

Porta Invest s.r.o.

EMISNÍ PODMÍNKY

PORTA INVEST 1/26

Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 10,000.000,- Kč
splatné v roce 2031

Emisní kurz: 100 % Jmenovité hodnoty

Datum emise: 28. července 2026

Upozorňujeme, že níže uvedené emisní podmínky nejsou pobídkou k nákupu ani k prodeji níže uvedených dluhopisů, ani nejsou investičním doporučením.

Dluhopisy jsou určeny výhradně investorům, pro které případná ztráta části nebo dokonce celé investice nebude znamenat významné zhoršení finanční situace.

Každý případný investor si musí sám zhodnotit, zda je pro něho investice do těchto dluhopisů vhodná. Dluhopisům ani Emitentovi nebyl udělen žádný rating, ani jiné ohodnocení ekonomické způsobilosti.

Pro vydání těchto Dluhopisů není nutný souhlas státních orgánů, tedy emise Dluhopisů nebyla schválena žádným orgánem státní správy, zejména ne Českou národní bankou (dále jen jako „**ČNB**“) a nebyl k ní schválený prospekt Českou národní bankou nebo orgánem dohledu jiného členského státu Evropské unie. ČNB nevykonává žádný dohled nad touto emisí Dluhopisů ani nad jejich Emitentem.

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ PORTA INVEST 1/26

Tyto emisní podmínky (dále jen jako „**Emisní podmínky**“) upravují práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů (jak jsou tyto pojmy definovány níže), jakož i podrobnější informace o emisi dluhopisů (dále jen jako „**Dluhopisy**“) splatných v roce 2031, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě do 10,000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých), vydávaných společností:

Porta Invest s.r.o., IČ: 04998391, se sídlem Lucemburská 2136/16, Vinohrady, 130 00 Praha, založenou podle českého práva dne 24. února 2016 a zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 256821 od 15. dubna 2016, LEI: 3157005QMA93FRYNX367 (dále jen jako „**Emitent**“). Hlavní činnost Emitenta spočívá v realitním zprostředkování a zajištění investic do nemovitostí.

Skutečnými majiteli Emitenta podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů je Ing. Michal Ovečka, narozený dne 2. prosince 1979, trvale bytem Blanická 2135/13, Vinohrady, 120 00 Praha 2 a pan Marek Bartes, narozený dne 5. prosince 1984, trvale bytem Lucemburská 2136/16, Vinohrady, 130 00 Praha 3, kteří jsou zároveň jednateli Emitenta. Oba získali nejdůležitější pracovní zkušenosti ve společnosti Porta Real Estate s.r.o., přičemž oba mají relevantní praxi z hlediska činnosti Emitenta v délce minimálně osmnáct (18) let).

Účetní závěrky Emitenta za poslední dvě (2) účetní období jsou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta <https://portainvest.cz/> v záložce „Pro investory“ a jsou založeny ve sbírce listin obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

Plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu Emitenta alespoň do dvanácti (12) měsíců před datem splatnosti by měl odpovídat stávajícímu poměru za rok 2025 uvedeném v účetní závěrce za rok 2025.

Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 17 % p.a. po dobu prvních třech měsíců od data emise a dále 8,5 % p.a.

Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód **ISIN CZ0003583783**.

Zkrácený název Emise je „PORTA INVEST 1/26“.

Datum emise Dluhopisů je 28. července 2026 (dále jen jako „**Datum emise**“).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 28. října 2031 (dále jen jako „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

Administraci dluhopisů, výplaty úrokových výnosů a splacení Dluhopisů bude zajišťovat přímo Emitent.

K datu emise Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoli regulovaném trhu.

I.

Základní charakteristika Dluhopisů

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na jméno v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 1,000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 10,000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých).

1.2 Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje.

1.3 Vlastníci Dluhopisů

Vlastník dluhopisů je osoba, která je uvedena jako první nabyvatel Dluhopisu ve smyslu § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen jako „ZPKT“) (dále jen jako „Vlastník dluhopisů“).

1.4 Převod dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů je omezena a Dluhopisy jsou nepřevoditelné,

1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti

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

II.

Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu či koupě Dluhopisů

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Dluhopisy mohou být vydány jednorázově k Datu emise nebo v tranších kdykoli po Datu emise. Lhůta pro upisování začíná dne 27. července 2026 a končí dne 27. července 2027.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurs všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty (dále jen jako „Emisní kurs“).

Emisní kurs jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná z osob nabízejících Dluhopisy, ani Emitent, nemá vůči investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Po datu Emise bude připočten naběhlý alikvotní úrokový výnos.

2.3 Minimální investice

Minimální počet Dluhopisů upsaných jedním zájemcem je stanoven vždy na jeden (1) kus, tedy v minimální celkové jmenovité hodnotě 1,000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých).

2.4 Způsob a místo úpisu nebo koupě Dluhopisů

2.4.1 Rozsah nabídky

Dluhopisy jsou emitovány podle ustanovení čl. 1 odst. 4 písm. b) Nařízení EU č. 2017/1129, tzn. nabídka Dluhopisů je určena méně než sto padesáti (150) fyzickým nebo právnickým osobám v jednom členském státě jiným než kvalifikovaným investorům. Emitent na základě citovaného ustanovení není povinen uveřejnit prospekt cenného papíru schválený ČNB.

2.4.2 Vydání Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy vydat v celém objemu k Datu emise anebo po něm v tranších až do konce lhůty pro upisování/prodej Dluhopisů.

2.4.3 Prodej Dluhopisů investorům

Investor projeví zájem o nabytí dluhopisů tím, že uzavře s Emitentem smlouvu o nabytí Dluhopisů formou úpisu nebo prodeje již vydaných Dluhopisů (dále jen jako „Smlouva o nabytí“).

V souvislosti s uzavřením této Smlouvy o nabytí mohou být investoři vyzváni Emitentem k doložení potřebných identifikačních údajů a informací, popřípadě k prostému nebo úředně ověřenému podpisu dokumentů potvrzujících tyto informace a identifikační údaje.

Může se jednat především o:

- (i) Prokázání se platným dokladem totožnosti.
- (ii) Vyplnění investičního dotazníku ve smyslu ZPKT.
- (iii) Vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**AML prohlášení**“).
- (iv) Vyplnění prohlášení ve smyslu dohody č. 72/2014 Sb. m. s. mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování a zákona č. 330/2014 Sb., o výměně informací o finančních účtech se Spojenými státy americkými pro účely správy daní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „**FATCA**“).
- (v) Vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní (dále jen jako „**GATCA**“).

Investor po uzavření Smlouvy o nabytí složí do deseti (10) dnů Emisní kurs (resp. Kupní cenu) Dluhopisů, a to na účet Emitenta č. 5467171359/0800.

Emitent, do deseti (10) pracovních dní po Datu emise nebo po datu uzavření Smlouvy o nabytí (podle toho, co nastane později) a úhradě Emisního kursu předá Investorovi osobně Dluhopisy. Pokud je rozsah uspokojení nižší než Smlouvou o nabytí předpokládaný, Emitent také vrátí investorovi příslušnou část emisního kursu (resp. Kupní ceny) za ty Dluhopisy, které nebudou převedeny na účet investora.

III. Status Dluhopisů

3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy 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 dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

3.2 Předkupní a přednostní práva

Žádná osoba nemá žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádná přednostní práva úpisu.

IV. Výnos

4.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši **17 % p.a. po dobu prvních třech měsíců od data emise a dále 8,5 % p.a.** (dále jen jako „**Úroková sazba**“). Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období v průběhu prvních tří (3) měsíců vždy za každé kalendářní čtvrtletí zpětně, tedy k 28. říjnu 2026 a následně vždy jednou za šest měsíců, tedy k 28. dubnu a k 28. říjnu (dále jen jako „**Den výplaty úroků**“), a to v souladu s článkem VI. První platba úrokových výnosů bude provedena k 28. říjnu 2026.

Právo na výplatu úrokového výnosu z Dluhopisů k příslušnému Dni výplaty úroků nevzniká k těm Dluhopisům, které k příslušnému Rozhodnému dni pro výplatu vlastní Emitent.

4.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

4.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „**BCK standard 30E/360**“ (tzn., že pro účely výpočtu úrokového výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát (360) dnů rozdělených do dvanácti (12) měsíců po třiceti (30) kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní).

4.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v odst. 4.3. Celková částka úrokového výnosu a jakákoli další částka splatná podle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto odst. 40 bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena Emitentem bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem XII.

4.5 Omezení použití výtěžku – účel emise

Emitent je povinen prostředky získané prostřednictvím Emise (Výtěžek) po odečtení nákladů na přípravu Emise Dluhopisů a souvisejících s Emisí použít pouze na financování developerských projektů ve skupině Emitenta.

V.

Splacení a odkoupení dluhopisů

5.1 Konečná splatnost

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 dluhopisů.

5.2 Odkoupení dluhopisů

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

5.3 Zánik dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět, či prodávat, podle vlastního uvážení.

5.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent má právo kdykoliv předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně), nejdříve však po uplynutí dvou (2) let od Data emise. Toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem XII. nejpozději dvacet (20) dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (dále jen jako „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Emitent v takovém případě splatí celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, a k tomu příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku je neodvolatelné.

Předčasné částečné splacení Dluhopisů neomezuje Emitenta provést další předčasné splacení Dluhopisů v souladu s tímto článkem.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto odst. 5.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku VI.

5.5 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Vlastníkům veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků V., VIII. a odst. 10.5.1.

VI.

Platební podmínky

6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou euro, bude:

- (i) Denominace Dluhopisů změněna na euro, a to v souladu s platnými právními předpisy.
- (ii) Všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v eurech, přičemž jako směnný kurz koruny české na euro bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy.

Takové nahrazení koruny české se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení povinností podle Emisních podmínek.

6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v **Den výplaty úroků**, **Den konečné splatnosti dluhopisů** nebo **Den předčasné splatnosti dluhopisů** (každý z těchto dnů pak i **Den výplaty**).

Rozhodný den pro výplatu je den, který o patnáct (15) dní předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

6.3 Konvence pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude Den výplaty posunut na nejbližší následující Pracovní den, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

6.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou pouze Vlastníci dluhopisů.

Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Emitent platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami Emitentovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak.

6.5 Provádění plateb

Platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám budou prováděny pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě Evropského hospodářského prostoru podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně pět (5) pracovních dnů před Dnem výplaty. Takovýto pokyn:

- (i) bude mít formu podepsaného písemného prohlášení, přičemž Emitent může požadovat, aby byl podpis či všechny podpisy úředně ověřeny, anebo ověřeny podpisem oprávněným pracovníkem Emitenta,
- (ii) bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi provést platbu a v případě právnických osob bude pokyn dále doložen originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku (pro účely výpisů z českého obchodního rejstříku postačí příslušný výpis z internetových stránek obchodního rejstříku prokazující danou skutečnost) Oprávněné osoby nebo z jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti (6) měsíců, přičemž soulad údajů v tomto výpisu s instrukcí ověří Emitent (pokyn, výpis z obchodního rejstříku a potvrzení o daňovém domicilu, popř. ostatní přílohy) (dále jen jako „**Instrukce**“).

Instrukce (sdělení účtu a ostatních informací pro výplaty) může být podána i formou určení potřebných údajů ve Smlouvě o Nabytí (dluhopisů). Každá Instrukce je platná i pro všechny následující platby s Dnem výplaty po datu podání Instrukce, a to až do podání další Instrukce.

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Emitenta z hlediska obsahu, formy, potvrzení o oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Emitent je oprávněn požadovat:

- (i) předložení plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo
- (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností (týká se i nenahlášených změn, např. daňového domicilu) nebo jinou vadou.

Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Emitentovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným.

Instrukce bude považována za řádně doručenu, pokud byla Emitentovi doručena nejméně pět (5) pracovních dnů před Dnem výplaty.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoli příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí, aktuální doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Emitent a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Jestliže výše uvedené doklady (zejména doklad o daňovém domicilu) nebudou Emitentovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Emitent postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a žádat Emitenta o vrácení srážkové daně. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu veškerých přímých i nepřímých nákladů vynaložených na vrácení daně.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud byla příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku.

Emitent neodpovídá za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenu řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne obdržení řádné Instrukce odeslána z účtu Emitenta. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za dobu prodlení způsobené opožděným zasláním Instrukce.

Emitent rovněž neodpovídá za jakoukoli škodu vzniklou:

- (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku, nebo
- (ii) tím, že Instrukce nebo související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé, nebo
- (iii) skutečnostmi, které nemohl Emitent ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

6.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud změna negativně neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku XII. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem X.

VII. Zdanění

7.1 Obecná úprava

Nabídka bude organizována v České republice, daňové poměry Vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen jako „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, k datu vyhotovení těchto Emisních podmínek. 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 případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu uvedenou v první větě tohoto odstavce bez takové srážky.

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). Pro odstranění pochybností tento článek VII. je pouze informativní povahy pro Vlastníky dluhopisů, nepředstavuje závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů a není profesní radou, ať již daňové, účetní, právní či jiné povahy.

7.2 Fyzické osoby

a) Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů třetím osobám

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně u podnikajících fyzických osob, jež zahrnují tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (pro část základu daně do 36 násobku průměrné mzdy) a 23 % (pro část základu daně přesahující 48 násobek průměrné mzdy). 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.

Věcná osvobození příjmu z prodeje u fyzických osob

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 tři (3) roky. Toto osvobození se netýká zpětného prodeje přímo emitentovi a ani zániku dluhopisu při jeho splatnosti. 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 třech (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 tří (3) let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100.000,- Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

b) Zpětný odkup (i předčasný)

Příjem z kapitálového majetku

Ačkoliv fyzické osoby (nepodnikatelé) vždy realizují svůj příjem ze zpětného prodeje (i předčasného) Dluhopisů emitentovi z pohledu práva jako příjem z prodeje cenných papírů, pro účely ZDP se příjem vlastníka Dluhopisu při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu emitentem ve výši rozdílu mezi cenou zpětného odkupu a emisním kurzem při jeho vydání, považuje za příjem fyzické osoby z kapitálového majetku je dle § 8 odst. 2) ZDP. Jedná se daňovou fikci, dle které takový příjem ze zpětného (i předčasného) odkupu Dluhopisů reprezentuje samostatnou daňovou kategorii podléhající dani z příjmů fyzických osob v dílčím kapitálovém majetku dle § 8 ZDP. Nejedná se z daňového pohledu o úrok nebo podobný příjem.

Srážková daň

Úrokový výnos Vlastníka dluhopisů, který je českým daňovým rezidentem podléhá srážkové dani při úhradě úroku. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z dluhopisů upozorňujeme, že se základ daně a sražená daň z jednotlivých dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů. Specifika zdanění u českých daňových nerezidentů viz odst. 7.4.

Neuplatnění osvobození

V této souvislosti upozorňujeme, že v případě zpětného odkupu nelze dle názoru GFŘ aplikovat osvobození příjmů z „prodeje“ dluhopisů dle § 4 odst. 1 písm. w) ZDP (při splnění obecných podmínek pro osvobození), ačkoliv je toto ustanovení ZDP nadřazeno ustanovení § 8 odst. 2) ZDP a z pohledu práva se jedná o příjem z prodeje cenných papírů.

Fyzická osoba – podnikatel

Vzhledem k nejednoznačnosti daňové legislativy u podnikajících fyzických osob – účetních jednotek, které zahrnou Dluhopisy do svého obchodního majetku, bude režim zdanění příjmů souvisejících s dluhopisy ve vlastnictví těchto fyzických osob primárně záviset na záměru fyzické osoby, se kterým takové dluhopisy nabyly. Doporučujeme proto takovým podnikajícím fyzickým osobám – účetním jednotkám probrat se svými právními a daňovými poradci o daňových a účetních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů podle daňových a účetních předpisů platných v České republice.

7.3 Právnícké osoby

Právnícká osoba jako vlastník Dluhopisu účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhajícími alikvotním úrokovém výnosu ve prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos je tedy jako běžný průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právníckých osob sazbou daně ve výši 19 %.

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu emitentovi realizované právníckou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

7.4 Čeští daňoví nerezidenti – specifika

a) Obecný princip

Obecně, v případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členskému státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. 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.

b) Zpětný odkup – fyzické osoby

Nicméně, případě zpětného prodeje dluhopisů vlastníkem – fyzickou osobou, který není českým daňovým rezidentem, emitentovi (i předčasný odkup), který je českým daňovým rezidentem, nebo emitentovi, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, podléhá rozdíl při zpětném odkupu Dluhopisu emitentem rozdílu mezi cenou dluhopisu a emisním kurzem při jeho vydání a při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu emitentem rozdílu mezi cenou zpětného odkupu a emisním kurzem při jeho vydání zdanění srážkovou daní ve výši 35 %.

c) Zdanění v případě výplaty kupónu – fyzické osoby

Obdobně jako v případě dle písm. b) tohoto článku, v případě oddělení práva na výnos formou kupónu, resp. v případě jeho výplaty, podléhá rozdíl mezi hodnotou kupónu a emisním kurzem při jeho vydání zdanění srážkovou daní ve výši 35 %.

d) Smlouvy o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice považované vyloučit nebo snížit sazbu případné srážkové daně nebo 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.

VIII. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech porušení povinnosti

8.1 Případy porušení

Pokud nastane Případ porušení a bude trvat, přičemž pro účely tohoto odst. 8.1 Případ porušení „trvá“, dokud není napraven, může Schůze svolaná v souladu s odst. 10.1.1 rozhodnout, že kterýkoli Vlastník dluhopisů může podle své úvahy písemným oznámením doručeným Emitentovi (Oznámení o předčasném splacení) požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcižil, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s odst. 4.1 ke Dni předčasně splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s odst. 8.2.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení Dluhopisů, může každý Vlastník dluhopisů, který hlasoval podle zápisu z této Schůze pro předčasné splacení nebo který se Schůze nezúčastnil, podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni účasti na schůzi (jak je definován níže) a které od té doby nezcižil, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s odst. 4.1 ke Dni předčasně splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s odst. 8.2.

Případ porušení znamená každou z následujících situací:

(a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrazená déle než třicet (30) pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením doručeným Emitentovi.

(b) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou jinou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě (a) výše) v souvislosti s Dluhopisy, a takové porušení nebo neplnění nebude napraveno do třicet (30) pracovních dnů (včetně) ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením doručeným Emitentovi.

(c) Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

- (i) Emitent navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (dále jen jako „**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů.
- (ii) Na majetek Emitenta je prohlášen soudem nebo jiným příslušným orgánem konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení.
- (iii) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek, resp. majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s insolvenčním řízením.

(d) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta o jeho zrušení s likvidací.

(e) Soudní a jiné rozhodnutí

Emitent nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10,000.000,- Kč, nebo ekvivalent této částky v jiné měně, ve lhůtě určené v příslušném rozhodnutí nebo do třiceti (30) dnů od doručení takového rozhodnutí, podle toho, které datum nastane později.

(f) Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli svou povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do třiceti (30) pracovních dnů (včetně).

8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi Oznámení o předčasném splacení (dále jen jako „Den předčasně splatnosti dluhopisů“), ledaže příslušný Příklad porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s odst. 8.3.

8.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je doručeno Emitentovi nejpozději tři (3) pracovní dny předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího odst. 8.2. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pokud ustanovení článku VIII. nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku VIII. se obdobně použijí ustanovení článku VI.

IX. Promlčení

9.1 Promlčecí lhůta

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

X. Schůze (vlastníků dluhopisů) a změny emisních podmínek

10.1 Působnost a svolání schůze

10.1.1 Právo svolat schůzi

Emitent, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (Schůze) pouze v případech:

- (i) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (ii) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit a
- (iii) kdy je konání Schůze předpokládáno v článku VIII.

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze Emitent. Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze v případě, kdy je svolána Schůze, jejíž konání je předpokládáno v odst. 8.1, hradí Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den rozeslání či uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle odst. 10.1.3:

- (i) doručit Emitentovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi) a
- (ii) uhradit Emitentovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze,

Přičemž splnění shora uvedených podmínek (i) a (ii) je předpokladem pro účinné svolání Schůze.

10.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů pouze v případě:

- (i) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek podle Zákona o dluhopisech vyžaduje (Změna emisních podmínek),

- (ii) že nastaly jiné důvody, z kterých je svolání a konání Schůze vyžadováno podle Zákona o dluhopisech včetně § 21 odst. 1 písm. a) tohoto zákona (společně se Změnou emisních podmínek Změna zásadní povahy),
- (iii) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v odst. 8.1 a k navržení společného postupu, pokud došlo k Případu porušení.

Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít k Případu porušení.

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech než ve výše stanovených.

10.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen oznámit či uveřejnit způsobem uvedeným v článku 0, a to nejpozději patnáct (15) dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení podle článku XII. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta,
- (ii) označení Dluhopisů obsahující alespoň název Dluhopisu, Datum emise a ISIN,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod.,
- (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu odst. 10.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění,
- (v) Rozhodný den pro účast na Schůzi, přičemž za tento se vždy považuje den konání schůze (dále jen jako „**Rozhodný den pro účast na schůzi**“).

Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů.

Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

10.2 **Osoby oprávněné účastnit se schůze a hlasovat na ní**

10.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník dluhopisů.

10.2.2 Hlasovací právo

Počet hlasů náležejících Osobě oprávněné k účasti na schůzi odpovídá poměru nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, které vlastní ke dni uskutečnění schůze a celkové nesplacené jmenovité hodnoty Emise ke dni schůze. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezaničly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu odst. 5.3, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a jeho podpis musí být úředně ověřen. Pokud je Vlastník dluhopisů právnickou osobou, může Emitent po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem příslušné Schůze.

10.2.3 Účast dalších osob na schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle odst. 10.3.3 (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem.

10.3 Průběh Schůze

10.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, jejichž nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu odst. 5.3, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

10.3.2 Předseda schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

10.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu podle rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude přístupná způsobem uvedeným v článku XII.

10.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se:

- (i) schvaluje návrh podle odst. 10.1.2 nebo
- (ii) volí a odvolává společný zástupce,

je třeba kvalifikované většiny. Kvalifikovaná většina znamená tři čtvrtinová většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

Pokud nestanoví zákon či tyto Emisní podmínky jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti (6) týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámena nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle odst. 10.1.2 je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle odst. 10.3.1.

10.4 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

10.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy podle odst. 10.1.2, Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (Žadatel), je oprávněna požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede. Žadatel musí toto právo uplatnit do třiceti (30) dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle odst. 10.5 písemnou žádostí (Žádost) doručenou Emitentovi, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do třiceti (30) dnů po doručení Žádosti Emitentovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek ve smyslu § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech, tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze

v souladu s odst. 10.5 Žádostí doručenou Emitentovi, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné v Den předčasné splatnosti dluhopisů, tj. třiceti (30) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Emitentovi.

10.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, a majetkový účet. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku VI.

10.5 **Zápis z jednání**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem uvedeným v článku XII. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy podle odst. 10.1.2, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení a počtů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

XI.

Změny emisních podmínek

- 11.1 V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

XII.

Oznamování

- 12.1 Jakékoli oznámení Emitenta Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce nebo tam, kde to Emisní podmínky povolují, v anglickém jazyce na internetových stránkách Emitenta <https://portainvest.cz/> v záložce „Pro investory“. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

XIII.

Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

- 13.1 Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí a budou vykládány v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, česká verze bude rozhodující.
- 13.2 Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti) je výlučně Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

XIV.

Rizika

14.1 **Rizika spojená s Emitentem**

Kreditní (úvěrové) riziko

Emitent se může v důsledku nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí svého managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů stát neschopným plnit své splatné dluhy včetně těch z vydaných Dluhopisů. Emitent aplikuje řídicí a kontrolní mechanismy zaměřené na snižování tohoto rizika včetně nastavení systému řízení rizik podstupovaných Emitentem, plánování krátkodobé a dlouhodobé likvidity.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování

Přijetí dalšího dluhového financování Emitentem může znamenat, že v případě jeho úpadku budou dluhy z Dluhopisů v insolvenčním řízení uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí dalšího dluhového financování nedošlo.

Riziko nepříznivého stavu realitního trhu

Emitent působí jako investor v oblasti residenčních nemovitostí a je vystaven specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky kupujících nebo nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájemného, či aktivitou konkurenčních investorů.

Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti realitního trhu, který může způsobit pokles poptávky nájemců nebo investorů kupujících hotové nemovitosti. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na ceny nájemného či výnosy z prodaných projektů a tím se negativně projevit na hospodářských výsledcích Emitenta.

Riziko spojené se změnou obchodní strategie

Emitent o změnách v obchodní strategii rozhoduje vždy s nejlepšími úmysly a při důkladném zvážení všech dostupných informací. Přesto Emitent nemůže rizika spojená s rozšiřováním svých obchodních aktivit a změnami v obchodní strategii vyloučit.

Riziko konkurence

Existuje riziko, že obchodní protistrany Emitenta začnou z různých důvodů preferovat jiné obchodní partnery a Emitentovi se nepodaří umístit všechny prostředky z Dluhopisů.

Riziko změny ve vedení a riziko ztráty klíčových osob

Podnikání Emitenta vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí a zkušeností jeho zaměstnanců a členů jeho orgánů. Pro Emitenta je proto klíčové udržet si osoby, které splňují tuto úroveň nároků. Odchod takových zaměstnanců a nemožnost je adekvátně nahradit mohou mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu s přímým vlivem na hospodářské výsledky Emitenta.

14.2 Rizika spojená s Dluhopisy

Dluhopisy jako závazky

Dluhopisy představují přímé, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (i) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a (ii) alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům Emitenta vyjma těch, u nichž stanoví jinak donucující ustanovení právního předpisu.

Riziko úrokové

Vlastník Dluhopisu je vystaven riziku poklesu ceny Dluhopisu v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální výnos Dluhopisu za dobu od data emise do data konečné splatnosti pevný, aktuální tržní úroková sazba se na kapitálovém trhu zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se mění také cena Dluhopisu, ale v opačném směru. Jestliže se tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu zpravidla klesne na úroveň, kdy je jeho výnos přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba sníží, cena Dluhopisu se zpravidla zvýší na úroveň, kdy je jeho výnos přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

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 likvidity

Emitent nemá v úmyslu k Datu emise, jak je tento pojem v Emisních podmínkách definován, ani kdykoliv později požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoliv regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému. Nemůže proto existovat ujištění, že se vytvoří sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či bude likvidní. Může být proto obtížné ocenit Dluhopisy, což může mít také negativní dopad na jejich likviditu. Investor nemusí být schopen až do jejich splatnosti Dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu.

Emitent, ani žádná jiná osoba nezajišťují likviditu Dluhopisů. Emitent je oprávněn, nikoliv však povinen, odkoupit Dluhopisy přede dnem jejich konečné splatnosti za jakoukoliv cenu dle své úvahy dle článku V. Dluhopisy nejsou zajištěny a splacení dlužné částky není nijak zajištěno.

Riziko předčasného splacení

Emitent je oprávněn předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy v případech a za podmínek stanovených v Emisních podmínkách Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení Dluhopisů v případech a za podmínek uvedených v článku VIII. V případě předčasného splacení Vlastník dluhopisu neobdrží výnos za dobu mezi dnem předčasného splacení Dluhopisu a dnem jeho původní (konečné) splatnosti. Vlastník Dluhopisu je tak vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu v případě předčasného splacení Dluhopisu.

Riziko (změny) zdanění

Příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby Dluhopisu mohou podléhat zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku tohoto může být investorovi při prodeji nebo splacení Dluhopisu vyplacena nižší částka, než původně předpokládal. Investor může být rovněž povinen v souvislosti s nabytím, držbou a prodejem či splacením Dluhopisu sám daň přiznat a odvést. Výnos z Dluhopisu po zdanění tak může být nižší než investorem původně očekávaný. Bližší informace o zdaňování výnosů z dluhopisů jsou uvedeny v článku VII. Uvedené informace však nelze považovat za vyčerpávající a vždy platné. Investorům se proto doporučuje konzultovat daňové aspekty investice do Dluhopisů s daňovými a jinými poradci.

XV. Definice

- 15.1 Pojmy definované v jednotném nebo množném čísle mají v těchto Emisních podmínkách stejný význam, i pokud jsou použity v množném, respektive jednotném čísle.
- 15.2 Pracovním dnem se pro účely Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

V Praze dne 19. května 2026

Porta Invest s.r.o.
Marek Bartes
Jednatel