

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ SPOLEČNOSTI REZIDENCE DOLNÍ CHABRY S.R.O.

DLUHOPIS REZIDENCE DOLNÍ CHABRY

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Tyto emisní podmínky vydala jako emitent dluhopisů společnost **Rezidence Dolní Chabry s.r.o.**, IČO 233 80 594, sídlem U Průhonu 1589/13a, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 426162, jako emisní podmínky ve smyslu § 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).
- 1.2 Tyto emisní podmínky podrobněji vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníků dluhopisů v souvislosti s vydáváním dluhopisů emitentem a obsahují další informace o emisi dluhopisů.

II. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

- 2.1 Tento článek stanoví základní náležitosti a vlastnosti dluhopisů vydávaných na základě těchto emisních podmínek.
- 2.2 Emitentem je společnost **Rezidence Dolní Chabry s.r.o.**, IČO 233 80 594, sídlem U Průhonu 1589/13a, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 426162 (dále jen „**emitent**“).
- 2.3 Finanční prostředky, které emitent obdrží za úpis dluhopisů z této emise budou využity na realizaci developerského projektu emitenta v Dolních Chabrech v jednotlivých fázích projektu.
- 2.4 Emitentovi bylo přiděleno **LEI: 315700U8NF9B1U508V54**.
- 2.5 Dluhopisy nesou tento název: „**REZIDENCE DOLNÍ CHABRY**“.
- 2.6 Jmenovitá hodnota (jako dlužná částka) každého dluhopisu je 50 000,- Kč (*slovy: padesát tisíc korun českých*).
- 2.7 Minimální výše investice je 50 000,- Kč (*slovy: padesát tisíc korun českých*).
- 2.8 Datem emise dluhopisů je 20. 3. 2026.
- 2.9 Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě.
- 2.10 Dluhopisy jsou cennými papíry na řad. Dluhopisům bylo přiřazeno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování CZ0003581902 (dále jen „**ISIN**“).
- 2.11 Dluhopisy (jejich jmenovité hodnoty jako dlužné částky) jsou splatné dne 20. 3. 2030. Práva spojená s dluhopisem a právo na splacení dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném emitentem v souladu s čl. 11.3 těchto emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu ke dni splatnosti dluhopisů.
- 2.12 Výnos dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši **6 % p. a.** z jmenovité hodnoty dluhopisu.
- 2.13 Dluhopisy se úročí od data připsání celého emisního kurzu na bankovní účet emitenta dle čl. 3.6 emisních podmínek (včetně) do (i) data své splatnosti, anebo do (ii) data, stanoveného emitentem jako datum jejich předčasného splacení v oznámení podle čl. 8.2 emisních podmínek, anebo do (iii) data předčasné splatnosti na žádost vlastníka dluhopisu ve smyslu čl. 8.4 emisních podmínek, anebo do (iv) data předčasné splatnosti z důvodu neposkytnutí zajištění ve smyslu čl. 6.4 nebo 6.5 emisních podmínek, a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve. První výnosové období dluhopisu počíná od data emise a končí dne 31. 3. 2026; následující výnosová období jsou měsíční – počínají vždy 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož kalendářního měsíce, či dnem splatnosti dluhopisu v případě posledního výnosového období.
- 2.14 Výpočet výnosu dluhopisu příslušející k jednomu dluhopisu za každé období jednoho roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového dluhopisu a úrokové sazby vyjádřené desetinným číslem.
- 2.15 Při výpočtu výnosu dluhopisu příslušejícího k dluhopisu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po třiceti dnech,

příčemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků „BCK Standard 30E/360“).

- 2.16 Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého dluhopisu za každé výnosové období se tento výnos zaokrouhluje na milióntiny (na šest desetinných míst, tj. na deseti tisíciny haléřů). Celková částka výnosu ze všech dluhopisů, vyplácená jednomu vlastníkovému dluhopisů, se zaokrouhluje na setiny (tj. na celé haléře).
- 2.17 Výnos dluhopisů bude vyplácen po každém výnosovém období počínaje koncem prvního výnosového období podle čl. 2.13 těchto emisních podmínek zpětně, a to vždy do 10. dne následujícího po uplynulém výnosovém období. Výnos za poslední výnosové období bude vyplácen do 20. 3. 2030.
- 2.18 Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 11.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu vždy ke konci 20. kalendářního dne měsíce, kterým končí příslušné výnosové období. Právo na vyplacení výnosu dluhopisu za poslední výnosové období, které počíná od 1. 3. 2030 a končí 20. 3. 2030 má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 11.3 emisních podmínek, zapsaná jako vlastník dluhopisu ke dni splatnosti dluhopisu, tj. k 20. 3. 2030.
- 2.19 Právo na výnos dluhopisu nemůže být od dluhopisu odděleno.
- 2.20 Dluhopisy budou splaceny a výnos dluhopisů bude vyplácen na bankovní účet, který za tím účelem vlastník dluhopisu emitentovi písemně sdělí.
- 2.21 Dluhopisy budou označeny čísly v nepřetržité řadě od čísla 0001 do čísla 0480.
- 2.22 Dluhopisy jsou běžnými dluhopisy (nikoli zvláštního druhu).
- 2.23 Dluhopisy nejsou podřízenými dluhopisy ve smyslu § 34 Zákona o dluhopisech.

III. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY EMISE

- 3.1 Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která počíná dnem vydání těchto emisních podmínek dluhopisů a končí dne 28. 2. 2030. Emitent je oprávněn emitovat dluhopisy až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí této lhůty pro upisování.
- 3.2 Dluhopisy mohou nabývat jakékoli fyzické či právnické osoby na území Evropské unie. Emitent nehodlá žádat o přijetí emise k obchodování na regulovaném trhu a hodlá dluhopisy nabízet veřejně pouze v rámci výjimky *de minimis* ve smyslu čl. 1 odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, a proto emitent nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle tohoto nařízení.
- 3.3 Dluhopisy lze upisovat osobně na adrese sídla emitenta, případně na jiné adrese dle dohody upisovatele a emitenta. Úpis bude proveden podpisem objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů a vyznačením prvního vlastníka na rub dluhopisu. Podpisem objednávkového formuláře upisovatel potvrzuje pravdivost údajů v něm uvedených a svůj souhlas s těmito emisními podmínkami a právy a povinnostmi z nich vyplývajícími.
- 3.4 Emisní kurz dluhopisu (tj. peněžní částka stanovená ke dni podpisu smlouvy o úpisu, za kterou emitent dluhopis vydává a kterou je upisovatel povinen emitentovi podle smlouvy o úpisu zaplatit) do dne emise dluhopisu odpovídá 100 % (slovy: jednomu stu procentům) jmenovité hodnoty dluhopisu, tj. částce 50 000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*).
- 3.5 Emisní kurz dluhopisu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne podpisu objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než emitent obdrží úhradu emisního kurzu.
- 3.6 Emisní kurz dluhopisů se splácí bankovním převodem na účet emitenta č. 357547359/0300, vedený u společnosti Československá obchodní banka, a. s., VS: RČ/IČO upisovatele,

nedohodne-li se emitent s upisovatelem písemně jinak. V případě placení formou bankovního převodu je emisní kurz řádně splacen okamžikem připsání částky emisního kurzu na bankovní účet emitenta.

- 3.7 Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do třiceti (30) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu, a to vyznačením vlastníka dluhopisu a předáním dluhopisu osobně nebo prostřednictvím poštovní služby. Upisovatel je povinen podepsat předávací protokol dluhopisu a předat nebo zaslat jej zpět emitentovi.
- 3.8 Kromě předávání dluhopisů postupem popsáním výše je též emitent oprávněn postupovat tak, že při vydání dluhopisů jako upisovatel nabude dluhopisy nejprve do svého vlastnictví a až poté je převede na další osobu.
- 3.9 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je 24 000 000,- Kč (*slovy: dvacet čtyři milionů korun českých*).
- 3.10 Ohodnocení bonity emitenta (rating) nebylo provedeno.
- 3.11 V případě, že bude vlastníkem dluhopisů upsáno více dluhopisů najednou, je emitent oprávněn tyto dluhopisy emitovat formou hromadného dluhopisu. Pokud bude emitován hromadný dluhopis, bude tento dluhopis obsahovat také údaj o tom, kolik dluhopisů nahrazuje.

IV. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 4.1 Závazky emitenta vyplývající z dluhopisů a těchto emisních podmínek budou zajištěny formou ručitélského prohlášení **Marka Jakeše**, dat. nar. 29. 6. 1989, bytem Miroslava Hajna 759/1, Letňany, 199 00 Praha 9 (dále jen „**Ručitel 1**“), ručitélského prohlášení společnosti **Jakes Technology s.r.o.**, IČO 077 08 572, sídlem U Průhonu 1589/13a, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 305969 (dále jen „**Ručitel 2**“) a ručitélského prohlášení společnosti **Jakes Development s.r.o.**, IČO 090 43 586, sídlem U Průhonu 1589/13a, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 329086 (dále jen „**Ručitel 3**“ společně s Ručitelem 1 a Ručitelem 2 dále jen „**Ručitelé**“).

Účetní závěrky Ručitele 2 za období od požadovaná dle Zákona o dluhopisech jsou dostupné ve sbírce listin obchodního rejstříku na adrese: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1034696>.

Účetní závěrky Ručitele 3 za období od požadovaná dle Zákona o dluhopisech jsou dostupné ve sbírce listin obchodního rejstříku na adrese: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1080867>.

- 4.2 Závazky emitenta vyplývající z dluhopisů a těchto emisních podmínek budou rovněž zajištěny zástavním právem zřízeným ve prospěch Agentu pro zajištění, a jeho prostřednictvím tak pro ostatní vlastníky dluhopisů, přičemž zástavní právo ve prospěch Agentu pro zajištění bude zřízeno jako první v pořadí a společně se zákazem zcizení a zatížení předmětu zástavy, kterým bude pozemek parc. č. 1731/6, ostatní plocha, o výměře 264 m², zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, LV 14995, ve vlastnictví společnosti **JD Living s.r.o.**, IČO 178 57 856, sídlem U Průhonu 1589/13a, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 377929 (dále jen „**Zástavce**“), popř. jiné nemovitosti.

Emitent je oprávněn k prodeji či jiné dispozici s nemovitostmi, ke kterým je zřízeno zástavní právo dle tohoto článku emisních podmínek, přičemž emitent je v takovémto případě povinen navrhnout jinou nemovitost k zajištění. Hodnota takové nemovitosti pak musí být rovna nebo vyšší než hodnota uvolňované nemovitosti. K nové nemovitosti musí emitent zřídit zástavní právo do 60 kalendářních dnů od okamžiku uvolnění původní nemovitosti. V případě, kdy jmenovitá hodnota upsaných a nesplacených dluhopisů bude vyšší než hodnota zastavených nemovitostí, zavazuje se emitent do 60 kalendářních dnů zřídit zástavní právo k jiné či další nemovitosti tak, aby celková hodnota zastavených nemovitostí byla vyšší než aktuální hodnota předchozích zastavených nemovitostí.

(ručitelská prohlášení dle čl. 4.1 a zástavní právo dle čl. 4.2 těchto emisních podmínek společně dále jen jako „Zajištění“).

- 4.3 Dokumentace zřizující Zajištění bude vlastníkům dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v sídle emitenta, kde jim bude rovněž k dispozici i v elektronické podobě na nosiči informací, který umožňuje uchování a reprodukci v nezměněné podobě a dále na webových stránkách emitenta <https://www.jakesdevelopment.cz>.
- 4.4 Agent pro zajištění je společným a nerozdílným věřitelem s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku emitenta vůči příslušnému vlastníkovu dluhopisů, který vyplývá z dluhopisů, emisních podmínek či ze Zajištění (nebo bezdůvodného obohacení v případě neplatnosti některého z uvedených institutů) (dále jen „Dluhy“) což platí pro Dluhy zajištěné i nezajištěné, žádný z vlastníků dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) není vůči jinému vlastníkovu dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) společným a nerozdílným věřitelem vůči emitentovi.
- 4.5 Ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek je agentem pro zajištění FAIRSQUARE advokátní kancelář s.r.o., IČO 045 56 054, sídlem Slezská 2127/13, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 249664 (dále jen „Agent pro zajištění“). Vztah mezi emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným vymáháním Dluhů či výkonem Zajištění dle těchto emisních podmínek ve prospěch vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s vymáháním Dluhů či výkonem Zajištění je upraven smlouvou uzavřenou mezi emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „Smlouva s agentem pro zajištění“). Stejnopis této Smlouvy s Agentem pro zajištění je k dispozici vlastníkům dluhopisů v sídle emitenta. Tato Smlouva s Agentem pro zajištění bude též zpřístupněna na webových stránkách emitenta <https://www.jakesdevelopment.cz>.
- 4.6 Při plnění funkce agenta pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze vlastníků, byl-li mu takový pokyn udělen.
- 4.7 Agent pro zajištění je oprávněn uplatňovat ve prospěch vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s dluhopisy a vymáhat po emitentovi nebo po Ručitelích uhrazení veškerých Dluhů.
- 4.8 Úpisem či koupí dluhopisů každý vlastník dluhopisů souhlasí, že agent pro zajištění bude společným a nerozdílným věřitelem ohledně dluhopisů s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů a současně agenta pro zajištění pověřuje, aby vykonával svá práva a povinnosti podle těchto emisních podmínek a práva spojená se Zajištěním. Úpisem či koupí dluhopisů dále ustanovuje každý vlastník dluhopisů agenta pro zajištění, aby působil jako jeho zmocněnec a zmocňuje agenta pro zajištění, aby svým jménem a ve prospěch vlastníka dluhopisů vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají z dluhopisů, emisních podmínek a ze Zajištění.
- 4.9 V případě prodlení emitenta s úhradou jistiny či úrokových výnosů dluhopisů je emitent povinen zaplatit vlastníkům dluhopisů smluvní pokutu ve výši 0,01 % za každý byť započatý den prodlení z upsané a nesplacené jistiny dluhopisů, a to k rukám Agentu pro zajištění.
- 4.10 V případě prodlení emitenta se zřízením Zajištění dle části IV. těchto emisních podmínek je emitent povinen zaplatit vlastníkům dluhopisů smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každý, byť započatý den prodlení, a to k rukám Agentu pro zajištění.
- 4.11 V případě použití prostředků získaných z dluhopisů v rozporu s jejich účelem uvedeným v čl. 2.3 těchto emisních podmínek je emitent povinen zaplatit vlastníkům dluhopisů smluvní pokutu ve výši 0,5 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty této emise, a to k rukám Agentu pro zajištění, a to za každé zjištění porušení.
- 4.12 Nárok na úhradu smluvní pokuty dle čl. 4.9 a čl. 4.10 a čl. 4.11 těchto emisních podmínek vzniká i bez oznámení prodlení emitentovi ze strany Agentu pro zajištění. Smluvní pokuta se stává splatnou v den, kdy na ní vznikne nárok. Agent pro zajištění je oprávněn si smluvní pokutu mu uhrazenou emitentem ponechat jako zálohu na náklady spojené s vymáháním či výkonem

zajištění dle části V těchto emisních podmínek nebo svou odměnu dle Smlouvy o výkonu funkce agenta pro zajištění. V případě, kdy Agentovi nevzniknou náklady spojené s vymáháním Dluhů nebo výkonem Zajištění či nárok na odměnu dle Smlouvy s agentem pro zajištění, výnos z těchto smluvních pokut bude rozdělen poměrně mezi vlastníky dluhopisů dle čl. 5.8 těchto emisních podmínek. Tyto smluvní pokuty neplní funkci limitace náhrady škody.

V. POSTUP AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘI VYMÁHÁNÍ DLUHŮ A VÝKONU ZAJIŠTĚNÍ A KOVENANTY

- 5.1 Pokud je emitent v prodlení s úhradou jakéhokoliv úrokového výnosu dluhopisů nebo jeho částí, stávají se 90. den následující po dni, v němž nastalo toto prodlení, všechny dosud nesplacené dluhopisy okamžitě splatné společně s veškerými dosud nevyplacenými úrokovými výnosy.
- 5.2 Pokud před splatností dluhopisů bude rozhodnuto o zjištění úpadku emitenta nebo Zástavce stávají se dnem následujícím po dni zjištění úpadku všechny dosud nesplacené dluhopisy okamžitě splatné společně s veškerými dosud nevyplacenými úrokovými výnosy.
- 5.3 Pokud nastane, kterýkoliv z níže uvedených případů:
 - (a) výtěžek z dluhopisů nebo jeho část byla zjevně použita v rozporu se stanoveným účelem uvedeným v čl. 2.3 těchto emisních podmínek;
 - (b) nebylo zřízeno Zajištění ve stanoveném rozsahu;
 - (c) dispozice s majetkem emitenta či Ručitelů může (byť i nepřímo) krátiť práva vlastníků dluhopisů;
 - (d) bylo zahájeno insolvenční řízení vůči emitentovi, Ručitelům nebo Zástavci;
 - (e) emitent jiným závažným způsobem poruší tyto emisní podmínky nebo smluvní povinnosti související se Zajištěním;

(dále jako „**Případy porušení**“);

a takový Případ porušení nebude napraven ani do devadesáti (90) kalendářních dnů, poté co Emitent bude Agentem pro zajištění na Případ porušení upozorněn, je Agent pro zajištění oprávněn písemným oznámením zaslaným emitentovi prohlásit všechny dosud nesplacené dluhopisy za okamžitě splatné (čímž se příslušné dluhopisy stávají okamžitě splatné společně s veškerými dosud nevyplacenými úroky).

- 5.4 V případě, že emitent je v prodlení s plněním jakéhokoliv Dluhu nebo jeho částí, je Agent pro zajištění oprávněn takový Dluh vymáhat nebo přistoupit k výkonu Zajištění, popř. provést jiné kroky či úkony, které jsou vhodné či účelné k ochraně práv vlastníků dluhopisů.
- 5.5 Agent pro zajištění je oprávněn, nikoliv však povinen, vyžádat si pokyn schůze vlastníků dluhopisů k dalšímu postupu, a to zejména v následujících případech:
 - (a) před zesplatněním dluhopisů dle čl. 5.3 těchto emisních podmínek;
 - (b) před započítáním vymáhání Dluhů;
 - (c) před výkonem Zajištění;

(dále jako „**Pokyn**“).

- 5.6 Bude-li Agentovi pro zajištění schůzí vlastníků dluhopisů Pokyn udělen, je Agent pro zajištění povinen postupovat v souladu s Pokynem.
- 5.7 Před započítáním vymáhání Dluhů nebo před započítáním výkonu Zajištění je Agent pro zajištění oprávněn vyžádat si po vlastnících dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s vymáháním Dluhů či výkonem Zajištění a další nezbytnou součinnost či ujištění od vlastníků dluhopisů (včetně slibu odškodnění za dluhy vzniklé v souvislosti s výkonem Zajištění, které by nebyly uhrazeny emitentem řádně a včas) související s jeho službami při výkonu zajištění. Pokud Agentovi pro zajištění nebude poskytnuta záloha na náklady spojené s vymáháním Dluhů či

výkonem zajištění nebo jiná vyžádaná součinnost od vlastníků dluhopisů, Agent pro zajištění není povinen vůči emitentovi činit žádné kroky nebo úkony.

- 5.8 Výtěžek získaný z vymáhání Dluhů či výkonu Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů, případných dalších nákladů na vymáhání Dluhů či výkonu Zajištění, své odměny ujednané s emitentem a vypořádání případné zálohy mu poskytnuté vlastníky dluhopisů, vyplatí vlastníků dluhopisů tak, že každý vlastník dluhopisu obdrží za každý jím vlastněný dluhopis stejnou část z výtěžku. V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z dluhopisů, neuspokojená část pohledávek z dluhopisů bude vymahatelná proti emitentovi v souladu s právními předpisy. Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých Dluhů vrácen emitentovi.
- 5.9 V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění přiměřeně informovat vlastníky dluhopisů o postupu při vymáhání Dluhů a výkonu Zajištění.
- 5.10 Emitent se zavazuje dodržovat následující kovenanty:
- (a) zveřejňovat účetní výkazy v souladu se zákonnými povinnostmi.

VI. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

- 7.1 Emitent oznamuje konání schůze vlastníků zasláním oznámení doporučenou poštou na poštovní adresy nebo e-mailem na e-mailové adresy vlastníků dluhopisů, které mu byly za tím účelem sděleny, případně zveřejněním v souladu s čl. 11.12 emisních podmínek.
- 7.2 Za splnění podmínek stanovených Zákonem o dluhopisech je přípustné rozhodování mimo schůzi vlastníků. Osoba oprávněná svolat schůzi vlastníků rozešle návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v čl. 7.1 emisních podmínek.
- 7.3 Jiná osoba, která je oprávněna schůzi vlastníků dluhopisů svolat, vyjma Agentu pro zajištění, oznamuje konání schůze vlastníků uveřejněním v Obchodním věstníku. Současně svolavatel doručí oznámení, a to nejpozději pět (5) pracovních dnů před uplynutím zákonné lhůty pro oznámení schůze vlastníků, emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení sdělil vlastníků dluhopisů způsobem uvedeným v článku 7.1 emisních podmínek. Emitent je povinen oznámení takto sdělit do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy výzvu svolavatele obdržel.
- 7.4 Agent pro zajištění je oprávněn svolat schůzi vlastníků v případě, že je emitent v prodlení s jakoukoli platbou či povinností v souvislosti s dluhopisy nebo těmito emisními podmínkami a toto porušení trvá déle než 90 dnů. Agent pro zajištění svolává schůzi vlastníků jako emitent, tj. postupem dle čl. 7.1 těchto emisních podmínek.
- 7.5 Každý svolavatel je povinen oznámit svolání schůze vlastníků dluhopisů ve lhůtě stanovené zákonem.
- 7.6 Schůze vlastníků dluhopisů je oprávněna účastnit se osoba, která je vlastníkem dluhopisu ke konci sedmého (7) dne předcházejícího dni konání schůze vlastníků, uvedenému v oznámení svolavatele v souladu s čl. 7.1, 7.3 či 7.4 emisních podmínek.

VII. MOŽNOST PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ

- 8.1 Emitent má právo kdykoli předčasně splatit jednotlivé dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem.
- 8.2 Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení dluhopisů oznámit dotčeným vlastníků dluhopisů odesláním písemného sdělení na jemu známé adresy dotčených vlastníků nebo jiným prokazatelným způsobem, případně zveřejněním v souladu s čl. 11.12 emisních podmínek, a to nejdříve třicet (30) dní a nejpozději deset (10) dní přede dnem předčasného splacení. Právo na splacení dluhopisu má v takovém případě osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 11.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dotčeného dluhopisu ke konci dne, který o deset (10) dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení emitenta.

- 8.3 Emitent je oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem nejpozději do pátého (5) dne přede dnem předčasného splacení dluhopisů, uvedeného v oznámení emitenta podle čl. 8.2 emisních podmínek, dotčený vlastník dluhopisů písemně sdělí. Nesdělí-li mu dotčený vlastník jiný účet, je emitent oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu dotčený vlastník sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z dluhopisu či splacení dluhopisu. Pokud emitentovi nebyl sdělen takový účet, je emitent oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch vlastníka, o čemž bude vlastníka přiměřeně informovat. Pokud se vlastník nepřihlásí advokátovi do jednoho (1) roku od připsání peněz do advokátní úschovy, případnou peníze emitentovi. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.
- 8.4 Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat Emitenta o předčasné splacení jednotlivých dluhopisů přede dnem jejich splatnosti, a to na základě žádosti doručené Emitentovi nejméně devadesát (90) dní před požadovaným datem splacení. V takovém případě je stanoven poplatek za předčasné splacení Dluhopisů ve výši jednorozhodného úrokového výnosu z jmenovité hodnoty každého Dluhopisu, o jehož předčasné splacení je žádáno. Pokud však vlastník dluhopisu požádá o předčasné splacení v období od 20. 3. 2028 do 19. 4. 2028, nepodléhá předčasné splacení Dluhopisu žádnému poplatku. V případě, že celková předčasně vyplacená částka od data emise přesáhne 1 000 000,- Kč (*slovy: jeden milion korun českých*) za všechny dluhopisy vydané dle těchto emisních podmínek, je emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti anebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované vlastníkem dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení, a to i opakovaně. Datum splatnosti v takovém případě bude emitentem určeno nejpozději jako den konečné splatnosti dluhopisů. Takto vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. Je-li žádost o předčasné splacení učiněna v období od 20. 3. 2028 do 20. 4. 2028, emitent není oprávněn datum splatnosti odložit a zároveň je povinen dluhopisy předčasně splatit do 90 dnů ode dne dojití takové žádosti. Toto ustanovení nemá vliv na právo vlastníka dluhopisu převést dluhopis kdykoliv na jinou třetí osobu, aniž by se na tento převod vztahoval jakýkoliv poplatek ze strany emitenta.

VIII. ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU Z DLUHOPISU

- 9.1 Výnos dluhopisů bude zdaňován v souladu s platnými právními předpisy České republiky, zejména v souladu se zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 9.2 Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů dluhopisů budou prováděny bez srážky daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni platby. Bude-li jakákoliv srážka daní či poplatků právními předpisy České republiky vyžadována, nebude emitent povinen hradit vlastníků dluhopisů žádné další částky jako náhradu takových srážek daní či poplatků.
- 9.3 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána daň srážkou u zdroje; současná sazba této daně je 15 %.
- 9.4 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek je úrokový příjem, plynoucí z dluhopisu osobě, která je českým daňovým rezidentem (případně české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů.
- 9.5 V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem bude přihlédnuto k případné smlouvě o zamezení dvojího zdanění.
- 9.6 Oprávněná osoba je povinna emitentovi na jeho výzvu hodnověrně doložit, který daňový režim se na ni uplatňuje a odpovídá za pravdivost takového sdělení a případné následky jeho nepravdivosti.

IX. IDENTIFIKACE OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA VYDÁNÍ DLUHOPIŠŮ, DALŠÍCH OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA ČINNOSTI EMITENTA A DALŠÍ ÚDAJE

- 10.1 Vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje emitent, tj. společnost Rezidence Dolní Chabry s.r.o., IČO 233 80 594, sídlem U Průhonu 1589/13a, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 426162, a to způsobem popsáním v emisních podmínkách.
- 10.2 Emitent vznikl dne 11. 6. 2025, přičemž předmětem jeho podnikatelské činnosti dle zápisu v obchodním rejstříku je nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí. Emitent vznikl především jako společnost zvláštního určení (SPV) pro realizaci projektů v rámci skupiny Jakes Development.
- 10.3 Dle plánů emitenta je plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu v období 12 měsíců před datem splatnosti Emise 70:30.
- 10.4 Skutečným majitelem emitenta je Marek Jakeš, dat. nar. 29. 6. 1989, bytem Miroslava Hajna 759/1, Letňany, 199 00 Praha 9, který je jediným společníkem emitenta.
- 10.5 Osobou ve vrcholném vedení emitenta je pan Ing. Marek Jakeš, který se nachází v pozici jediného společníka a jediného jednatele. Pan Jakeš má 8 let praxe v oboru činnosti emitenta, přičemž nejdůležitější pracovní zkušenosti získal ve společnosti Jakes Technology s.r.o.
- 10.6 Emitent dosud nevydal žádnou účetní závěrku, vzhledem k tomu, že od vzniku emitenta neuplynulo žádné účetní období. Emitent bude své účetní závěrky zveřejňovat ve sbírce listin obchodního rejstříku na adrese: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1279745>.
- 10.7 Emitent není součástí žádného konsolidačního celku.

X. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1 Emitent je vůči upisovatelům zavázán v souladu s těmito emisními podmínkami a souvisejícími právními předpisy počínaje dnem podpisu objednávkového formuláře dle čl. 3.3 emisních podmínek a úhrady emisního kurzu dluhopisů.
- 11.2 S dluhopisy jsou ode dne jejich vydání spojena vzájemná práva a povinnosti jejich vlastníků a emitenta, která vyplývají z těchto emisních podmínek a souvisejících právních předpisů, tj. zejména pohledávky vlastníka dluhopisu za emitentem na splacení dluhopisu a výnosu dluhopisu.
- 11.3 Seznam vlastníků dluhopisů, vydaných podle těchto emisních podmínek (evidenci dluhopisů), vede v souladu se zákonem o dluhopisech emitent, tj. společnost Rezidence Dolní Chabry s.r.o., IČO 233 80 594, sídlem U Průhonu 1589/13a, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 426162.
- 11.4 V případě převodu dluhopisu je předchozí vlastník dluhopisu povinen písemně oznámit tuto skutečnost emitentovi nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy vlastnictví k dluhopisu nový vlastník nabyt a emitent je povinen tuto změnu zaznamenat do seznamu vlastníků vedeném emitentem. Emitent je povinen Agentovi pro zajištění k jeho žádosti kdykoliv předložit seznam vlastníků dluhopisů.
- 11.5 V případě odůvodněných pochybností o tom, kdo je vlastníkem dluhopisu, je emitent oprávněn splnit své závazky vyplývající z dluhopisů uložením předmětu plnění do advokátní úschovy. Pokud do jednoho (1) roku od uložení do advokátní úschovy nebude pravomocně vyřešena otázka vlastnictví dluhopisu, propadá částka v advokátní úschově ve prospěch emitenta. Po dobu soudního řízení se tato lhůta staví. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.
- 11.6 Závazky související s dluhopisy budou plněny v platné české měně.
- 11.7 Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

- 11.8 Veškeré doby plnění, uvedené v těchto emisních podmínkách, jsou stanoveny ve prospěch emitenta. Před stanovenou dobou plnění tak věřitel není oprávněn požadovat plnění, avšak emitent je oprávněn plnit svůj závazek.
- 11.9 V případě jakýchkoliv pochybností ohledně údaje, vztahujícího se k vlastníkovi dluhopisů, který je pro plnění emitenta související s dluhopisy zapotřebí, je emitent oprávněn vyžádat si od dotčeného vlastníka dluhopisů písemné sdělení takového údaje s jeho úředně ověřeným podpisem a vlastník dluhopisu je povinen mu je doručit bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti emitenta.
- 11.10 Upisovatelé a vlastníci dluhopisů jsou povinni poskytnout emitentovi na jeho žádost veškerou součinnost, kterou emitent potřebuje k plnění svých povinností vůči nim v souladu s těmito emisními podmínkami a právními předpisy.
- 11.11 Nevyplývá-li z těchto emisních podmínek něco jiného, bude emitent sdělovat a zpřístupňovat informace týkající se dluhopisů jejich vlastníkům v českém jazyce zasláním doporučeného dopisu nebo e-mailu na jemu známé adresy vlastníků dluhopisů nebo postupem dle čl. 11.12 emisních podmínek. Není-li prokázán dřívější den doručení, považuje se písemnost za doručenu desátého (10.) dne po jejím odeslání formou doporučeného dopisu nebo e-mailu bez elektronického podpisu na adresu vlastníka dluhopisu, sdělenou tímto vlastníkem emitentovi.
- 11.12 Bude-li zákonem vyžadováno zveřejnění (veřejné zpřístupnění) informací k dluhopisům, nebo uzná-li emitent za vhodné, budou takové informace emitentem zveřejňovány a zpřístupňovány na jeho webové stránce, případně jiným způsobem vyžadovaným právními předpisy. Pokud by zveřejnění na webové stránce emitenta nebylo možné, budou informace zveřejněny v Obchodním věstníku.
- 11.13 Česká národní banka nevykonává obecně dohled nad emitentem či nad emisí dluhopisů, dohled vykonává pouze ve vztahu k veřejné nabídce dluhopisů a ve vztahu k plnění informačních povinností v podobě zveřejněných emisních podmínek. Česká národní banka však nekontroluje správnost či pravdivost emisních podmínek.
- 11.14 Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.
- 11.15 Tyto emisní podmínky a práva a povinnosti s nimi související se řídí českým právním řádem.
- 11.16 Tyto emisní podmínky budou v tištěné podobě uloženy v sídle emitenta, kde se s nimi vlastníci dluhopisů mohou seznámit. Emisní podmínky budou též zpřístupněny na webových stránkách emitenta <https://www.jakesdevelopment.cz>.
- 11.17 Tyto emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím valné hromady emitenta dne 20. 3. 2026.

V Praze dne 20. 3. 2026

Za Rezidence Dolní Chabry s.r.o.

jméno: Marek Jakeš

funkce: jednatel