

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

APART 7/23

1. Základní charakteristika dluhopisu

- 1.1. Emitent: obchodní společnost **APART development s.r.o.**, IČO: 117 34 256, se sídlem Bolzanova 1978/39, 669 02 Znojmo, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 124523 (dále jen „**Emitent**“).
- 1.2. Název emisního projektu: „**APART 7/23**“.
- 1.3. ISIN: CZ0003535411
- 1.4. Dluhopisy mají podobu **listinného cenného papíru**, znějí **na řad**, každý z nich má jmenovitou hodnotu **10.000 Kč**. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je **2.000.000 Kč**. S dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. Dluhopisy **mohou** být Emitentem vydány i v menší než předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů v souladu s § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Dluhopisy **nemohou** být Emitentem vydány ve větší než předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů dle § 7 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech.
- 1.5. Úrokový výnos je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši **7 % p.a.** (dále jen „**Úrokový výnos**“). Úrokový výnos bude vyplácen **měsíčně**. Prvním dnem výplaty Úrokového výnosu bude den **1.11. 2021**. Úrokový výnos se počítá na základě konvence „BCK 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). Vlastník dluhopisu, který drží dluhopis po dobu kratší než jeden měsíc před výplatou Úrokového výnosu, obdrží pouze jeho poměrnou část.
- 1.6. Rozhodný den pro výplatu Úrokového výnosu předchází o **15 dní** dnu splatnosti Úrokového výnosu.
- 1.7. Rozhodný den pro výplatu jistiny dluhopisu předchází o **15 dní** dnu splatnosti dluhopisu.
- 1.8. Oddělení práva na výnos dluhopisu podle § 18 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, se vylučuje.
- 1.9. Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno.
- 1.10. Každý z dluhopisů nese číselné označení číselné řady od **0001 do 0200**. Identifikační označení dluhopisů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů nebylo přiděleno.
- 1.11. Emitent může nejdříve po 1 roce od data emise jednostranně rozhodnout o splacení jím libovolně vybraných dluhopisů před datem jejich splatnosti (dále jen „**Předčasné splacení**“). V takovém případě Emitent splatí vlastníkům dluhopisů jmenovitou hodnotu a dosud nevyplacenou část poměrného Úrokového výnosu stanoveného ke dni Předčasného splacení.
- 1.12. Záměr Předčasného splacení je Emitent povinen oznámit vlastníkům dotčených dluhopisů doporučeným dopisem nejméně 30 dní před datem Předčasného splacení. Vlastníci dotčených dluhopisů jsou v takovém případě povinni vrátit dotčené dluhopisy zpět Emitentovi, a to nejpozději do 30 dnů od data Předčasného splacení.
- 1.13. Vlastníci dluhopisů nemají právo požadovat splacení dluhopisů před datem jejich splatnosti. Právo vlastníků dluhopisů požadovat předčasné splacení z důvodů uvedených v Zákoně o dluhopisech tím není dotčeno.

1.14. Tyto emisní podmínky nevyžadují schválení České národní banky.

2. Emise dluhopisů

- 2.1. Datum emise je **31. 10. 2021**. Emisní kurz všech dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Dluhopisy mohou být vydány jednorázově k datu emise nebo kdykoli v průběhu emisní lhůty, která je stanovena na **12 měsíců** od data emise. Emitent je v souladu s § 7 odst. 1 písm. c) Zákona o dluhopisech oprávněn vydat dluhopisy do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí emisní lhůty, přičemž je povinen stanovit dodatečnou emisní lhůtu, která skončí nejpozději v den rozhodný pro splacení dluhopisů, a uveřejnit ji stejným způsobem jako tyto emisní podmínky.
- 2.2. Dluhopisy budou nabízeny k upisování na primárním trhu fyzickým a právnickým osobám. Dluhopisy budou nabízeny formou veřejné nabídky. Emitent nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, neboť emise je uskutečněna na základě zákonné výjimky.
- 2.3. Dluhopisy se upisují na základě smlouvy o úpisu dluhopisů. Vlastník dluhopisu je povinen uvést ve smlouvě o úpisu dluhopisů svůj bankovní účet, na který budou zasílány výplaty Úrokového výnosu a výplata jistiny, a případné změny bankovního účtu je vlastník dluhopisu povinen písemně oznámit Emitentovi nejpozději do 3 dnů od provedení této změny písemnou formou na adresu sídla Emitenta; podpis vlastníka dluhopisu na tomto oznámení musí být úředně ověřen. Není-li podpis vlastníka dluhopisu úředně ověřen nebo vrátí-li se platba Úrokového výnosu či jistiny zpět Emitentovi, vyzve Emitent vlastníka dluhopisu ke zjednání nápravy. Do okamžiku zjednání nápravy může Emitent pozdržet výplatu Úrokového výnosu i jistiny.
- 2.4. Dluhopisy se upisují osobně v sídle Emitenta, kde budou také vlastníků dluhopisů osobně předány po připsání částky emisního kursu upsaných dluhopisů na bankovní účet Emitenta. Předání dluhopisů zajišťuje sám Emitent. Dluhopisy mohou být po vzájemné dohodě zaslány i poštou nebo kurýrní službou. K předání nebo zaslání dluhopisů dojde do 15 dní od připsání částky emisního kursu upsaných dluhopisů na bankovní účet Emitenta.
- 2.5. Úrokový výnos a jistina dluhopisů jsou vypláceny vlastníků dluhopisů bezhotovostním převodem.
- 2.6. Výplatou nebo vyplacením se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu Emitenta.
- 2.7. V případě, že den výplaty připadne na den, který není pracovním dnem, je dnem výplaty následující pracovní den, bez nároku za Úrokový výnos za toto odsunutí platby.
- 2.8. Vlastnické právo k dluhopisu se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. Převod dluhopisu je povinen oznámit převodce i nabyvatel dluhopisu Emitentovi nejpozději do 3 dnů od provedení tohoto převodu písemnou formou s úředně ověřenými podpisy na adresu sídla Emitenta. Převodce, jakožto původní vlastník dluhopisu, je současně povinen vyznačit na dluhopisu rubopis, jímž jako nového vlastníka dluhopisu označí nabyvatele.
- 2.9. Emitent může kdykoli dluhopisy odkupovat na trhu za jakoukoli cenu.

3. Zdanění Úrokového výnosu dluhopisu

- 3.1. Úrokový výnos vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, podléhá srážkové dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (dle právní úpravy platné ke dni vydání těchto emisních podmínek).
- 3.2. Úrokový výnos vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (dle právní úpravy platné ke dni vydání těchto emisních podmínek).

- 3.3. V případě Úrokového výnosu vypláčeného českým daňovým nerezidentům je nutné přihlídnout k příslušné smlouvě o zamezení dvojího zdanění, je-li sjednána.

4. Splacení dluhopisu

- 4.1. Dluhopis bude Emitentem splacen jednorázově ke dni splatnosti emise, kterým je **31. 10. 2023**, bezhotovostním převodem na bankovní účet vlastníka dluhopisu. Případně-li den splátky dluhopisu na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den bez nároku na Úrokový výnos za toto odsunutí platby.
- 4.2. Emitent prohlašuje, že dluží každému vlastníku dluhopisu jmenovitou hodnotu dluhopisu a příslušný dosud nevyplacený Úrokový výnos.

5. Identifikace osob, které se podílejí na zabezpečení vydání dluhopisů, splacení dluhopisů a na vyplacení Úrokového výnosu dluhopisů

- 5.1. Emitent tímto prohlašuje, že veškeré činnosti spojené s vydáním dluhopisů, splacením dluhopisů a s vyplacením Úrokového výnosu z dluhopisů zabezpečuje samotný Emitent.

6. Schůze vlastníků dluhopisů

- 6.1. Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě:
- návrhu změn emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně emisních podmínek vyžaduje,
 - návrhu na přeměnu Emitenta,
 - je-li v prodlení delším než 15 dní s úhradou některé z pohledávek vlastníků dluhopisů na výplatu Úrokového výnosu, na splacení jistiny dluhopisů nebo jiných dluhů s dluhopisy souvisejících podle těchto emisních podmínek, nebo kterékoli části těchto pohledávek,
 - změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z jím vydaných dluhopisů,
- (společně dále jen „**Změny zásadní povahy**“).
- 6.2. Kterýkoli vlastník dluhopisu může upozornit Emitenta na Změnu zásadní povahy a vyzvat je, aby svolali schůzi vlastníků.
- 6.3. Nesvolá-li do 10 dnů od výzvy vlastníka dluhopisu nebo Změny zásadní povahy schůzi vlastníků Emitent, je schůzi vlastníků oprávněn svolat kterýkoli vlastník dluhopisu. Emitent v takovém případě poskytne kterémukoli vlastníku dluhopisu, který o to požádá, seznam vlastníků dluhopisů obsahující identifikační a kontaktní údaje každého z vlastníků dluhopisů.
- 6.4. Organizačně a technicky schůzi vlastníků zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo schůzi vlastníků svolává (dále jen „**svolavatel**“), pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost svolat schůzi vlastníků dle odst. 6.1. tohoto článku a schůzi vlastníků svolá namísto Emitenta kterýkoli vlastník dluhopisu. V takovém případě jdou náklady spojené se schůzí vlastníků k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na schůzi vlastníků nese každý vlastník dluhopisu sám.
- 6.5. Pokud schůzi vlastníků dluhopisů svolává Emitent, oznámí konání schůze vlastníků ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání doporučeným dopisem, a příp. také e-mailem, odeslaným na adresu uvedenou v seznamu vlastníků dluhopisů a zároveň na internetové adrese www.apartdevelopment.cz.
- 6.6. Je-li svolavatelem kterýkoli vlastník dluhopisu, oznámí konání schůze vlastníků ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání doporučeným dopisem, a příp. také e-mailem,

odeslaným na adresu uvedenou v seznamu vlastníků dluhopisů. Současně oznámí konání schůze Emitentovi a vyzve jej, aby oznámil svolání schůze na internetové adrese www.apartdevelopment.cz.

- 6.7.** Oznámení o svolání schůze vlastníků obsahuje alespoň:
- a) identifikační údaje Emitenta,
 - b) název dluhopisu, datum emise,
 - c) místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,
 - d) program jednání, včetně případného návrhu změny emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
 - e) den, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků.
- 6.8.** Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání schůze vlastníků, lze na této schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků dluhopisů.
- 6.9.** Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků předchází o 30 dní konání schůze vlastníků dluhopisů.
- 6.10.** Schůzi vlastníků svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané vlastníkem dluhopisu předsedá předseda zvolený prostou většinou přítomných vlastníků dluhopisů, přičemž pro účely tohoto hlasování má každý vlastník dluhopisu jeden hlas.
- 6.11.** Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených dluhopisů.
- 6.12.** Před zahájením schůze vlastníků je Emitent povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Vlastní dluhopisy ve vlastnictví Emitenta ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků, se pro účely odst. 6.11. a 6.14. tohoto článku nezapočítávají do celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených dluhopisů.
- 6.13.** Není-li schůze vlastníků ani po uplynutí 15 minut od svého zahájení 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 vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníků dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Náhradní schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v odst. 6.11. tohoto článku.
- 6.14.** Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka dluhopisů odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě vydaných a dosud nesplacených dluhopisů. Ke změně emisních podmínek nebo k ustanovení a odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dluhopisů.
- 6.15.** Schůze vlastníků může svým rozhodnutím ustanovit společného zástupce všech vlastníků dluhopisů a pověřit jej uplatněním práv vlastníků dluhopisů spojených s dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí schůze vlastníků, kontrolou plnění emisních podmínek ze strany Emitenta, případně provedením dalších úkonů či ochranou zájmů vlastníků dluhopisů, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí schůze vlastníků. Společného zástupce může schůze vlastníků odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

6.16. Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy uvedených v odst. 6.1. tohoto článku, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků uveřejnit všechna rozhodnutí schůze vlastníků, a to způsobem, kterým uveřejnil emisní podmínky.

7. Zvláštní setkání s vlastníky dluhopisů

7.1. Nad rámec schůze vlastníků dle čl. 6. těchto emisních podmínek může Emitent kdykoliv přede dnem splatnosti emise uspořádat setkání s vlastníky dluhopisů, na němž bude prezentován dosavadní stav a výsledky projektu Emitenta financovaného prostřednictvím této emise dluhopisů a vlastníků dluhopisů budou představeny další investiční příležitosti související s projekty Emitenta.

7.2. O přesném termínu setkání s vlastníky dluhopisů budou jednotliví vlastníci dluhopisů vždy informováni alespoň 15 dní předem pozvánkou odeslanou doporučeným dopisem, a příp. také e-mailem, odeslaným na adresu uvedenou v seznamu vlastníků dluhopisů.

8. Způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o dluhopisech

8.1. Informace a údaje o dluhopisech budou zpřístupňovány a uveřejňovány na internetových stránkách Emitenta, ke dni vydání těchto podmínek na internetových stránkách www.apartdevelopment.cz, nestanoví-li zákon jiný způsob uveřejnění a zpřístupnění.

8.2. Emisní podmínky jsou v tištěné formě zpřístupněny v sídle Emitenta a na internetových stránkách www.apartdevelopment.cz.

9. Upozornění pro vlastníky dluhopisů

9.1. Emitent upozorňuje, že s investicí do dluhopisů mohou být spojena určitá rizika, a sice že se jedná o investici s vyšším zhodnocením vložených prostředků a tím i vyšším rizikem s investicí spojeným, že vložené prostředky ani výnos z investice nejsou zaručeny; že emitent ani třetí osoby neposkytují investorům v této souvislosti jakékoli jiné záruky, že výkonnost emitenta v předchozích obdobích nezaručuje stejnou nebo vyšší výkonnost v budoucnu a že investice do dluhopisů je určena k dosažení výnosu při jejím střednědobém držení a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci.

Ve Znojmě dne 15. 10. 2021



APART development s.r.o.
Martin Havlík, jednatel