

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy Versatile space, ISIN CZ0003552853 („**Dluhopisy**“) jsou vydávané společností Versatile space s.r.o., IČO: 194 70 444, se sídlem Fikerova 2157/1, Modřany, 143 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 387006 („**Emitent**“), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 6.000.000 Kč nesoucí pevný úrokový výnos určený na základě úrokové míry ve výši 7 % p. a., splatné v roce 2026 („**Emise**“; jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise pak jen jako „**Dluhopisy**“). Dluhopisy se řídí těmito emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění („**Zákon o dluhopisech**“). Emisní podmínky upravují práva a povinnosti Emitenta Dluhopisů i jejich vlastníků, jakož i další i další informace o Emisi. Tyto Emisní podmínky jsou zveřejněny na webových stránkách Emitenta <https://versatile.cz/>.

Není-li v těchto Emisních podmínkách uvedeno jinak, mají slova a výrazy s velkým počátečním písmenem význam uvedený níže ve shrnutí popisu Dluhopisů

SHRNUTÍ POPISU DLUHOPISŮ

Emitent:	Versatile space s.r.o. IČO: 19470444, se sídlem Fikerova 2157/1, Modřany, 143 00 Praha 4 zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. C 387006
Název Dluhopisů:	Versatile space
Identifikační kód ISIN:	CZ0003552853
Číslo účtu Emitenta pro připsání plateb:	194704443 / 5500 vedený u Raiffeisenbank, a.s.
Jmenovitá hodnota Dluhopisu:	200.000,- Kč (dvě stě tisíc korun českých)
Popis Dluhopisů:	listinný dluhopis/cenný papír
Forma Dluhopisů:	cenný papír na řad
Emisní kurz:	100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů k Datu emise
K Emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvotní výnos	Ano
Minimální investice:	1 (jeden) Dluhopis
Datum emise:	1.8.2023
Emisní lhůta:	Lhůta pro upisování Dluhopisů začíná běžet dnem 4.7.2023 a skončí dnem 30.6.2024 s možností prodloužení lze uplatnit
Dodatečná Emisní lhůta:	
Předpokládaný objem Emise:	6.000.000 Kč (šest milionů korun českých)
Nejvyšší možný objem Emise	6.000.000 Kč (šest milionů korun českých)
Číslování Dluhopisů:	1 až 30
Výnos:	Pevný úrokový výnos 7% p.a.
Datum počátku prvního výnosového období:	1.8.2023
Den výplatu výnosu:	Ke Dni konečné splatnosti.
Den splatnosti výnosu:	do 15 dní od vzniku nároku na výplatu výnosu
Rozhodný den pro výplatu výnosu:	25. den měsíce bezprostředně předcházejícího měsíci, na který připadá Den vzniku nároku na výplatu výnosu.
Den konečné splatnosti:	1.8.2026
Rozhodný den pro splacení Dluhopisu:	31.7.2026
Emise:	Emise zastupitelných Dluhopisů vydávaných podle těchto Emisních podmínek

I.

Základní charakteristika Dluhopisů

1.1. Jmenovitá hodnota, druh a předpokládaná jmenovitá hodnota Dluhopisů

Dluhopisy jsou listinnými dluhopisy dle Zákona o dluhopisech, jsou tedy vydávány jako cenné papíry ve formě na řad podle českého práva. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 200.000 Kč (slovy dvě stě tisíc korun českých). Předpokládaná jmenovitá hodnota Emise je 6.000.000 Kč (šest milionů korun českých)

Vydávané Dluhopisy nepatří mezi zvláštní kategorie Dluhopisů podle části druhé Zákona o Dluhopisech.

1.2 Oddělení práva na úrokový výnos, předkupní a výměnná práva

Oddělení práva na úrokový výnos z Dluhopisu, tj. práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.3. Hromadné Dluhopisy

Emitent je oprávněn nahradit Dluhopisy hromadnou listinou nahrazující jednotlivé Dluhopisy ve smyslu § 524 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V případě, že budou Dluhopisy vydány jako hromadné listiny, má jejich Vlastník právo požádat Emitenta o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy. Žádost Vlastníka o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy musí být Emitentovi doručena písemně. Emitent je povinen vyhovět žádosti Vlastníka do 30 dnů od jejího obdržení. Emitent je povinen písemně vyzvat Vlastníka k převzetí jednotlivých Dluhopisů. Dluhopisy budou Vlastníkovi předány pouze oproti vrácení hromadné listiny.

1.4. Číselné označení Dluhopisů

Jednotlivé Dluhopisy budou označeny pořadovými čísly 1 (jedna) až 30 (třicet).

1.5. Emise Dluhopisů

Dluhopisy mohou být Emitentem vydány v menší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než je Předpokládaný objem emise, v souladu s ustanovením § 7 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech.

1.6. Emisní kurz Dluhopisů

Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise je roven 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emisní kurz Dluhopisů vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. V těchto případech bude obvykle emisního kurz odpovídat částce jmenovité hodnoty Dluhopisu navýšené o příslušnou částku nevyplaceného alikvotního úrokového výnosu (dále jen „AÚV“) za započaté výnosové období, bude-li to relevantní.

1.7. Rating Emitenta

Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno.

1.8. Vlastníci Dluhopisů a jejich převod

Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, již byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli ve smyslu § 520 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu (dále také jen „**Vlastník Dluhopisu**“) Vlastníkem Dluhopisu může být fyzická osoba, nebo právnická osoba. Emitent může upisovatele odmítnout.

Emitent vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“). Jakákoli změna v Seznamu Vlastníků Dluhopisů je změnou provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

Na jinou osobu, než na Emitenta jsou Dluhopisy převoditelné pouze s předchozím souhlasem Emitenta, který Emitent udělí na základě žádosti vlastníka v písemně formě nebo elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem. Žádost bude obsahovat identifikaci osoby, na kterou má být dluhopis převeden. Emitent není povinen převod odsouhlasit a není povinen svůj souhlas, ani nesouhlas s převodem odůvodnit.

Převod dluhopisů, k němuž dal Emitent předchozí souhlas, se provádí rubopisem na základě smlouvy a smlouvou k okamžiku jeho předání. Převod následně oznámí původní Vlastník dluhopisu Emitentovi. Oznámení o změně Vlastníka Dluhopisu musí být opatřeno úředně ověřeným podpisem.

Ve vztahu k Emitentovi je převod vlastnického práva účinný dnem prokázání převodu vlastnického práva k Dluhopisu, tj. doručení originálu Oznámení o změně Vlastníka Dluhopisu. Emitent je povinen ve lhůtě pěti pracovních dnů ode dne prokázání řádného převodu vlastnického práva k dluhopisu provést změnu v Seznamu Vlastníků dluhopisů.

Osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu Vlastníků Dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta. V případě, že osoba, která je Vlastníkem Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník Dluhopisů v Seznamu Vlastníků Dluhopisů nebo že zápis v Seznamu Vlastníků Dluhopisů neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu, nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka Dluhopisů a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není Vlastníkem dotčených cenných papírů, bude Emitent pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného Vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s Emisními podmínkami.

II. Emise Dluhopisů

2.1. Datum emise

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 1. 8. 2023 („Datum emise“).

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu Emisní lhůty.

2.2. Lhůta pro upisování

Lhůta pro upisování začíná 4. 7. 2023 a končí 30. 6. 2024 („Emisní lhůta“).

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy až do výše nejvyšší přípustné výše jmenovité hodnoty Emise dle Emisních podmínek, a to i po uplynutí Emisní lhůty. V takovém případě určí dodatečnou emisní lhůtu, která skončí nejpozději v den předcházející Rozhodnému dni pro výplatu v souvislosti s konečným splacením Dluhopisů nebo úplným předčasným splacením Dluhopisů, podle toho, co nastane dříve, a zpřístupní jí stejným způsobem jako Emisní podmínky („Dodatečná emisní lhůta“). Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou emisní lhůtu i opakovaně.

Emitent má možnost pozastavit nebo zcela ukončit nabídku Dluhopisů na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo v případě pozastavení nabídky, dokud Emitent nezveřejní informaci o pokračování nabídky.

2.3. Nabízení a upisování Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty k upisování a prvotnímu nabytí fyzickým a právnickým osobám na území České republiky. Dluhopisy Emitenta mohou být veřejně nabízeny na základě výjimky uvedené v čl. 1 odst. 3 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, kdy ustanovení zákona o veřejné nabídce a o povinném prospektu cenného papíru se nevztahují na cenné papíry (včetně dluhopisů), jejichž celková hodnota protiplnění je nižší než částka 1.000.000 EUR. Tato částka se vypočítává za cenné papíry nabízené ve všech členských státech Evropské unie v průběhu 12 měsíců.

Vzhledem ke skutečnosti, že Předpokládaný objem Emise Dluhopisů je 6.000.000 Kč, jsou splněny podmínky pro veřejné nabízení Dluhopisů bez schválení ze strany České národní banky. Emitent se zavazuje, že ani v součtu s ostatními vydanými emisemi rozhodný limit nepřekročí.

2.4. Způsob a místo úpisu, splacení Emisního kursu

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

Emisní kurz bude splacen ve lhůtě 10 dnů od data úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Emitenta uvedený ve Smlouvě o úpisu.

Dluhopisy budou Emitentem vydány tak, že dojde k jejich osobnímu předání upisovateli v sídle Emitenta na základě podepsané Smlouvy o úpisu, a to nejpozději do 14 dnů od úhrady plné výše emisního kursu Dluhopisů na bankovní účet Emitenta. Vlastnické právo k Dluhopisu nabývá upisovatel převzetím Dluhopisu, čímž se stává jeho prvním nabyvatelem.

III. Výnos Dluhopisů

3.1. Výnos Dluhopisů

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a. Úrokové výnosy („Výnosy“) budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Výnosy budou vypláceny ke Dni konečné splatnosti („Den výplaty výnosu“).

„Výnosovým obdobím“ je období v délce třech let počínající Dnem emise (včetně) a končící Dnem výplaty výnosu (tento den vyjímaje).

Úrokový výnos se počítá na základě úrokové konvence „*BC K Standard 30E/360*“, tj. podílu počtu dní, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech).

Celková částka Výnosu všech Dluhopisů jednoho Vlastníka Dluhopisů se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

Výnos bude vyplácen vždy do 15 dní ode dne vzniku nároku na výplatu výnosu.

Emitent vylučuje možnost oddělit právo na vyplacení výnosu Dluhopisu od Dluhopisu ve smyslu ustanovení § 18 Zákona o dluhopisech.

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

3.2. Způsob a místo výplaty výnosu Dluhopisů

Rozhodný den pro výplatu výnosu z Dluhopisu je vždy 25. den měsíce bezprostředně předcházejícího měsíci, na který připadá daný Den výplaty výnosu. Úrokový výnos obdrží vždy ta osoba, která je Vlastníkem Dluhopisu k Rozhodnému dni pro výplatu výnosu Dluhopisu nebo k 25. dni v měsíci předcházejícím měsíci, v němž nastane den předčasného splacení Dluhopisu podle čl. 5.2.

Výplata výnosu Dluhopisů bude splacena bezhotovostním převodem na účet Vlastníka Dluhopisu uvedený v Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Vlastník Dluhopisu je povinen písemně sdělit Emitentovi při předložení Dluhopisu svůj bankovní účet pro výplatu úrokových výnosů, případně jeho změnu. V případě, že den výplaty připadne na den, který není pracovním dnem, je dnem výplaty následující pracovní den, bez nároku za výnos za toto odsunutí platby.

Výplatou se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu Emitenta pro výplatu výnosů.

IV.

Zdanění výnosu Dluhopisů

4.1. Jistina

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů bude prováděno bez jakékoliv srážky z titulu platby daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni provedení takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

4.2. Úrokový výnos

4.2.1. Daňový rezident ČR

„Daňovým rezidentem ČR“ je poplatník daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů („**Zákon o daních z příjmů**“), tak podle případné jakékoliv relevantní smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě úrokového výnosu plynoucího z držby dluhopisu, a to včetně jakýchkoliv mimořádných výnosů, vyplácený fyzické osobě podléhá dani vybírané srážkou u zdroje plátcem daně, a to v daňové sazbě ve výši 15 % (pro rok 2023), jenž představuje konečné zdanění výnosu v České republice.

Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě úrokového výnosu plynoucího z držby dluhopisu, a to včetně jakýchkoliv mimořádných výnosů, vyplácený právnícké osobě nepodléhá dani vybírané srážkou u zdroje plátcem daně a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 19 % (pro rok 2023).

4.2.2. Daňový nerezident ČR

„Daňovým nerezidentem ČR“ je poplatník daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona daních z příjmů, tak podle případné jakékoliv relevantní smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě úrokového výnosu plynoucího z držby dluhopisu, a to včetně jakýchkoliv mimořádných výnosů, vyplácený fyzické osobě podléhá dani vybírané srážkou u zdroje plátcem daně, a to v daňové sazbě ve výši 15 % nebo 35 % (pro rok 2023). Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její stálé provozovně na území České republiky ve smyslu Zákona o daních z příjmů a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Výnosu Dluhopisu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Výnos Dluhopisu do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená daň vybíraná srážkou představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě úrokového výnosu plynoucího z držby dluhopisu, a to včetně jakýchkoliv mimořádných výnosů, vyplácený právnícké osobě jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její stálé provozovně v ČR, podléhá dani vybírané srážkou u zdroje plátcem daně v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Výnosu Dluhopisu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Výnos Dluhopisu do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená daň vybíraná srážkou představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě úrokového výnosu vyplácený Právnícké osobě, jejíž nepodléhá dani vybírané srážkou u zdroje plátcem daně a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 19 % (pro rok 2023).

4.3. Zisky/ztráty z prodeje

4.3.1. Daňový rezident ČR

Daňovým rezidentem ČR je poplatník daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné jakékoliv relevantní smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud: (i) úhm (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo (ii) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí). V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti. Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. 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.

Právnícké osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

4.3.2. Daňový nerezident ČR

Daňovým nerezidentem ČR je poplatník daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné jakékoliv relevantní smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy: (i) tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné stálé provozovně umístěné v České republice dle Zákona o daních z příjmů, kterou zde má prodávající, nebo (ii) tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své stálé provozovny v České republice. To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů

jinému Daňovému nerezidentovi, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani stále provozovně prodávajícího v České republice, ani stále provozovně kupujícího v České republice, nepodléhají v České republice zdanění.

Fyzické osoby

V případě, že zisky z prodeje Dluhopisů jsou zdanitelné v České republice a Dluhopisy nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, jsou zisky u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud: (i) úhrn hrubých příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo (ii) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí). V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti. Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. 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. Bez ohledu na výše uvedené, v případě prodeje Dluhopisu fyzickou osobou, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout kupujícímu jako plátcem daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit tzv. zajištění daně, tedy zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje plátcem daně, ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, má kupující pokud: (i) je Daňovým rezidentem ČR, nebo (ii) je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho stále provozovně v České republice dle Zákona o daních z příjmů. Toto zajištění daně je možné započíst na celkovou daňovou povinnost fyzické osoby prodávající Dluhopis vykázanou v daňovém přiznání v České republice.

Právnícké osoby

V případě, že zisky z prodeje Dluhopisů jsou zdanitelné v České republice, zahrnují se do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů. Bez ohledu na výše uvedené, v případě prodeje Dluhopisu právníckou osobou, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout kupujícímu jako Plátcem daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit tzv. zajištění daně, tedy zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje plátcem daně, ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, má kupující pokud: (i) je Daňovým rezidentem ČR, nebo (ii) je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho stále provozovně v České republice ve smyslu Zákona o daních z příjmů. Toto zajištění daně je možné započíst na celkovou daňovou povinnost Právnícké osoby prodávající Dluhopis vykázanou v daňovém přiznání v ČR.

4.4. Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně tzv. zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice ve smyslu Zákona o daních z příjmů. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného konkrétní smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

4.5. Oznamovací povinnost

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převyšší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

V.

Splacení Dluhopisů

5.1. Datum splatnosti Dluhopisů

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je uvedeno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisu splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti, kterým je den **1. 8. 2026**.

5.2. Předčasné splacení Dluhopisů

Emitent má podle své úvahy právo zcela nebo zčásti, popřípadě i po částech, splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, spolu s poměrným úrokovým výnosem k takovým Dluhopisům narostlým, a to k datu předčasného splacení. Emitent toto rozhodnutí

s určením data předčasného splacení Dluhopisů („Den předčasné splatnosti“) oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději jeden měsíc před takovým Dnem předčasné splatnosti. Pro splacení Dluhopisů pak platí čl. 5.3. těchto Emisních podmínek.

Ke Dni předčasné splatnosti se přestávají Dluhopisy úročit a platí, že Den předčasné splatnosti je zároveň i Dnem výplaty výnosu za poslední Výnosové období Dluhopisů, přičemž pokud toto poslední Výnosové období nebude mít délku jednoho měsíce, bude za toto Výnosové období vyplacen alikvótní úrokový výnos.

Vlastník Dluhopisu Emitent má kdykoliv po uplynutí dvou let ode dne, kdy Dluhopisy nabyly podle své úvahy právo zcela nebo zčásti, popřípadě i po částech, splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, spolu s poměrným úrokovým výnosem k takovým Dluhopisům narostlým, a to k datu předčasného splacení.

5.3. Způsob a místo splacení Dluhopisů

Dluhopisy budou splaceny ve jmenovité hodnotě ke Dni konečné splatnosti Dluhopisu. Tímto dnem končí úročení Dluhopisů. Jmenovitá hodnota Dluhopisu spolu s posledním úrokovým výnosem bude vyplacena osobě, která je Vlastníkem Dluhopisu ke dni **31. 7. 2026 („Rozhodný den pro splacení Dluhopisu“)**. Případně-li den splacení jistiny na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den bez nároku na výnos za toto odsunutí platby.

Výplatou se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu Emitenta na bankovní účet Vlastníka Dluhopisu, který Vlastník Dluhopisu sdělí Emitentovi. Pokud Vlastník Dluhopisu Emitentovi bankovní účet nesdělí, provede Emitent výplatu na bankovní účet uvedený v Seznamu Vlastníků Dluhopisů.

Emitent není odpovědný za zpoždění platby jakékoli částky způsobené tím, že

- a) Vlastník Dluhopisu včas nedodal dokumenty nebo informace k výplatě,
- b) takové informace, dokumenty nebo informace byly neúplné nebo nesprávné nebo
- c) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent ovlivnit.

Vlastníkovi dluhopisu v těchto případech nevzniká nárok na jakýkoli doplatek či úrok za časový odklad platby.

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

5.4. Měna splacení Dluhopisů

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

5.5. Právo Emitenta nakupovat Dluhopisy

Emitent může kdykoli Dluhopisy odkupovat od Vlastníků Dluhopisů za jakoukoli cenu. Dluhopisy odkoupené Emitentem v souladu s ustanovením § 15a Zákona o dluhopisech nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy zeizít podle vlastního uvážení.

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží.

VI.

Identifikace osob, které se podílí na zabezpečení vydání Dluhopisů, splacení Dluhopisů a na vyplacení výnosu Dluhopisů, s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech.

6.1. Prohlášení Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že veškeré činnosti spojené s vydáním Dluhopisů, splacením Dluhopisů a s vyplacením výnosu Dluhopisů zabezpečuje samotný Emitent.

VII.

Schůze Vlastníků Dluhopisů

7.1. Schůze Vlastníků Dluhopisů

Schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „Schůze“) svolává Emitent bez zbytečného odkladu v případech vymezených v ustanovení § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech. Emisní podmínky nestanoví žádné další situace nad rámec těch vyjmenovaných v uvedeném ustanovení.

7.2. Oznámení o konání schůze Vlastníků Dluhopisů

Emitent oznámí konání Schůze ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání, uveřejněním oznámení způsobem dle čl. VIII. těchto Emisních podmínek.

Jiný svolavatel oznámí konání schůze oznámením zveřejněným v deníku Hospodářské noviny, dojde-li k zániku deníku Hospodářské noviny, bude oznámení zveřejněno v deníku MF DNES. Jiný svolavatel je současně povinen doručit Emitentovi nejpozději 30 dnů přede dnem konání schůze oznámení o konání této schůze s výzvou, aby toto oznámení zveřejnil způsobem dle čl. VIII. těchto Emisních podmínek.

Oznámení o konání schůze obsahuje:

- a) údaje o Emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. c) Zákona o dluhopisech,
- b) název Dluhopisu a datum emise, a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů, bylo-li přiděleno, nebo jiný údaj identifikující dluhopis; v případě společné schůze vlastníků tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích,
- c) místo, datum a hodinu konání schůze,
- d) program jednání, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
- e) den, který je rozhodný pro účast na schůzi.

7.3. Rozhodný den pro účast na schůzi

Rozhodným dnem pro účast na schůzi je desátý den před datem konáním Schůze.

7.4. Svolání schůze

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat schůzi v případě návrhu změn Emisních podmínek. Pokud schůzi nesvolá z tohoto důvodu Emitent, je oprávněn svolat ji kterýkoli z Vlastníků Dluhopisů.

Emitent je oprávněn svolat schůzi i k projednání jiných otázek, podstatných pro Vlastníky Dluhopisů.

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

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

7.5 Program schůze

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

7.6. Účast a hlasování na schůzi

Schůze jsou oprávněni se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastníci Dluhopisů k rozhodnému dni podle čl. 7.3, případně jejich zmocněnci.

Schůze je povinen se účastnit Emitent a hosté přizvaní Emitentem, včetně osob zajišťujících průběh schůze (zejména notář, předseda schůze, zapisovatel).

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. Ke vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta se pro účely výpočtu hlasů každého Vlastníka Dluhopisů nepřihlíží.

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Vlastníci Dluhopisů oprávněni 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.

7.7. Průběh 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.

Usnesení schůze jsou přijata, jestliže získají prostou většinu hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů.

7.8. Náhradní schůze

Není-li schůze Vlastníků, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi Vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze. Konání

náhradní schůze Vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze. Náhradní schůze Vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v čl. 7.6.

7.9. Hlasování o změnách Emisních podmínek

Pro vyloučení pochybností, souhlas schůze 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 Vlastníkům dluhopisů způsobem, kterým byly zpřístupněny Emisní podmínky, tuto změnu Emisních podmínek a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně.

Vlastník Dluhopisů, který před zpřístupněním změny Emisních podmínek, ke které se vyžaduje předchozí souhlas Schůze, 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.

V případě hlasování proti změně emisních podmínek náleží Vlastníkovi Dluhopisů právo předčasného splacení Dluhopisu za podmínek § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech.

7.10. Zápis u jednání schůze

Svolavatel vypracuje zápis o schůzi do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, jak je definuje Zákon o dluhopisech, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků Dluhopisu, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků Dluhopisů má k rozhodnému dni pro účast na schůzi ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze uveřejnit všechna rozhodnutí schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil Emisní podmínky.

VIII.

Způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o Dluhopisech

8.1. Způsob uveřejňování

Tyto emisní podmínky a informace a údaje o Dluhopisech budou zpřístupňovány a uveřejňovány na webové stránce Emitenta, ke dni vydání těchto podmínek na webové adrese Emitenta uvedené v Emisních podmínkách, nestanoví-li právní předpis jiný způsob uveřejnění a zpřístupnění.

8.2. Emisní podmínky

Tyto Emisní podmínky jsou v tištěné formě zpřístupněny v sídle Emitenta a elektronicky na webových stránkách Emitenta.

IX.

Zajištění Dluhopisů

9.1. Způsob zajištění Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny zástavním právem zřízeným ve prospěch vlastníků Dluhopisů na základě písemné zástavní smlouvy („Zástavní smlouva“) uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a panem Ing. Arch. Pavlem Salákem, bytem Pod Žvahovem 1255/23a, Hlubočepy, Praha 5, („Zástavce“) jako zástavcem („Zástavní právo“ nebo „Zajištění“) k níže uvedeným nemovitým věcem ve vlastnictví Zástavce:

- pozemku p. č. st. 2629/1 zastavěná plocha a nádvoří s budovou bez čp/če, jiná stavba, pozemku p. č. st. 2629/2, pozemku p.č. 572/1 a pozemku p.č. 572/2, vedených jako zahrada obec Neratovice, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3810 pro katastrální území Neratovice, obec Neratovice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, včetně všech součástí a příslušenství, a včetně všech souvisejících práv a povinností („Nemovitosti“).

Nemovitosti byly oceněny ke dni 27. 6. 2023 odhadem společnosti Valuo Technologies s.r.o, se sídlem třída T. G. Masaryka 1078, Mladá Boleslav III, 293 01 Mladá Boleslav IČO: 06403492, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 281519 vedená u Městského soudu v Praze, na celkovou hodnotu 6.066.541,- Kč. Odhad je Přílohou č. 1 těchto Emisních podmínek.

Emitent současně prohlašuje a potvrzuje, že od data ocenění Nemovitostí podle předchozího odstavce, nedošlo k žádným podstatným (věcným) změnám.

Práva ze Zajištění jsou vykonávána prostřednictvím Agentem pro zajištění, a to na základě Zástavní smlouvy, těchto Emisních podmínek a smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění („Smlouva s Agentem pro zajištění“). Zástavní právo k Nemovitostem bude zřízeno na základě Zástavní smlouvy a vkladu Zástavního práva do katastru nemovitostí, a to nejpozději do tří měsíců od data první emise Dluhopisů, přičemž příslušný návrh na vklad zástavního práva podá na vlastní náklady Emitent nebo Zástavce. Ve snaze zlepšit postavení vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zástavním právem s pomocí institutu Agentem pro zajištění, který bude jako zástavní věřitel stranou Zástavní smlouvy a je zavázán vyplatit plnění získané ze Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění [a odměny Agentem pro zajištění za podmínek uvedených níže]) za účelem jeho výplaty vlastníkům Dluhopisů v rozsahu nesplněného peněžitého dluhu Emitenta. Zajištění bude účinné i po jakémkoliv změně těchto Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek.

Agent pro zajištění

„Agentem pro zajištění“ je Tomáš Novák, nar. 6.5.1984, trvale bytem Dr. E. Beneše 1111, 277 11 Neratovice. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s Agentem pro zajištění. 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 Agentem pro zajištění jako věřitele a zástavního věřitele jednajícího ve prospěch vlastníků Dluhopisů vůči Zástavcům jsou upraveny v Zástavní smlouvě. Úpisem či koupí Dluhopisů dále každý vlastník Dluhopisů souhlasí s ustanovením Agentem pro zajištění v souladu se Zákonem o dluhopisech, těmito Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění.

Práva a povinnosti Agentem pro zajištění

Agent pro zajištění je při výkonu práv z Dluhopisů ve vztahu k Zajištění vždy vázán rozhodnutím vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi vlastníků. K přijetí takového rozhodnutí schůze vlastníků postačí prostá většina přítomných vlastníků Dluhopisů. Schůze vlastníků může rovněž rozhodnout o změně v osobě Agentem pro zajištění. Taková schůze vlastníků musí být svolána na žádost vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. K přijetí takového rozhodnutí schůze vlastníků postačí prostá většina přítomných vlastníků Dluhopisů. Rozhodne-li schůze vlastníků o změně v osobě Agentem pro zajištění, přechází práva a povinnosti ze Zástavní smlouvy, Smlouvy s Agentem pro zajištění (v rozsahu upravujícím postavení Agentem pro zajištění) a těchto Emisních podmínek na nového agentem pro zajištění. Agent pro zajištění zpřístupní vlastníkům Dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu Zástavního práva. Agent pro zajištění vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků Dluhopisů.

Agent pro zajištění je oprávněn:

- (i) uplatňovat ve prospěch vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,
- (ii) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění těchto Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- (iii) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.

Při výkonu uvedených práv se na Agentem pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky. Agent pro zajištění není při výkonu svých práva a plnění svých povinností správcem cizího majetku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů. 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 Agentem pro zajištění. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pokud Agent pro zajištění má dle těchto společných emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zástavní smlouvy 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 Zástavní smlouvě či v jiném dokumentu či smlouvě související s Emisí dluhopisů, včetně podmínek, které mají být splněny způsobem uspokojivým pro Agentem pro zajištění, nebo se vzdávat jakýchkoliv práv, včetně zástavních práv, je Agent pro zajištění vždy oprávněn si vyžádat stanovisko schůze vlastníků k takové věci a Emitent je povinen za tímto účelem schůzi vlastníků bez zbytečného odkladu svolat. Do rozhodnutí schůze vlastníků není Agent pro zajištění povinen příslušné jednání uskutečnit a nebude odpovědný za jakékoliv prodlení, pokud požadovanou součinnost neposkytne před rozhodnutím ze strany schůze vlastníků.

Odpovědnost Agentem pro zajištění

Agent pro zajištění neodpovídá vlastníkům Dluhopisů za

- (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zástavního práva,
- (ii) obsah Zástavní smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zástavního práva,
- (iii) zvolený způsob realizace Zástavního práva, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků nebo Zástavní smlouvou,

(iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zástavní smlouvou či Zástavním právem, 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, respektive vedlejšího ujednání k ní.

Zřízení Zajištění

Emitent zřídil, resp. zajistil zřízení Zajištění, do tří měsíců od data první emise Dluhopisů a zajistí, že Zástavce bude Zajištění řádně udržovat, resp. zajistí jeho udržování v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů. Agent pro zajištění neodpovídá vlastníkům Dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabýlo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti se Zástavní smlouvou, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění.

Postup v případech prodlení se zřízením Zajištění nebo ztráty Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtách uvedených předchozím odstavci či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění, je Emitent (s výjimkami uvedenými níže) povinen neprodleně svolat schůzi vlastníků, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze vlastníků 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. Jestliže schůze vlastníků nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na schůzi vlastníků a podle zápisu z této schůze vlastníků pro přijetí usnesení schůze vlastníků nehlasovala (tj. hlasovala pro usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné schůze vlastníků nezúčastnila („Žadatel“), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení schůze vlastníků písemným oznámením („Žádost“) zaslaným Emitentovi na adresu jeho sídla, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Emitentovi doručena („Den předčasné splatnosti dluhopisů“). V Žádosti je nutné uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto odstavcem 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 sídla Emitenta i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty.

Výkon zástavního práva prostřednictvím Agentu pro zajištění

O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zástavního práva, rozhoduje schůze vlastníků svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud kterýkoliv dluh zajištěný Zástavní smlouvou nebude splněn řádně a včas. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zástavního práva, rozhodne schůze vlastníků prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob výkonu zástavních práv v souladu s právními předpisy a právy a povinnostmi sjednanými v Zástavní smlouvě a v těchto Emisních podmínkách, zejména ve vztahu ke způsobu realizace, lhůtám a omezením zástavního věřitele. Nebude-li schůze vlastníků tato omezení respektovat, není Agent pro zajištění jejími pokyny vázán. Do rozhodnutí schůze vlastníků není Agent pro zajištění povinen Zástavní právo vykonat, ledaže jde o jednání, které je dle výhradního názoru Agentu pro zajištění nezbytné pro zachování nebo ochranu práv ze Zástavní smlouvy a zároveň hrozí nebezpečí prodlení. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze Zástavního práva spojená s Dluhopisy Agent pro zajištění, nemohou vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tímto není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění. Každý vlastník Dluhopisů musí, na základě žádosti od Agentu pro zajištění, uskutečnit jakékoli jednání nutné v souvislosti s výkonem Zástavního práva. Toto zahrnuje i přistoupení k jakémukoli řízení jako spolunavrhovatel společně s Agentem pro zajištění.

Postup Agentu pro zajištění při výkonu Zajištění

Pokud kterýkoliv dluh zajištěný Zástavní smlouvou nebude splněn řádně a včas a následně schůze vlastníků rozhodne o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění a případném výkonu Zástavního práva (včetně způsobu výkonu Zástavního práva) bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků, včetně výkonu Zástavního práva určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, či kterýmkoliv vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané schůze vlastníků přistoupí Agent pro zajištění k výkonu Zajištění. Agent pro zajištění je oprávněn zdržet se jednání dle rozhodnutí schůze vlastníků, pokud schůze vlastníků 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 vlastníků, nebo takovou záruku či jinou jistotu neobdržel. 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) odměny ve výši 10 % z výtěžku realizace Zástavního práva a svých pohledávek zajištěných na základě Zástavní smlouvy (ovšem bez dvojího započítávání) vyplatí vlastníkům Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Každému vlastníku Dluhopisů náleží k uspokojení jeho pohledávek z Dluhopisů vůči Emitentovi (tj. zejména k úhradě 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 – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro zajištění. Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů vrácen Zástavci. V průběhu výkonu svých práv a povinností bude Agent pro zajištění informovat 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 prostřednictvím internetových stránek Agentu pro zajištění, nerozhodne-li schůze vlastníků jinak. V případě, že výtěžek z výkonu 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 výkonu Zajištění poměrně podle jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto vlastníka Dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro Zajištění. Neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

X.

Závěrečná ustanovení

10.1. Závazek Emitenta

Emitent se zavazuje, že zabezpečí výplatu úrokových výnosů z Dluhopisů a splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů jejich Vlastníkům podle těchto Emisních podmínek.

Dluhopisy jsou přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta, které jsou na stejné úrovni se všemi ostatními existujícími i budoucími přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta.

10.2. Jazyk

Tyto Emisní podmínky jsou vydány v českém jazyce. Jakýkoli překlad je pouze informativní, avšak právně závazné je výhradně české znění.

10.3. Promlčení

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

10.4. Rozhodné právo a příslušnost soudu

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Pro řešení sporů, vyplývajících z práv a povinností spojených s Dluhopisy, je příslušný obecný soud Emitenta.

V Praze dne 13.7.2023



Versatile space s.r.o.,

IČO: 194 70 444,

se sídlem Fikerova 2157/1, Modřany, 143 00 Praha 4