se na těchto Pozemcích bude nacházet důležitá dopravní infrastruktura apod.

Skupina Mateřské společnosti nemá až na výjimky v úmyslu své Pozemky či na nich stojící budovy pronajímat nebo na nich provádět výstavbu ve vlastní režii. Skupina Mateřské společnosti plánuje své Pozemky po jejich zhodnocení a za vhodných podmínek prodat.

Skupina Mateřské společnosti historicky (hlavně v roce 2021) nakoupila velké množství Pozemků, kdy na většině nakoupených Pozemků nevladnila celý podíl, ale zpravidla pouze ideální třetinu.

Následně se tedy činnost Skupiny Mateřské společnosti soustředila primárně na provádění transakcí s Pozemky, kdy cílem těchto transakcí bylo získat takové Pozemky, na kterých by Skupina Mateřské společnosti vlastnila celý podíl, a zároveň aby Pozemky ve vlastnictví Skupiny Mateřské společnosti tvořily logické celky.

Tohoto bylo a je dosahováno především prostřednictvím směn podílů na Pozemcích s dalšími spoluvlastníky těchto Pozemků, dále také scelováním a dělením Pozemků. Jelikož takových transakcí bylo provedeno velké množství, neuvádí zde Ručitel detailnější popis. Nejzásadnější transakce vypořádání s většinovým spoluvlastníkem byla uskutečněna v srpnu 2023, jak je uvedeno výše v kap. 12.2.1 *Údaje o Ručiteli* tohoto Prospektu.

Výsledkem výše uvedených transakcí je, že Skupina Mateřské společnosti v současné době vlastní velké množství Pozemků, kdy ty nejhodnotnější byly oceněny Znaleckým posudkem, který je uveden v kap. 6.20 „Znalecký posudek“ tohoto Prospektu.

## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

Ručitel se do budoucna bude zaměřovat především na další zhodnocení svých Pozemků za účelem jejich prodeje.

Následující tabulka uvádí přehled informací ve vztahu k Pozemkům vlastněným Skupinou Mateřské společnosti:

<b>Společnost</b>	<b>Katastr</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Způsob využití</b>
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.	Lipence	2,262	zeleň
Spolumajitelé Lipany s.r.o.	Jíloviště	7,151	rezidenční
Spolumajitelé Lipany s.r.o.	Lipence	328,347	rezidenční
Spolumajitelé Lipany s.r.o.	Lipence	40,967	orná půda/smíšené + čistě obytné
Spolumajitelé Lipany s.r.o.	Zbraslav	74	rezidenční
Spolumajitelé Lipany I s.r.o.	Lipence	95,635	rezidenční / pole
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	Jíloviště	18,486	rezidenční / lesy
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	Jíloviště	5,356,073	lesy/cesty
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	Klínec	480,914	lesy/cesty
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	Všenory	8,064	lesy/cesty
Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	Zbraslav	25,315	lesy
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	Lipence	2,199	rezidenční
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	Lipence	170,974	zeleň, les, louky
Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	Zbraslav	131,196	zeleň
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	Lipence	434,176	golf
Spolumajitelé Soutok s.r.o.	Zbraslav	72,781	golf

## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

Spolumajitelé Soutok s.r.o.	Zbraslav	453,877	zeleň městská/louky/oddech
Les Havlín s.r.o.	Zbraslav	30,010	les
Spolumajitelé Havlín s.r.o.	Zbraslav	7,960	ostatní - plochy pro umístění areálu
Spolumajitelé Jíloviště s.r.o.	Jíloviště	332	rezidenční
Spolumajitelé Kazín s.r.o.	Jíloviště	22,587	les
Spolumajitelé Strnady s.r.o.	Jíloviště	9,257	les
Na Lhotkách s.r.o.	Lipence	7,605	rezidenční
Oddechová s.r.o.	Lipence	2,233	rezidenční
<b>CELKEM</b>		<b>7,708,475</b>	

Přehled Pozemků ve vlastnictví Skupiny Mateřské společnosti, ke kterým je zřízeno zástavní právo v prvním pořadí, jsou uvedeny výše v kap. 12.2.1 *Údaje o Ručiteli* tohoto Prospektu.

Vybrané neauditované finanční údaje hlavních dceřiných společností Ručitele dle českých účetních standardů (v tis. Kč):

Společnost	Finanční údaj	K 31.12.2022	K 31.12.2021
<b>Spolumajitelé Lipany s.r.o.</b>	Aktiva celkem	62 990	63 246
	Pasiva celkem	62 990	63 246
	Vlastní kapitál	4 452	10 346
	Dlouhodobý hmotný majetek	61 254	61 058
	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	0	0
	Výsledek hospodaření po zdanění	- 5 894	-1 357
<b>Spolumajitelé Cukrák s.r.o.</b>	Aktiva celkem	102 162	58 576
	Pasiva celkem	102 162	58 576
	Vlastní kapitál	42 747	11 762

	Dlouhodobý hmotný majetek	87 888	58 564
	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	50 549	0
	Výsledek hospodaření po zdanění	30 985	-549
<b>Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.</b>	Aktiva celkem	105 297	33 878
	Pasiva celkem	105 297	33 878
	Vlastní kapitál	61 581	6 759
	Dlouhodobý hmotný majetek	84 740	33 866
	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	79 536	0
	Výsledek hospodaření po zdanění	54 822	-365

Celková konsolidovaná hodnota aktiv k 31.12.2022 dle konsolidované účetní závěrky ručitele je cca 393 mil. Kč. Konsolidace k 31.12.2022 zahrnuje také společnosti Spolumajitelé Zámek s.r.o. (hodnota aktiv k 31.12.2022 25 mil. Kč) a Spolumajitelé Tržnice s.r.o. (hodnota aktiv k 31.12.2022 109 mil. Kč), které byly v srpnu 2023 prodány, jak je popsáno výše v kap. 12.2.1 *Údaje o Ručiteli* tohoto Prospektu, a proto nejsou zde zahrnuty ve výčtu dceřiných společností Ručitele.

#### (b) Hlavní trhy Ručitele

Ručitel a společnosti Skupiny Mateřské společnosti podnikají v České republice, především v Praze a blízkém okolí.

#### Makroekonomické prostředí v České republice

Česká republika je vyspělou středoevropskou zemí s tržním hospodářstvím. Dlouhodobá politická a ekonomická stabilita země se promítá ve velmi nízké nezaměstnanosti a velmi nízkém kreditním riziku stanoveném třemi nejvýznamnějšími ratingovými agenturami na Aa3 (MOODY'S) a AA- (STANDARD & POOR'S a Fitch).<sup>15</sup>

Počet obyvatel	10,8 milionu
Rozloha	78 871 km <sup>2</sup>
Úřední jazyk	Čeština

<sup>15</sup> ČNB. Ratingové ohodnocení vybraných zemí. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/mezinarodni-vztahy/srovnacni-tabulka/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/mezinarodni-vztahy/srovnacni-tabulka/).

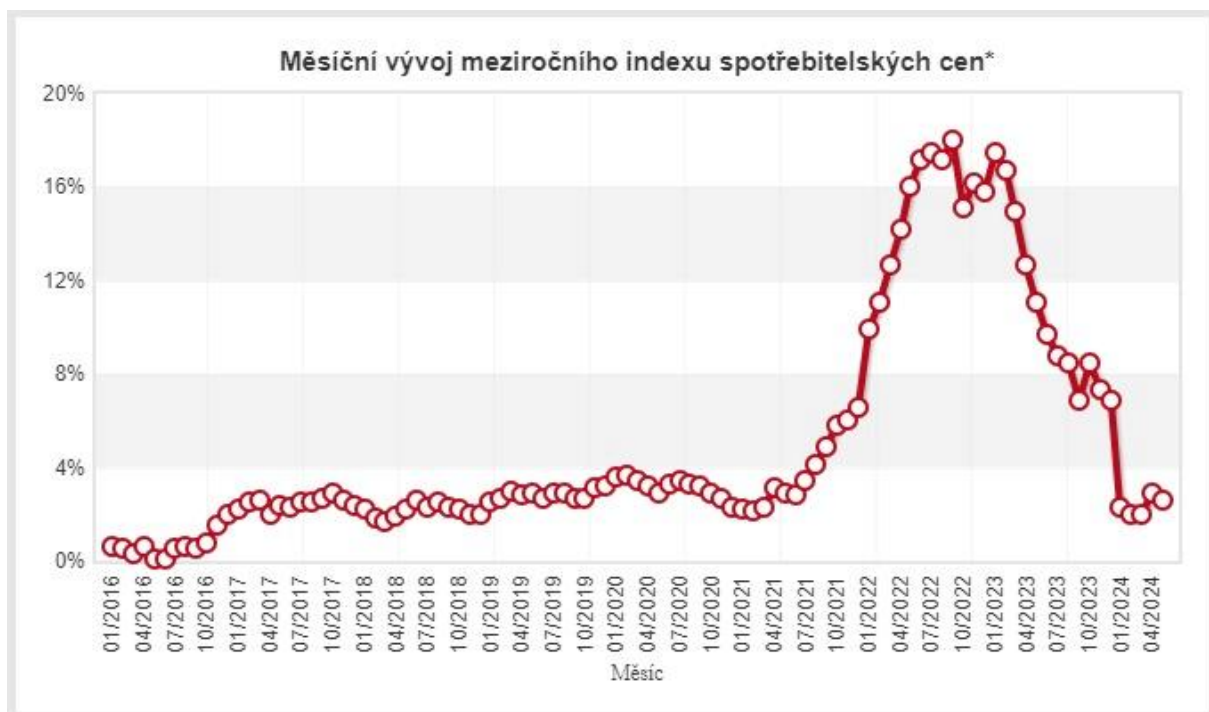
## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

Měna	Koruna (CZK)
Státní zřízení	republika <sup>16</sup>

### Makroekonomické údaje

Dle předběžného odhadu hrubý domácí produkt klesl v roce 2023 o 0,4%<sup>17</sup>. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl v roce 2023 podle předběžného odhadu o 0,4 % nižší než v roce 2022. Vývoj ovlivnil pokles výdajů na konečnou spotřebu domácností a změna stavu zásob. Naopak pozitivní vliv měla především zahraniční poptávka. Vývoj hrubé přidané hodnoty podpořil zejména zpracovatelský průmysl a informační a komunikační činnosti. Negativní vliv měla skupina odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství.

Míra inflace mezi květnem 2023 a květnem 2024 dosáhla hodnoty 2,6 %<sup>18</sup>.



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

<sup>16</sup> ČSÚ. Statistická ročenka České republiky – 2023. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-ceske-republiky-2023>

<sup>17</sup> ČSÚ. Předběžný odhad HDP - 4. čtvrtletí 2023. Dostupné z webu: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/predbezny-odhad-hdp-4-ctvrtleti-2023>

<sup>18</sup> Český statistický úřad. Míra inflace [online] 11.6.2024. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/inflace-spotrebitelske-ceny>

Nezaměstnanost je v České republice trvale nízká, míra nezaměstnanosti činila ke konci března 2024 3,9 % a je tak nejnižší v Evropské unii<sup>19</sup>.

### Prostředí v oblasti obchodování s nemovitostmi v Praze

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



Zdroj: ČSOB<sup>20</sup>

Nabídka pozemků je na českém trhu stále nedostačující, což je způsobeno nízkou kapacitou infrastruktury a dále pomalými změnami územních plánů. Poptávka tak dlouhodobě převyšuje nabídku a dle indexu ČSOB (dříve HB Index) ceny pozemků po celý rok 2023 stoupaly s mírným zpomalením tempa koncem roku a meziročně ceny vzrostly o 7,2%.

### ČSOB Index bydlení: Pozemky (Meziroční změna: +7,2%)

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index 2010=100 (Q1)	Meziroční změna (%)
Q4/2022	4,5	278,8	
Q1/2023	3,8	289,4	

<sup>19</sup> Úřad práce ČR, Mimořádně teplé počasí tlačí nezaměstnanost dolů, je nejnižší v EU. Výrazně roste počet rekvalifikací. Dostupné z webu: <https://www.uradprace.cz/web/cz/-/mimoradne-teple-pocasi-tlaci-nezamestnanost-dolu-je-nejnizsi-v-eu-vyrazne-roste-pocet-rekvalifikaci>

<sup>20</sup> ČSOB. Index bydlení. Dostupné z webu: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

Q2/2023	2,0	295,2	7,2%
Q3/2023	1,1	298,5	
Q4/2023	0,1	298,5	

Zdroj: Hypoteční banka, ČSOB<sup>21</sup>

### **Cena stavebních pozemků**

Průměrná cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku v Praze a okolí se v roce 2023 vyšplhala na 11 tis. Kč. Trendem je prodej stále menších pozemků, průměrná cena za parcelu tak v Praze klesá (ze 7,4 mil. Kč v roce 2022 na 6,5 mil. Kč v roce 2023). Hlavními důvody poklesu celkové prodejní ceny za parcelu jsou vysoké úrokové sazby hypoték a inflace zvyšující náklady na výstavbu<sup>22</sup>.

## **12.2.3. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI**

### **(a) Skupina Mateřské společnosti**

Skupina mateřské společnosti je popsána v kap. 4.3 „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Prospektu.

### **(b) Závislost na jiných subjektech ve Skupině Emitenta**

Ručitel podniká jako holdingová společnost prostřednictvím svých dceřiných společností v oblasti developmentu pozemků a jeho hospodářské výsledky jsou zprostředkovane závislé na hospodářských výsledcích jeho dceřiných společností. Ručitel nemá jiné významné zdroje příjmů

## **12.2.4. ÚDAJE O TRENDECH**

### **Změny vyhlídek**

Emitent prohlašuje, že od data vyhotovení poslední auditované účetní závěrky, tj. od 31.12.2022, nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Skupiny Mateřské společnosti.

### **Změny finanční výkonnosti**

Od data, za které byly zveřejněny finanční údaje, tj. od poslední auditované účetní závěrky k 31.12.2022, do dne vyhotovení Prospektu, nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny Mateřské společnosti vyjma níže uvedených:

#### Částečné vykoupení dluhopisů

Ručitel na jaře 2023 vykoupil Zajištěné dluhopisy v hodnotě 50 mil. Kč a Podřízené dluhopisy v hodnotě 6,9 mil. Kč.

<sup>21</sup> ČSOB. Index bydlení. Dostupné z webu: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

<sup>22</sup> Remax. Ceny stavebních pozemků: Sledují trend ostatních nemovitostí. Dostupné z webu: <https://www.remax-prestige.cz/ceny-stavebnich-uzemku-sleduji-trend-ostatnich-nemovitosti/>



### Předčasná splátka dluhopisů

Ručitel k 10.12.2023 předčasně splatil 12 % nominální hodnoty Zajištěných a Podřízených dluhopisů (tj. v hodnotě 25 200 000,- Kč Zajištěných a v hodnotě 7 200 000,- Kč Podřízených dluhopisů)

### **12.2.5. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU**

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

### **12.3. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI**

#### **12.3.1. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ**

Emitent je společností s ručením omezeným. Orgány Emitenta jsou valná hromada a jednatelé.

##### **(a) Valná hromada**

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Valná hromada rozhoduje o otázkách dle příslušných ustanovení Zákona o obchodních korporacích a o otázkách jí určených v zakladatelské listině. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně. Valná hromada je usnášenischopná, jsou-li na valné hromadě přítomni společníci, kteří mají 50 % základního kapitálu Ručitele. Valná hromada rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných společníků, ledaže zákon nebo zakladatelská listina vyžaduje většinu vyšší.

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

##### **(b) Jednatelé**

Jednatelům k datu vyhotovení tohoto Prospektu jsou:

###### **(i) JUDr. Jan Diblík**

Datum narození: 13. června 1979

Pracovní adresa: Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1

Den vzniku funkce: 2. listopadu 2021

###### **(ii) Ing. Radek Švec**

Datum narození: 7. června 1968

Pracovní adresa: Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1

Den vzniku funkce: 2. listopadu 2021

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

Osoby uvedené v této kap. 12.3.1 vykonávají funkce člena statutárních orgánů v následujících společnostech:

###### **(i) Konkrétně vykonává jednatel JUDr. Jan Diblík**

Funkci jednatele ve společnostech:

## UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

- Spolumajitelé Cukrák s.r.o.
- Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY s.r.o.
- Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.
- Spolumajitelé Dohoda s.r.o.
- Spolumajitelé Dr. Holého s.r.o.
- Spolumajitelé DŮM I. s.r.o.
- Spolumajitelé Elišky Krásnohorské s.r.o.
- Spolumajitelé Finance s.r.o.
- Spolumajitelé Heritage s.r.o.
- Spolumajitelé Jana Masaryka s.r.o.
- Spolumajitelé Královopolská s.r.o.
- Spolumajitelé Lipany s.r.o.
- Spolumajitelé Lipany I s.r.o.
- Spolumajitelé Lipany II s.r.o.
- Spolumajitelé Management s.r.o.
- Spolumajitelé Partnership s.r.o.
- Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.
- Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.
- Spolumajitelé Ruská s.r.o.
- Spolumajitelé Soutok s.r.o.
- Spolumajitelé Správa s.r.o.
- Spolumajitelé U Průhonu s.r.o.
- Spolumajitelé Záhřebská 28 s.r.o.
- Spolumajitelé Záhřebská 44 s.r.o.
- Spolumajitelé Veslařská s.r.o.
- Spolumajitelé Havlín s.r.o.
- Les Havlín s.r.o.
- Spolumajitelé Jíloviště s.r.o.
- Spolumajitelé Kazín s.r.o.
- Spolumajitelé Strnady s.r.o.
- Oddechová s.r.o.
- Na Lhotkách s.r.o.
- Appareo Mansiones s.r.o.
- Bona Fide MANAGEMENT & ENGINEERING s.r.o.
- Moovido s.r.o.

### Funkci člena představenstva:

- APPAREO Valores a.s.

### Funkci člena správní rady:

- Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa
- Společnost pro spravedlivé dědictví a.s.
- Spolumajitelé ČINŽOVNÍ DOMY II. a.s.
- Spolumajitelé Záhřebská 28 II a.s.
- Pontes z.ú.

### Funkci předsedy:

- Rodiny Lučany, z.s.

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

(ii) Konkrétně vykonává jednatel Ing. Radek Švec

funkci jednatele ve společnostech:

- Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.
- BC International, s.r.o.
- EMU – HR Innovations s.r.o.
- LA Factory s.r.o.
- OMBU Invest s.r.o.
- VEROLLMON s.r.o.

Funkci předseda správní rady:

- SBS FUNDS SICAV a.s.

## 12.4. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

### 12.4.1. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

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

Uvedené údaje pocházejí z auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele ke dni 31. prosince 2022<sup>23</sup> a ke dni 31. prosince 2021 dle českých účetních standardů. Základní finanční údaje z těchto auditovaných konsolidovaných účetních závěrek jsou uvedeny níže, a to v celých tisících Kč:

ROZVAHA	2022	2021
<b>Aktiva celkem</b>	392 932	292 274
<b>Stálá aktiva</b>	383 647	286 923
<b>Oběžná aktiva</b>	9 285	5 351
<b>Vlastní kapitál</b>	46 207	-11 293
<b>Cizí zdroje</b>	346 721	303 567
- <b>Krátkodobé</b>	11 829	2 504
- <b>Dlouhodobé</b>	321 773	300 448

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	za rok 2022	za rok 2021
----------------------	-------------	-------------

<sup>23</sup> Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele ke dni 31. prosince 2022 neobsahuje srovnávací údaje za předchozí období, nicméně finanční údaje Ručitele za rok 2021 jsou uvedeny v Auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele ke dni 31. prosince 2021, která je do tohoto Prospektu také zahrnuta odkazem, jak je uvedeno v kap. 1 tohoto Prospektu.

<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	106 685	-8 546
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	28 399	-1 450
<b>Zisk / Ztráta</b>	58 394	-9 996

**(b) Změna rozhodného účetního dne**

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

**(c) Účetní standardy**

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

**(d) Změna účetního rámce**

Ručitel neplánuje změnu účetního rámce.

**(e) Konsolidovaná účetní závěrka**

Ručitel vyhotovil auditovanou konsolidovanou účetní závěrku za rok 2021 a 2022, které jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem.

**(f) Stáří finančních údajů**

Ručitel potvrzuje, že rozvahový den posledního roku, pro který byly finanční údaje Ručitele ověřeny, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Prospektu.

**12.4.2. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE**

Ručitel do dne vyhotovení tohoto Prospektu nezveřejnil čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje od data své poslední ověřené účetní závěrky, ani nesestavil jinou mezitímní účetní závěrku. Žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje nebo mezitímní účetní závěrka tak ani nebyly ověřeny nebo přezkoumány. Ručitel se zároveň ani nechystá žádné čtvrtletní finanční údaje zveřejňovat a nechystá se ani sestavovat mezitímní účetní závěrku.

**12.4.3. OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ**

**(a) Prohlášení o ověření**

Uvedené historické finanční údaje vycházejí z konsolidované účetní závěrky Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2021 a z konsolidované účetní závěrky Ručitele za kalendářní rok končící 31.12.2022, které byly ověřeny Auditorem, a ze zpráv Auditora k ověření těchto účetních závěrek. Zprávy Auditora o historických finančních údajích neobsahují výhrady, úpravy výroku nebo odmítnutí výroku nebo zdůraznění skutečnosti.

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

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

(c) **Zdroje neověřených údajů**

Nejsou.

**12.4.4. KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI)**

Ručitel nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

**12.4.5. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE RUČITELE**

Od data poslední ověřené účetní závěrky, tj. od 31.12.2022, nedošlo k významné změně finanční pozice Ručitele ani Skupiny Mateřské společnosti, vyjma níže uvedených:

Částečné vykoupení dluhopisů

Ručitel na jaře 2023 vykoupil Zajištěné dluhopisy v hodnotě 50 mil. Kč a Podřízené dluhopisy v hodnotě 6,9 mil. Kč.

Předčasná splátka dluhopisů

Ručitel k 10.12.2023 předčasně splatil 12 % nominální hodnoty Zajištěných a Podřízených dluhopisů (tj. v hodnotě 25 200 000,- Kč Zajištěných a v hodnotě 7 200 000,- Kč Podřízených dluhopisů).

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

**12.5.1. SPOLEČNÍCI RUČITELE**

Společníci Ručitele ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jsou:

Název	Podíl	Konečný vlastník podílu
APPAREO Valores a.s.	50 %	Jediným akcionářem APPAREO Valores a.s. je Nadační fond APPAREO Valores Familias Alfa, založený JUDr. Janem Diblíkem
Lumicula Equity a.s.	40 %	Vlastníkem 90 % akcií Lumicula Equity a.s. je Ing. Radek Švec, 10 % akcií Lumicula Equity a.s. vlastní OMBU Invest s.r.o., jehož jediným společníkem je Ing. Radek Švec
SBS FUNDS SICAV a.s.	10 %	Jediným vlastníkem zakladatelských akcií je Ing. Radek Švec

Ručitel je ovládán společníky Ručitele, kdy tito jednají ve vzájemné shodě.

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

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nejsou Ručiteli známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Ručitelem.

**12.5.2. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ**

Ručitel prohlašuje, že ke dni vyhotovení tohoto Prospektu není a ani v předchozích 12 měsících nebyl účastníkem státních, soudních nebo rozhodčích řízení, která měla nebo by

mohla mít významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Ručitele nebo společností ze Skupiny Mateřské společnosti, ani taková řízení Ručiteli nehrozí.

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

Ručitel si není vědom žádného střetu zájmů mezi povinnostmi osob uvedených v kap. 12.5.1 ve vztahu k Ručiteli a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Ručitel dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích.

### 12.5.4. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Ručitel nemá ke dni vyhotovení tohoto Prospektu žádné významné smlouvy, vyjma níže uvedených.

Poskytovatel úvěru	Příjemce úvěru	Popis smlouvy	Jistina k 31.5.2024	Datum uzavření smlouvy
SBS FUNDS SICAV a.s.	Spolumajitelé Pozemky s.r.o.	Smlouva o podřízeném úvěru se splatností v roce 2028, s úrokem 16,75 % p.a.	30 000 000 Kč	13.12.2021
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.	Spolumajitelé Cukrák s.r.o.	Smlouva o úvěru se splatností na žádost věřitele, s úrokem 9,855 %	35 265 620 Kč	13.12.2021
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.	Spolumajitelé Lipany s.r.o.	Smlouva o úvěru se splatností na žádost věřitele, s úrokem 9,855 %	45 328 178 Kč	13.12.2021
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.	Spolumajitelé Lipany I s.r.o.	Smlouva o úvěru se splatností na žádost věřitele, s úrokem 9,855 %	7 931 294 Kč	Úvěr štěpen ze společností Spolumajitelé Rozvoj s.r.o. a Spolumajitelé Lipany s.r.o. k 1.1.2024
Spolumajitelé POZEMKY s.r.o.	Spolumajitelé Rozvoj s.r.o.	Smlouva o úvěru se splatností na žádost věřitele, s úrokem 9,855 %	6 432 094 Kč	13.12.2021

## 12.6. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

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

- (a) aktuální zakladatelská listina Ručitele;
- (b) konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2021 ověřená auditorem;
- (c) konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2022 ověřená auditorem;
- (d) zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za rok 2021; a
- (e) zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za rok 2022.

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