

## Obsah Emisních podmínek Silverline Real Estate 8,5/27

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI .....	5
SILVERLINE FUND SICAV A.S. ....	5
Preamble:.....	5
Důležitá upozornění:.....	5
1. SHRUTÍ POPISU DLUHOPISŮ .....	6
2. POPIS DLUHOPISŮ .....	8
2.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů.....	8
2.2 Vlastníci Dluhopisů .....	8
2.3 Převoditelnost dluhopisů.....	8
2.4 Další práva spojená s dluhopisy .....	8
2.5 Závazek ke stejnému zacházení.....	8
2.6 Prohlášení Emitenta o závazku z Dluhopisů.....	8
2.7 Oznámení změn.....	8
3. STATUS DLUHOPISŮ .....	9
4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMISE DLUHOPISŮ .....	9
4.1 Údaje o Emitentovi a jeho vlastnické struktuře .....	9
4.2 Datum emise.....	10
4.3 Emisní lhůta .....	10
4.4 Emisní kurz .....	10
4.5 Minimální úpis.....	10
4.6 Celková jmenovitá hodnota emise, dodatečná emisní lhůta .....	11
4.7 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, přijetí Dluhopisů k obchodování.....	11
4.8 Účel emise .....	11
4.9 Důvody, pro které by měl investor investovat právě do těchto Dluhopisů.....	12
4.10 Závazky Emitenta k Datu emise a plánované poměr cizích zdrojů .....	13
5. VÝNOS DLUHOPISŮ .....	13
5.1 Výše výnosu, způsob úročení, výnosová období a vyplacení výnosu.....	13

5.2 Konvence pro výpočet výnosu .....	14
5.3 Konec úročení.....	14
5.4 Stanovení výnosu .....	14
6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ .....	14
6.1 Splatnost Dluhopisů .....	14
6.2 Odkoupení dluhopisů .....	14
6.3 Zánik Dluhopisů .....	14
7. PLATEBNÍ PODMÍNKY .....	14
7.1 Měna plateb .....	14
7.2 Termíny výplat .....	15
7.3 Místo výplat.....	15
7.4 Osoby oprávněné k přijetí plateb z Dluhopisů.....	15
7.5 Provádění plateb.....	15
7.6 Včasnost bezhotovostních plateb .....	16
7.7 Domněnka splacení .....	16
7.8 Změna způsobu provádění plateb .....	16
8. OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI (RATING).....	16
9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA, ŽÁDOST VLASTNÍKA O ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM A ZESPLATNĚNÍ DLUHOPISŮ .....	17
9.1 Rozhodnutí o předčasné splatnosti Emitentem.....	17
9.2 Žádost Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení dluhopisů.....	17
9.3 Zesplatnění dluhopisů z důvodu neplnění závazků na straně Emitenta .....	18
10. OSOBY ZÚČASTNĚNÉ NA EMISI DLUHOPISŮ.....	18
11. ADMINISTRÁTOR.....	18
11.1 Administrátor a určená provozovna .....	18
11.2 Další a jiný Administrátor a jiná určená provozovna .....	18
11.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů .....	18
12. PROMLČENÍ .....	19

13. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ, ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK.....	19
13.1 Právo svolat schůzi Vlastníků dluhopisů .....	19
13.2 Schůze svolaná Emitentem .....	19
13.3 Oznámení o svolání schůze.....	20
13.4 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní, Rozhodný den pro účast na Schůzi.....	20
13.5 Hlasovací právo .....	20
13.6 Účast dalších osob na Schůzi.....	21
13.7 Účast na Schůzi s využitím prostředků komunikace na dálku.....	21
14. PRŮBĚH SCHŮZE, ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE .....	21
14.1 Usnášeníschopnost .....	21
14.2 Předseda Schůze.....	21
14.3 Společný zástupce.....	22
14.4 Rozhodování Schůze.....	22
14.5 Odročení Schůze a náhradní Schůze .....	22
14.6 Zápis z jednání Schůze.....	22
15. NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ .....	23
15.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze .....	23
15.2 Náležitosti Žádosti.....	23
16. OZNÁMENÍ .....	23
17. RIZIKA SPOJENÁ S INVESTICÍ DO DLUHOPISŮ .....	24
17.1 Rizika spojená s dluhopisy.....	24
17.2 Rizika spojená s Emitentem.....	24
18. ZDANĚNÍ DLUHOPISŮ.....	25
18.1 Obecná úprava .....	26
18.2 Jmenovitá hodnota.....	26
18.3 Úrokový výnos .....	26
18.4 Zisky/ztráty z prodeje .....	27
19. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ, PROHLÁŠENÍ EMITENTA .....	28

19.1 Zajištění Dluhopisů.....	28
19.2 Zákaz zcizení a zatížení předmětu zástavního práva .....	29
19.3 Agent pro zajištění.....	29
19.4 Agent pro zajištění v postavení věřitele .....	29
19.5 Zřízení zajištění.....	30
19.6 Postup v případě prodlení se zřízením zajištění .....	30
19.7 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění .....	30
19.8 Postup Agentu pro zajištění při realizaci zajištění .....	30
19.9 Prohlášení Emitenta, jednatelů a společníků Emitenta.....	31
20. ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK.....	32
20.1 Rozhodné právo.....	32
20.2 Jazyk Emisních podmínek .....	32

# EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ OBCHODNÍ SPOLEČNOSTI

## SILVERLINE FUND SICAV A.S.

### Preamble:

Tyto emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) vymezují v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), práva a povinnosti emitenta a vlastníků dluhopisů, jakož i informace o emisi dluhopisů společnosti Silverline Fund SICAV a.s., se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 141 77 111, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 27027 (dále jen „**Společnost**“) jednající na účet svého podfondu Silverline Real Estate (dále jen „**Emitent**“).

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

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

### Důležitá upozornění:

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

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

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

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

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



## **1. SHRnutí POPISU DLUHOPISŮ**

**1.1 Emitent:** Emitentem Dluhopisů dle těchto Emisních podmínek je podfond Silverline Real Estate, na jehož účet jedná společnost Silverline Fund SICAV a.s., se sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 141 77 111, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 27027.

**1.2 Název Dluhopisu:** Silverline Real Estate 8,5/27

**1.3 ISIN:** CZ0003559452

**1.4 LEI:** 315700T15NACZEUOPB73

**1.5 Výroční zpráva:** Je dostupná na webových stránkách Emitenta [www.silverlinere.com](http://www.silverlinere.com) v sekci ke Stažení, přičemž součástí této výroční zprávy je také účetní závěrka Emitenta za období od 31. 1. 2022 do 31. 3. 2023.

**1.6 Podoba a forma Dluhopisu:** Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované.

**1.7 Jmenovitá hodnota Dluhopisu:** 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

**1.8 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise:** 24 000 000 Kč (slovy: dvacet čtyři milionů korun českých) s možností navýšení na 24 500 000 Kč (slovy dvacet čtyři milionů pět set tisíc korun českých).

**1.9 Datum emise:** 1. 3. 2024.

**1.10 Lhůta pro upisování:** Lhůta pro upisování běží od 1. 3. 2024 do 1. 9. 2024.

**1.11 Dodatečná upisovací lhůta:** Lze uplatnit.

**1.12 Emisní kurz:** Emisní kurz činí 50 000 Kč, tedy 100 % jmenovité hodnoty. Tento Emisní kurz je platný po celou dobu lhůty pro upisování emise. K částce Emisního kurzu Dluhopisů upsaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

**1.13 Úrokový výnos Dluhopisu:** Výnos Dluhopisu je stanoven pevnou roční úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a.

**1.14 Datum počátku prvního výnosového období:** 1. 3. 2024.

**1.15 Den vzniku nároku na výplatu výnosu:** Pololetně, vždy k poslednímu dni daného výnosového období zpětně za uplynulé výnosové období, a to k 1. 3 a 1. 9. příslušného roku. Prvním Dnem vzniku nároku na výplatu výnosu tak je 1. 9. 2024. Následnými Dny vzniku nároku na výplatu výnosu jsou 1. 3. 2025, 1. 9. 2025, 1. 3. 2026, 1. 9. 2026 a 1. 3. 2027.

**1.16 Rozhodný den pro výplatu výnosu:** Den, který o 15 dnů předchází Dni vzniku nároku na výplatu výnosu.

**1.17 Den konečné splatnosti:** Splatnost Dluhopisu nastává dne 1. 3. 2027.

**1.18 Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty:** 14. 2. 2027.

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

**1.20 Pořadové číslo emise:** 1

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

**1.22 Emise:** Emise zastupitelných Dluhopisů vydávaných podle těchto Emisních podmínek.

**1.23 Dluhopisy:** Jednotlivé Dluhopisy vydávané v rámci emise.

**1.24 Administrátor:** CYRRUS, a.s., IČO: 639 07 020, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 3800

**1.25 Manažer:** CYRRUS, a.s., IČO: 639 07 020, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 3800

**1.26 Určená provozovna:** Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

**1.27 Agent pro zajištění:** obchodní společnost CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČO: 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1.

**1.28 Způsob zajištění Emise:** 1) směnkou zakladatele Emitenta pana Mgr. Ing. Dana Vaška, 2) směnkou zakladatele Emitenta pana Ing. Martina Benrotha, 3) směnkou zakladatele Emitenta pana Ing. Vojtěcha Brixu, 4) zástavním právem k investičním akciím třídy Z vydaných k podfondu Silverline Real Estate společnosti Silverline Fund SICAV a.s., ve formě kusových akcií na jméno, které jsou zaknihované a vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů u společnosti CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 06876897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, ISIN: CZ0008048170 (dále jen „**Akcie**“ nebo „**Předmět zajištění**“). Detailní mechanismus je popsán ve kapitole 19. těchto Emisních podmínek. Žádná právnická osoba není ručitelem za dluhy z Dluhopisů.

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

Činnosti administrátora spojené s výplatami výnosu 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 (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Zároveň Administrátor eviduje uzavření smlouvy mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „**Smlouva s Agentem pro zajištění**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem a Smlouvy s agentem pro zajištění jsou 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 (dále jen „**Smlouva s manažerem**“).

## 2. POPIS DLUHOPISŮ

### 2.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované. Dluhopisy jsou vydány v počtu 480, maximálně však 490 kusů, každý ve jmenovité hodnotě 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

Dluhopisy jsou evidovány v u Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., se sídlem Rybná 14/682, 110 00, Praha 1, IČO: 25081489, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308, a v evidenci na ni navazující, kterou vede obchodník s cennými papíry, společnost CYRRUS, a.s., IČO: 639 07 020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 3800 (dále jen „Evidence“).

### 2.2 Vlastníci Dluhopisů

Vlastníkem Dluhopisu (dále jen „Vlastník dluhopisu“) je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v Evidenci. Vlastníkem dluhopisu může být fyzická osoba nebo právnická osoba.

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

Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Evidenci, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora, a to prostřednictvím písemného oznámení doručeného na adresu Určené provozovny.

### 2.3 Převoditelnost dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisu není omezena.

### 2.4 Další práva spojená s dluhopisy

Oddělení práva na výnos se vylučuje.

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

### 2.5 Závazek ke stejnému zacházení

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

### 2.6 Prohlášení Emitenta o závazku z Dluhopisů

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

### 2.7 Oznámení změn

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



### 3. STATUS DLUHOPISŮ

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

### 4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMISE DLUHOPISŮ

#### 4.1 Údaje o Emitentovi a jeho vlastnické struktuře

Emitent je podfond, na jehož účet jedná Společnost, která vznikla 21. 1. 2022. Emitent zahájil svou činnost dne 20.2.2022.

Emitent provozuje svoji činnost na základě právních předpisů České republiky, zejména podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 240/2012 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů („ZISIF“).

Hlavní činností Emitenta je činnost investičního fondu, resp. podfondu, kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF.

Emitent není konsolidační celek, ale je součástí skupiny společností, která působí v segmentu rezidenčního developmentu. Do této skupiny kromě Emitenta a Společnosti spadají také společnosti Silverline Development Alpha s.r.o., Silverline Development Beta s.r.o., Silverline Development Gamma s.r.o., Silverlive Development Gamma I s.r.o., Silverline Development Delta s.r.o., Silverline Development s.r.o., BIG SMASH s.r.o., Landmark real estate s.r.o., Landmark Real Estate II s.r.o. a Silverline Ventures s.r.o. Skupina realizuje 7 developerských projektů v 5 krajích ČR.

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

Pan Ing et Mgr. Dan Vaško, zakladatel a generální ředitel, má více než 10 let zkušeností v poradenství pro management se zaměřením na fondy privátního kapitálu. Jako seniorní manažer ve společnosti Kearney (2016-2021) vedl více než 25 mezinárodních projektů např. ve Velké Británii, Francii, Německu, Itálii, ČR, Slovensku, Polsku, Rumunsku, Saudské Arábii či Jižní Africe. Jeho sektorovým zaměřením byly fondy privátního kapitálu a finanční služby (retailové bankovníctví, pojišťovnictví), v rámci kterých měl na starosti strategické prověrky (commercial due diligence), design strategie, digitální strategie, nákladové optimalizace, automatizaci procesů, nastavení partnerství / JVs. Předtím působil u Mennheim Associates (2014-2015), KBC / ČSOB (2012-2013) a Roland Berger Strategy Consultants (2011-2012).

Má také více než 7 let zkušeností v oblasti investic do nemovitostí. V roce 2016 založil společnost Silverline Ventures s.r.o. a postupně zvýšil AuM (tzv. aktiva pod správou) společnosti z 12,5 mil. Kč na 200 mil. Kč bez

externího financování. Také úspěšně diverzifikoval z trhu krátkodobých pronájmů do rezidenčního developmentu na přelomu let 2019 a 2020.

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

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

#### **4.2 Datum emise**

Datum emise je 1. 3. 2024.

#### **4.3 Emisní lhůta**

Dluhopisy mohou být vydány jednorázově k Datu emise nebo kdykoli v průběhu Emisní lhůty, která skončí dne 1. 9. 2024.

#### **4.4 Emisní kurz**

Emisní kurz Dluhopisu k Datu emise je roven jmenovité hodnotě Dluhopisu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Po Datu emise bude Emisní kurz zvýšen o případný odpovídající alikvotní úrokový výnos (dále jen „AÚV“) připadající na období od Data emise, resp. počátku aktuálního výnosového období do dne splacení Emisního kurzu.

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

Částka emisního kurzu může být mezi upisovatelem a Manažerem, případně Emitentem sjednána také v jiné výši.

#### **4.5 Minimální úpis**

Jeden upisovatel je povinen upsat nejméně 1 kus Dluhopisu, jehož jmenovitá hodnota činí 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

#### 4.6 Celková jmenovitá hodnota emise, dodatečná emisní lhůta

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů je stanovena na 24 000 000 Kč (slovy: dvacet čtyři milionů korun českých) s možností navýšení na 24 500 000 Kč (slovy: dvacet čtyři milionů pět set tisíc korun českých).

Pokud Emitent nevydává k Datu emise všechny Dluhopisy, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty a případně i po uplynutí Emisní lhůty v průběhu dodatečné emisní lhůty (dále jen „**Dodatečná emisní lhůta**“), kterou Emitent případně stanoví a informaci o tom zpřístupní v souladu s platnými právními předpisy. Emitent může stanovit Dodatečnou emisní lhůtu opakovaně.

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

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

#### 4.7 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, přijetí Dluhopisů k obchodování

Činnosti spojené s umístěním, úpisem a vydáním Dluhopisů obstarává pro Emitenta Manažer. Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem nebo prostřednictvím Manažera. Dluhopisy lze upisovat na adrese Určené provozovny nebo prostřednictvím prostředků komunikace na dálku (e-mailem).

Zájemci o úpis Dluhopisů mohou Dluhopisy upisovat prostřednictvím Manažera na základě pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů vydaného podle smlouvy o obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů uzavřené mezi zájemcem o úpis a Manažerem (dále jen „**Smlouva o obstarání**“).

Emisní kurz bude upisovatelem splacen bezhotovostním převodem na bankovní účet Manažera, nebude-li ve Smlouvě o obstarání uvedeno jinak. Emisní kurz je upisovatel povinen splatit ve lhůtě podle Smlouvy o obstarání. Dluhopisy budou Manažerem vydány upisovateli oproti zaplacení emisního kurzu připsáním na majetkový účet vlastníka vedený v Evidenci. Dluhopisy upsané na základě Smlouvy o obstarání nebo jiné smlouvy uzavřené mezi upisovatelem a manažerem, mohou být při vydání zapsány v Evidenci nejprve na majetkový účet Manažera a následně, v rámci téhož dne, převedeny na majetkové účty upisovatelů.

Ustanovením předchozího odstavce není dotčeno právo Emitenta Dluhopisy nevydat ani právo Emitenta Dluhopisy nebo jejich část vydat tak, že nejprve budou zapsány na majetkový účet Emitenta vedený v Evidenci a následně nabízeny k upisování přímo Emitentem. Dluhopisy budou v takovém případě upsány na základě smlouvy o úpisu mezi upisovatelem a Emitentem. Emisní kurz bude upisovatelem splacen bezhotovostním převodem na bankovní účet Emitenta, nebude-li ve Smlouvě o úpisu uvedeno jinak. Emisní kurz je upisovatel povinen splatit ve lhůtě podle Smlouvy o úpisu.

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

#### 4.8 Účel emise

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

1) Rekonstrukce a dostavba nebo výstavba na zelené louce bytových domů – na základě rigorózních analýz a předchozích zkušeností Emitent hledá vhodné nemovitosti pro výstavbu moderních rezidenčních bytů v centrech velkých měst v regionu střední a východní Evropy. Optimálními nemovitostmi jsou např. bytové domy před



rekonstrukcí nebo druhořadé kanceláře. Kromě samotné rekonstrukce u nemovitostí Emitent vyhledává příležitosti pro vytvoření přidané hodnoty pomocí výrazného rozšíření původní podlahové plochy, a to např. nadstavbou či přístavbou na přilehlých pozemcích a zlepšení energetické efektivity budovy.

V současné době realizuje skupina 3 projekty přestavby bytových domů – (a) Rezidence Karolinská (<https://karolinska.cz/>) v samém centru Moravské Ostravy přes ulici od hlavního nákupního centra Karolinská s 18 bytovými jednotkami na 915 m<sup>2</sup> podlahových ploch a 2 komerčních jednotek se 180 m<sup>2</sup> podlahových ploch. Projekt již je ve výstavbě s očekávaným dokončením a rozprodejem do konce roku 2024. Odhadované tržby ~80 mil. Kč. (b) Rezidence Kardinála Berana (<https://kardinalaberana.cz/>) – Přestavba bytového domu v centru Plzně 5 minut od náměstí Republiky. V objektu vznikne 23 bytových jednotek na 1650 m<sup>2</sup> podlahových ploch a jeden komerční prostor – restaurace, který je dlouhodobě pronajat. Projekt je ve výstavbě a očekávané dokončení koncem roku 2024 s předpokládanými tržbami 160 mil. Kč. (c) Rezidence pod Platany – Projekt akvirovaný v polovině roku 2023 v centru Brna, kde probíhají plánovací a architektonicko projekční práce s předpokládaným zahájením stavby v Q1 2024 a dokončením do poloviny roku 2025. V objektu vznikne 800 m<sup>2</sup> podlahových ploch v až 23 bytových jednotkách a jeden komerční prostor o 70 m<sup>2</sup>. Předpokládané tržby z projektu jsou 90 mil. CZK. Zároveň společnost vyhledává možnosti výstavby projektů na zelené louce v Praze, Brně a dalších krajských městech.

2) Nová výstavba v okolí rostoucích metropolí – Emitent vyhledává pozemky, které jsou již schválené v územním plánu pro rezidenční výstavbu. Soustředí se na okolí Prahy a další české i zahraniční metropole s rostoucí populací a omezenými možnostmi výstavby uvnitř města. Po akvizici v první fázi developmentu získá Emitent postupně potřebná územní rozhodnutí, stavební povolení a realizuje výstavbu technické a dopravní infrastruktury. Vznikají pozemky připravené pro finální výstavbu rodinných domů. V případné druhé fázi realizuje Emitent samotnou výstavbu rodinných či bytových domů. V současné době realizujeme projekt (a) Zahrady Struhařov (<https://zahrady-struharov.cz/>) příprava 8 stavebních parcel s potenciálem výstavby rodinných domů na celkových 8060 m<sup>2</sup>. Prodejní hodnota 56 mil. Kč v případě prodeje stavebních parcel. (b) Bydlení Chýnce a jihozápad od Prahy – Nákup 11,5 tisíce m<sup>2</sup> stavebních pozemků v těsné blízkosti hlavního města Prahy. V projektu je plánována příprava 10 parcel pro solitérní rodinné domy. Nákupní cena pozemků je okolo 40 mil. Kč s předpokládanými tržbami z prodeje stavebních pozemků přes 75 mil. Kč. V projektu dojde k vybudování kompletní dopravní infrastruktury. (c) Vily Vysoký Újezd – příprava 2 parcel o výměře 3100 m<sup>2</sup> na výstavbu luxusních vil. Prodejní hodnota přibližně 24 mil. Kč. (d) Vila Trnová – příprava jedné parcely pro výstavbu luxusní vily o výměře 1300 m<sup>2</sup> s prodejní hodnotou 10 mil. Kč.

V současné době jsou vybrané projekty Emitenta připraveny k akvizici především se jedná o nákup pozemků pro výstavbu v Praze a jejím okolí Prahy; například Projekt pozemků na severovýchod od Prahy - Nákup ~17 tisíc m<sup>2</sup> v obci s perfektní občanskou vybaveností 20 minut autem od středu Prahy. V lokalitě může vzniknout až 26 rodinných domů nebo 14 stavebních parcel. Nákupní cena 43 milionu Kč a prodejní hodnota parcel okolo 100 mil Kč. Další několik investičních příležitostí je detailně analyzováno pro potenciál investice např. bytový dům pro přestavbu v centru Plzně – akviziční cena okolo 18 mil. Kč prodejní cena po realizaci přes 70 mil. Kč, pozemky pro bytový dům v Praze – akvizice cca 30 mil. Kč prodejní cena po realizaci výstavby bytového domu přes 200 mil. Kč. Konkrétní investiční příležitost bude vybrána na základě jednání s prodávajícími a aktuální tržní situace.

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

##### (a) Zkušenost

Zakladatelé Společnosti a její skuteční majitelé jsou bývalými poradci pro management v oblasti fondů privátního kapitálu s mnohaletými zkušenostmi také do investic v oblasti nemovitostí, jak také vyplývá z části 4.1 těchto Emisních podmínek. Podnikání v nemovitostech a rezidenčnímu developmentu se zakladatelé skupiny věnují od

roku 2014 dokončili desítky projektů v rezidenčním developmentu. Roky zkušeností a práce s top managementem předních zahraničních ale i českých fondů, stejně jako předchozí podnikatelské aktivity, ukovaly společné rysy všech tří zakladatelů: vysoké ambice, důraz na analytiku a rigoróznost v analýzách a schopnost a vůli pracovat v mezinárodním prostředí.

#### (b) Zajištění

Klíčovým pilířem a základní hodnotou zakladatelů je transparentnost a bezpečnost. Proto se zakladatelé rozhodli poskytnout zajištění formou části svého osobního majetku v podobě směnky. Emise je dále zajištěna zástavním právem k investičním akciím Emitenta třídy Z. Detailní mechanismus je popsán ve kapitole 19. těchto Emisních podmínek.

#### (c) Angažovanost

Všechny projekty společnosti jsou nařímno řízeny jedním ze zakladatelů Emitenta. Zakladatelé také vložily přibližně 80 mil. CZK vlastního kapitálu do Emitenta a plánují svojí expozici i v tomto roce navyšovat po odprodeji vybraných soukromých aktiv.

### 4.10 Závazky Emitenta k Datu emise a plánované poměr cizích zdrojů

Závazky Emitenta jsou 21,3 mil. Kč vůči dceřiné společnosti Big Smash s.r.o.

Emitent plánuje udržovat stabilní poměr vlastního kapitálu a cizích zdrojů v zákonných limitech 75% a limitech kovenantů definovaných v 19.9 těchto podmínek. K datu Emise se úroveň cizích zdrojů pohybuje okolo 20%. Předpokládaný poměr cizích zdrojů 12 měsíců před ukončením Emise je okolo 50%.

## 5. VÝNOS DLUHOPISŮ

### 5.1 Výše výnosu, způsob úročení, výnosové období a vyplacení výnosu

Dluhopisy jsou úročeny pevnou roční úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a. z jmenovité hodnoty Dluhopisu. Tato úroková sazba je pevnou sazbou pro celé emisní období.

Výnos bude narůstat od Data počátku prvního výnosového období (včetně tohoto dne) do prvního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu nejdříve následujícího po Datu počátku prvního výnosového období (bez tohoto dne) a dále pak vždy od posledního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (včetně tohoto dne) do následujícího Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (bez tohoto dne) (dále jen „**Výnosové období**“). Vlastník dluhopisu má nárok na výplatu výnosu nejdříve za Výnosové období, v němž upsal Dluhopisy a zaplatil Emisní kurz.

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

Úrokové výnosy jsou vypláceny pololetně, přičemž nárok na výplatu úrokového výnosu vzniká Vlastníkovi dluhopisů ke dni 15. 2. a 15. 8. příslušného roku. Prvním Dnem vzniku nároku na výplatu výnosu tak je 15. 8. 2024. Následnými Dny vzniku nároku na výplatu výnosu jsou 15. 2. 2025, 15. 8. 2025, 15. 2. 2026, 15. 8. 2026 a 15. 2. 2027. Dluhopisy jsou vypláceny vždy za uplynulé období zpětně.

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



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

## **5.2 Konvence pro výpočet výnosu**

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

## **5.3 Konec úročení**

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů, jak je definován v těchto Emisních podmínkách, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále narůstat výnos podle čl. 5.1 těchto Emisních podmínek až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou Emitentem vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky v souladu s Emisními podmínkami.

## **5.4 Stanovení výnosu**

Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) Výnosového období se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, sazby výnosu a příslušného zlomku dní vypočteného v souladu s konvencí pro výpočet výnosu podle čl. 5.2 těchto Emisních podmínek.

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

# **6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ**

## **6.1 Splatnost Dluhopisů**

Pokud nedojde k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno v čl. 6. a 9. těchto Emisních podmínek, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově v Den konečné splatnosti dluhopisu, tedy ke dni 15. 2. 2027.

## **6.2 Odkoupení dluhopisů**

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit za dohodnutou cenu.

## **6.3 Zánik Dluhopisů**

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku.

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

# **7. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

## **7.1 Měna plateb**

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

## 7.2 Termíny výplat

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

Případně-li Den plnění na jiný než pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad. Pro odstranění pochybností platí, že dojde-li podle předchozí věty k posunu výplaty na nejbližší následující pracovní den, k posunu příslušného rozhodného dne nedochází.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních plateb v korunách českých.

## 7.3 Místo výplat

Výnosy budou vyplaceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Oprávněným osobám (jak jsou definovány níže) za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

## 7.4 Osoby oprávněné k přijetí plateb z Dluhopisů

### Úrokové výnosy

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

### Jmenovitá hodnota

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

## 7.5 Provádění plateb

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám prostřednictvím Administrátora bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet vedený v Evidenci. U zahraničních bankovních účtů musí být číslo účtu sděleno ve formátu IBAN.

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

Administrátor zejména může požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce, a/nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

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

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

#### **7.6 Včasnost bezhotovostních plateb**

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, (a) pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na bankovní účet uvedený v Evidenci nebo v Instrukci a v souladu s platebními podmínkami v takovém sdělení uvedenými, a (b) pokud je příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky.

Pokud kterákoli Oprávněná osoba sdělila Administrátorovi takové platební údaje, které neumožňují platbu řádně provést nebo mu nesdělila žádné takové údaje, závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka odepsána z bankovního účtu Administrátora do 15 (patnácti) 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.

Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění platby jakékoli částky způsobené tím, že (a) Oprávněná osoba včas nedodala dokumenty nebo informace požadované od ní podle čl. 7.5 těchto Emisních podmínek, (b) takové dokumenty nebo informace byly neúplné nebo nesprávné nebo (c) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká nárok na jakýkoli doplatek či úrok za časový odklad platby.

#### **7.7 Domněnka splacení**

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

#### **7.8 Změna způsobu provádění plateb**

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

### **8. OHODNOCENÍ FINANČNÍ ZPŮSOBILOSTI (RATING)**

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

## **9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA, ŽÁDOST VLASTNÍKA O ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM A ZESPLATNĚNÍ DLUHOPISŮ**

### **9.1 Rozhodnutí o předčasné splatnosti Emitentem**

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

Emitent má právo rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů ke Dni vzniku nároku na výplatu výnosu (dále také jako „**Den předčasné splatnosti**“), a to po splnění podmínky, že rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámí emailovou zprávou nebo doporučeným dopisem na adresu uvedenou v Evidenci alespoň 30 (třicet) dní přede Dnem předčasné splatnosti (Dnem vzniku nároku na výplatu výnosu). Ode Dne předčasné splatnosti nejsou Dluhopisy svolané z rozhodnutí Emitenta úročeny. V takovém případě jsou Dluhopisy splatné do 90 dnů ode Dne předčasné splatnosti.

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

Všechny nesplacené Dluhopisy budou Emitentem prostřednictvím Administrátora splaceny v příslušné jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným poměrným úrokovým výnosem.

### **9.2 Žádost Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení dluhopisů**

Vlastník dluhopisů má právo požádat Emitenta o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů. Žádosti Vlastníka dluhopisů o předčasné splacení Dluhopisů dle tohoto čl. 9.2 Emisních podmínek není Emitent povinen vyhovět. Naproti tomu žádosti Vlastníka dluhopisů o předčasné splacení dluhopisů dle čl. 15 Emisních podmínek (tj. žádost o předčasné splacení Dluhopisů v důsledku hlasování proti některým usnesením schůze Vlastníků dluhopisů) je Emitent povinen vyhovět, a to dle Zákona o dluhopisech.

Žádost Vlastníka dluhopisů o předčasné splacení Dluhopisů dle tohoto čl. 9.2 Emisních podmínek (dále jen „**Žádost o předčasné splacení**“) musí mít písemnou formu a musí z ní být zřejmý požadavek na předčasné splacení Dluhopisů a počet Dluhopisů, který má být Emitentem předčasně splacen. Žádost o předčasné splacení musí být podepsána Oprávněnou osobou a není-li podepsána před Emitentem, musí být podpis Oprávněné osoby úředně ověřen.

Pokud Emitent Žádost o předčasné splacení akceptuje písemným oznámením (e-mailovou zprávou nebo doporučeným dopisem odeslaným na adresu uvedenou v Evidenci), Vlastníkovi dluhopisů vznikne nárok na předčasné splacení Dluhopisů. Za den předčasné splatnosti Dluhopisů se v tomto případě považuje 90. den po dni odeslání akceptace Vlastníkovi dluhopisů ze strany Emitenta (dále jen „**Den předčasné splatnosti**“). Ode Dne předčasné splatnosti nejsou Dluhopisy úročeny.

Jmenovitá hodnota předčasně splacených Dluhopisů na základě Žádosti o předčasné splacení bude stanovena ve výši emisního kurzu zaplaceného Vlastníkem dluhopisů při úpisu Dluhopisů s tím, že doposud narostlý poměrný úrokový výnos bude Vlastníkovi dluhopisů též vyplacen, případně bude stanovena na základě dohody mezi Vlastníkem dluhopisů a Emitentem. Jmenovitá hodnota a dosud narostlý poměrný úrokový výnos bude Emitentem prostřednictvím Administrátora splacen do 10 (deseti) dnů ode Dne předčasné splatnosti.

### 9.3 Zesplatnění dluhopisů z důvodu neplnění závazků na straně Emitenta

V případě, že Emitent:

- a) poruší kterýkoli svůj závazek či prohlášení uvedené v čl. 19.9 (Prohlášení odpovědných osob) těchto Emisních podmínek a do 30 dnů od chvíle, kdy bude tato informace zjištěna kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů nesvolá Schůzi, jejímž programem bude dohoda s Vlastníky dluhopisů na dalším postupu, nebo
- b) se na dalším postupu s Vlastníky dluhopisů na Schůzi svolané podle bodu a) tohoto článku nedohodne,

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

## 10. OSOBY ZÚČASTNĚNÉ NA EMISI DLUHOPISŮ

Činnosti spojené s upisováním a vydáváním Dluhopisů zajišťuje Manažer. Činnosti spojené s vyplacením výnosů a se splacením Dluhopisů zajišťuje Administrátor a v zákonném rozsahu také Agent pro zajištění. Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem nebo prostřednictvím Manažera.

## 11. ADMINISTRÁTOR

### 11.1 Administrátor a určená provozovna

Administrátorem emise je obchodník s cennými papíry, společnost CYRRUS, a.s., IČO: 639 07 020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 3800.

Určená provozovna je na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále také jako „**Určená provozovna**“).

### 11.2 Další a jiný Administrátor a jiná určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli určit jiného nebo dalšího Administrátora a po dohodě s Administrátorem určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů.

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

### 11.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů

Při výkonu činností podle uzavřené Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta. Administrátor za závazky Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje. Při výkonu činností podle Smlouvy s administrátorem Administrátor není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů nebo Oprávněnými osobami, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak. Administrátor provádí veškeré platby Vlastníkům dluhopisů a příslušnému správci daně na základě pokynu Emitenta. Administrátor nenese odpovědnost za vady pokynů Emitenta k výplatě jakýchkoliv plateb. Odpovědnost za správnost pokynu k výplatě plateb vůči Vlastníkům dluhopisů a příslušnému správci daně nese výhradně Emitent. Administrátor provádí veškeré platby z prostředků složených Emitentem.



Tím nejsou dotčeny právní vztahy Administrátora s Vlastníky dluhopisů nebo Oprávněnými osobami z jiných smluv než ze Smlouvy s administrátorem.

## 12. PROMLČENÍ

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

## 13. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ, ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

### 13.1 Právo svolat schůzi Vlastníků dluhopisů

Emitent nebo Vlastník dluhopisu mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami.

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

Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisu, je povinen v nezbytném časovém předstihu, nejpozději však 30 (třicet) kalendářních dnů před zamýšleným konáním Schůze, doručit Emitentovi doporučenou poštou na adresu jeho Určené provozovny oznámení o konání Schůze tak, aby mohlo dojít bez zbytečného prodlení k jeho uveřejnění, pro vyloučení pochybností se uvádí, že v takovém případě Emitent nebude povinen jakkoli zkoumat náležitosti takového oznámení a nebude jakkoli odpovědný za obsah takového oznámení. Současně je Vlastník dluhopisu povinen (i) doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, svolávané Schůzi, tj. výpisu z evidence Emise z příslušné Evidence, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Vlastník dluhopisu je povinen současně s oznámením o svolání Schůze zaslat program schůze včetně navrhovaných změn a požadavků.

Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisu, jsou Emitent a Administrátor povinni jim poskytnout veškerou nutnou součinnost.

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

### 13.2 Schůze svolaná Emitentem

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

V jiných případech Emitent Schůzi svolat není povinen. Emitent může svolat Schůzi v případě porušení některého ze závazků či prohlášení uvedených v čl. 19.9 těchto Emisních podmínek.

### 13.3 Oznámení o svolání schůze

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

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

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- (a) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta,
- (b) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a identifikační označení Dluhopisu podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN),
- (c) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místo, datum a hodina konání Schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost Vlastníků dluhopisů účastnit se Schůze,
- (d) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
- (e) den, který je rozhodným dnem pro účast na Schůzi.

Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Rozhodování o návrzích usnesení, které nebyly uvedeny na programu Schůze v oznámení o jejím svolání, je přípustné pouze tehdy, jsou-li na Schůzi přítomni všichni Vlastníci dluhopisů, kteří jsou oprávněni na této Schůzi hlasovat.

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

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

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze:

- (a) Vlastník dluhopisu, který je evidován jako Vlastník dluhopisu v Evidenci ke konci dne, který o 7 (sedm) kalendářních dnů předchází den konání příslušné Schůze (dále jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), nebo
- (b) osoba, která se prokáže jako zmocněnec Vlastníka dluhopisu dle písm. (a) výše pro účely této Schůze.

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

### 13.5 Hlasovací právo

Každý Vlastník dluhopisů má tolik hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů v jeho vlastnictví k celkové jmenovité hodnotě všech vydaných a nesplacených či nezrušených Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

K Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, které nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 6.2 těchto Emisních podmínek, se pro účely Schůze nepřihlíží.

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

### **13.6 Účast dalších osob na Schůzi**

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

### **13.7 Účast na Schůzi s využitím prostředků komunikace na dálku**

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

### **13.8 Změny Emisních podmínek**

Pro vyloučení pochybností, souhlas Schůze vlastníků se nevyžaduje:

- (a) ke změně Emisních podmínek přímo vyvolané změnou právní úpravy,
- (b) ke změně Emisních podmínek, která se netýká postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, nebo
- (c) v případě, že žádný z vydaných Dluhopisů není ve vlastnictví osoby odlišné od Emitenta.

Emitent bez zbytečného odkladu po jakékoliv změně Emisních podmínek zpřístupní investorům způsobem, kterým byly zpřístupněny Emisní podmínky, tuto změnu Emisních podmínek a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně.

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

## **14. PRŮBĚH SCHŮZE, ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE**

### **14.1 Usnášeníschopnost**

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

### **14.2 Předseda Schůze**

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

### 14.3 Společný zástupce

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

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

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

### 14.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení.

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

### 14.5 Odročení Schůze a náhradní Schůze

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Tím není dotčeno právo Emitenta nebo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi novou, pokud je to v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Pokud byla Schůze svolána za účelem rozhodnutí o změně Emisních podmínek a pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Je-li to nadále potřebné, svolavatel svolá náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v čl. 14.1 těchto Emisních podmínek.

### 14.6 Zápis z jednání Schůze

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

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

Všechna rozhodnutí Schůze, která musí být uveřejněna, musí být doručena v potřebném časovém předstihu stanoveném Emitentem tak, aby mohla být dodržena lhůta stanovená právními předpisy a těmito Emisními podmínkami pro jejich uveřejnění.

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

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

Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise



uvedena jména těch osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

## 15. NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

### 15.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak osoba, která byla Vlastníkem dluhopisu k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizila, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami a dosud nevyplaceného. Toto právo musí Žadatel uplatnit písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Této žádosti musí Emitent vyhovět dle Zákona o dluhopisech.

Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Pro předčasné splacení Dluhopisů se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 7 těchto Emisních podmínek.

### 15.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení Žadatel v souladu s tímto článkem žádá. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny.

Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 7 těchto Emisních podmínek.

## 16. OZNÁMENÍ

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

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

a) na adresu Určené provozovny

b) na e-mailovou adresu: [invest@silverlinere.com](mailto:invest@silverlinere.com)



c) nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v předchozím odstavci tohoto článku Emisních podmínek.

Tyto Emisní podmínky byly podle Zákona o dluhopisech bezplatně zpřístupněny nabyvatelům Dluhopisů na webových stránkách Emitenta [www.silverlinere.com/cs](http://www.silverlinere.com/cs) a 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.

## **17. RIZIKA SPOJENÁ S INVESTICÍ DO DLUHOPISŮ**

### **17.1 Rizika spojená s dluhopisy**

#### Riziko úrokové sazby

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

#### Riziko předčasného splacení

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

#### Riziko inflace

Dluhopisy neobsahují inflační doložku. Vlastník Dluhopisu je vystaven riziku, že výnos z Dluhopisu očištěný o míru inflace bude nižší než očekávaný v případě, že míra inflace za dobu držení Dluhopisu investorem bude vyšší než investorem předpokládaná. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos Dluhopisu, reálný výnos investora z investice do Dluhopisu bude záporný.

#### Riziko nesplacení

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

### **17.2 Rizika spojená s Emitentem**

#### Riziko vyšší moci

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

#### Riziko soudních sporů

K datu vyhotovení těchto Emisních podmínek není Emitent účastníkem žádných soudních ani rozhodčích řízení. Emitent si není dále vědom, že by byl ke dni vyhotovení Emisních podmínek účastníkem jakýchkoliv sporů, jež by

mohly nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Do budoucna však existenci výše uvedených sporů nelze vyloučit. Výsledek případných soudních sporů je obtížně předvídatelný a může dojít k překvapivým rozsudkům i na základě nedostatečně odůvodněných skutečností. Mnoho soudních sporů v České republice trvá i několik let, což může oslabit exekuční vymahatelnost žalovaných nároků.

#### Legislativní riziko

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

#### Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splácení splatných dluhů Emitenta (např. dluhů z Dluhopisů), tj. nerovnováha struktury majetku Emitenta a závazků, a to z důvodu různých termínů splatnosti závazků a kvůli portfoliu zdrojů financování Emitenta. Likvidita Emitenta může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření Emitenta.

#### Riziko spojené s obchodní činností Emitenta

Riziko spojené s obchodní činností Emitenta je riziko spojené s prodlením realizace projektů a tím pádem opožděnou realizací tržeb.

#### Riziko spojené s dodavateli a dodavatelským řetězcem

Riziko spojené s dodavateli je spojené s nekvalitním provedením zakázky, úpadkem, nebo jinou formou nedodání zasmulvněného plnění. Tyto vlivy by se mohly následně negativně projevit na hospodářské situaci Emitenta.

#### Riziko spojené s tržním prostředím

Riziko spojené s tržním prostředím, protože se Emitent pohybuje na neregulovaném nemovitostním trhu má vliv na cenu vstupů a výstupů. Na straně vstupů je riziko spojené s růstem cen stavebních materiálů nebo cen ostatních dodavatelů. Na straně výstupů se jedná o pokles cen novostaveb na cílových trzích Emitenta. Tyto vlivy by se mohly následně negativně projevit na ziskovosti jednotlivých projektů.

## **18. ZDANĚNÍ DLUHOPISŮ**

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

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

### 18.1 Obecná úprava

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

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

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

### 18.2 Jmenovitá hodnota

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní, případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

### 18.3 Úrokový výnos

Úrokový výnos vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud, v případě daňového nerezidenta, příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem (i) jiného členského státu Evropské unie (dále také jako „EU“), nebo (ii) dalšího státu tvořících Evropský hospodářský prostor (dále také jako „EHP“), nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, činí sazba srážkové daně 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ daně pro odvod srážkové daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů.

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

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, nepodléhá srážkové dani, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu



nižší. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, nebo (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ daně pro odvod srážkové daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu poplatníka fyzické osoby se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

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

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

#### **18.4 Zisky/ztráty z prodeje**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % nebo 23 %. Vyšší sazba daně se použije na část celkového základu daně fyzické osoby přesahující 36násobek průměrné mzdy (pro rok 2024). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

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

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

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

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

## 19. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ, PROHLÁŠENÍ EMITENTA

### 19.1 Zajištění Dluhopisů

Za účelem posílení věřitelského postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů prostřednictvím Agentu pro zajištění následovně:

- zástavním právem k cenným papírům – Akciím, dále specifikovaným ve smlouvě o zajištění, přičemž Emitent se zavazuje zajistit veškeré souhlasy potřebné ke zřízení zástavního práva,.
- vlastními směnkami vystavenými zakladateli Emitenta nevyplněné v údajích splatnosti a směnečné sumy podle smlouvy uzavřené s Agentem pro zajištění a uložené u Agentu pro zajištění.

Jde o způsob zajištění dluhopisů dle § 20 a § 20a Zákona o dluhopisech. Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který vykonává práva věřitele a směnečného a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to na základě písemných smluv uzavřených mezi zakladateli Emitenta (zástavci a vystavitelé směnky) a Agentem pro zajištění (dále jen „**Zajišťovací smluvní dokumentace**“) a který vykonává práva a povinnosti v souladu a rozsahu podle § 20 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Zajištění**“). Emitent se zavazuje, že k žádnému okamžiku trvání závazků z Dluhopisů nebude zřízeno zástavní právo zajišťující jakýkoliv dluh Emitenta, Společnosti nebo kterékoliv třetí osoby k více než 70 % investičních akcií třídy Z vydaných k Emitentovi. Pro vyloučení pochybností Emitent uvádí, že do doby splacení všech dluhů z Dluhopisů bude alespoň 30 % investičních akcií třídy Z vydaných k Emitentovi nezatížených zástavním právem.

Zajištění bude provedeno zřízením zástavního práva ve prospěch Agentu pro zajištění k akciím ve vlastnictví zakladatelů Emitenta a vystavením směnky ve prospěch Agentu pro zajištění za účelem realizace projektu financovaného z emise dluhopisů. Zakladatelé Emitenta uzavřou Zajišťovací smluvní dokumentaci s Agentem pro



zajištění, a toto zajištění budou řádně udržovat až do okamžiku splnění veškerých závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů. Zajišťovací smluvní dokumentace bude investorům přístupná společně s Emisními podmínkami v Určené provozovně.

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně závazku Emitenta vyplývajících z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím realizace zajištění vůči zástavním a směnečným dlužníkům. Vlastníci dluhopisů nejsou sami oprávněni uplatňovat práva ze zajištění v rozsahu, v jakém je uplatňuje Agent pro zajištění. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace zajištění rozhoduje schůze vlastníků, pokud nastane kterýkoliv případ neplnění závazků ze strany Emitenta. Nerozhodne-li schůze vlastníků jinak, je Agent pro zajištění oprávněn zvolit způsob realizace zajištění, tj. není stanovena žádná priorita mezi směnečným a zástavním zajištěním.

### **19.2 Zákaz zcizení a zatížení předmětu zástavního práva**

Na základě Zajišťovací smluvní dokumentace se zakladatelé Emitenta zavazují neuskutečnit převod svého vlastnického práva k Akciím nebo další zatížení Akcií ve prospěch jakékoliv třetí osoby, a to až do okamžiku splnění veškerých závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů.

V případě zániku části dluhopisů bude část Předmětu zajištění, odpovídající svojí hodnotou zanikajícím Dluhopisům, uvolněna. V případě uvolnění části Předmětu zajištění, nesmí klesnout poměr hodnoty zajištění a zbývajících částí jistiny Dluhopisů pod stávající hodnotu.

### **19.3 Agent pro zajištění**

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

Při plnění funkce Agentu pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy Vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze Vlastníků. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentu pro zajištění nebo ukončení Zajišťovací smluvní dokumentace, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agentu pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba (dále jen „**Nový agent pro zajištění**“). Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Za tímto účelem pak Emitent nebo jeho jednatelé neprodleně uzavřou s Novým agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentu pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 16 těchto Emisních podmínek.

### **19.4 Agent pro zajištění v postavení věřitele**

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

- a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,
- b) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,

- c) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.

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

### **19.5 Zřízení zajištění**

Emitent zajistí, aby se Agent pro zajištění stal zástavním věřitelem ve vztahu k Předmětu zajištění do 20 (dvaceti) pracovních dnů od vyznačení zástavního práva v evidenci Předmětu zajištění nebo od Data emise, a toto Zajištění bude řádně udržovat až do okamžiku splnění veškerých svých závazků vyplývajících z Dluhopisů. Možnost částečného uvolnění Předmětu zajištění v případě zániku části Dluhopisů tím není dotčena.

Zakladatelé Emitenta se zavazují vystavit vlastní směnky ve prospěch Agentu pro zajištění před Datem emise.

### **19.6 Postup v případě prodlení se zřízením zajištění**

Pokud nedojde ke zřízení a vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených těchto Emisních podmínkách nebo pokud dojde k porušení zákazu zcizení a dalšího zatížení Akci, je Emitent povinen neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní tuto skutečnost. Schůze následně rozhodne o dalším postupu, včetně např. o případném prodloužení lhůty ke zřízení a vzniku Zajištění a stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění.

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

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

### **19.7 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění**

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

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

### **19.8 Postup Agentu pro zajištění při realizaci zajištění**

Pokud nastane kterýkoliv případ neplnění závazků a následně Schůze vlastníků rozhodne o vymáhání závazků Emitenta, bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků, včetně realizace Zajištění, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané schůze vlastníků. Neurčí-li rozhodnutí schůze vlastníků jinak, je Agent pro zajištění oprávněn zvolit způsob realizace Zajištění.

Výtěžek z realizace Zajištění (vyplývající ze zástavního práva a/nebo směnek vystavených zakladateli Emitenta) bude vyplacen na samostatný účet Agentu pro zajištění a Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů

souvisejících s realizací Zajištění dle Zajišťovací smluvní dokumentace s Agentem pro zajištění, přičemž odměna Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 10 % zpeněžené hodnoty Předmětu zajištění nebo vymožené částky ze směnek v čase realizace Zajištění, převede výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů vedené v Evidenci. Emitent se zavazuje poskytnout Agentovi pro zajištění součinnost pro výplatu výtěžku z realizace Zajištění Vlastníkům dluhopisů. Případný přebytek pak bude vrácen zástavcům nebo výstavcům směnec.

V případě, že výtěžek z realizace Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů a neuspokojená část jejich pohledávek z Dluhopisů bude vymáhána vůči Emitentovi, zástavcům nebo výstavcům směnec v souladu s právními předpisy.

### **19.9 Prohlášení Emitenta, jednatelů a společníků Emitenta**

Emitent, na jehož účet jedná Společnost, se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů:

- a) hodnota všech investičních akcií třídy Z vydaných k Emitentovi bude činit vůči celkovému fondovému kapitálu minimálně 15 %,
- b) hodnota všech investičních akcií třídy Z vydaných k Emitentovi bude minimálně 2,5násobná vůči maximálnímu objemu Emise,
- c) celkový fondový kapitál Emitenta bude činit vůči celkovým pasivům Emitenta podle každé účetní závěrky Emitenta minimálně 70 %,
- d) nedojde k nabytí investičních akcií třídy Z osobou odlišnou od zakladatelů Emitenta, kterými jsou pánové Dan Vaško, Martin Benroth a Vojtěch Brix,
- e) získané finanční prostředky z Dluhopisů budou využity výhradně na financování nemovitostních projektů v souladu s účelem emise definovaným v čl. 4.8 těchto Emisních podmínek,
- f) zatíží zástavním právem k zajištění jakéhokoli dluhu jakékoli osoby maximálně 70 % jím vydaných investičních akcií třídy Z,
- g) nebude zřízeno Emitentem, Společností ani žádnou z jejích dceřiných společností žádné zajištění dluhů třetích osob zástavním nebo jiným podobným právem, které by omezilo právo Emitenta, Společnosti nebo jejích dceřiných společností k jejich současnému nebo budoucímu majetku, s výjimkou poskytnutí zajištění za bankovní úvěry poskytnutých Společnosti nebo jejím dceřiným společností za účelem financování nemovitostních projektů,
- h) Emitent, Společnost ani žádná z jejích dceřiných společností se nestane ručitelem ve vztahu k jakémukoli dluhu třetí osoby, ani neposkytne žádnou finanční záruku nebo slib odškodnění ve vztahu k jakémukoli dluhu třetí osoby, s výjimkou poskytnutí ručení nebo jiného zajištění za bankovní úvěry poskytnuté Společnosti nebo jejím dceřiným společností za účelem financování nemovitostních projektů,

Emitent se zavazuje oznámit Vlastníkům dluhopisů způsobem podle čl. 16 těchto Emisních podmínek a informovat Administrátora o každém případě neplnění závazků podle tohoto článku Emisních podmínek. Emitent se zavazuje zajistit minimálně jednou ročně (rokem se rozumí vždy 12 měsíců od Data emise) provedení kontroly plnění závazků uvedených v tomto článku, a to nezávislým subjektem, kterým bude Audit One s.r.o. Evidenční číslo KAČR 604 do doby splnění všech dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

## 20. ROZHODNÉ PRÁVO A JAZYK

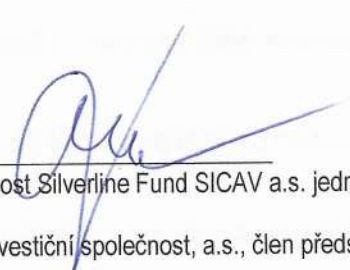
### 20.1 Rozhodné právo

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

### 20.2 Jazyk Emisních podmínek

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

Vydáno v 30.01 dne 20.02.2024

  
za společnost Silverline Fund SICAV a.s. jednající na účet svého podfondu Silverline Real Estate

CODYA investiční společnost, a.s., člen představenstva,

kterou při výkonu funkce zastupuje pan Ing. Michal Sedlák, MBA