

Emisní podmínky dluhopisů

SMARTPANEL MALEŠICE 2027

Tyto emisní podmínky podrobněji vymezují práva a povinnosti Emitenta a Vlastníka dluhopisů, jakož i podrobnější informace o emisi Dluhopisů („**Emisní podmínky**“).

Dluhopisy jsou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

1. Obsah

2. Emitent	3
3. Základní údaje o emisi	3
4. Údaje o Dluhopisech	5
4.1. Forma, podoba, jmenovitá hodnota a další údaje o Dluhopisech	5
4.2. Druhy Dluhopisů, číslování	5
4.3. Vlastník dluhopisů	5
4.4. Převod Dluhopisů	6
5. Údaje o emisi	6
5.1. Datum emise, emisní lhůta a celková jmenovitá hodnota emise	6
5.2. Emisní kurz	7
5.3. Průběh úpisu Dluhopisů	7
5.4. Předání Dluhopisů	7
6. Status	7
7. Zajištění Dluhopisů	8
7.1. Pohledávky	8
7.2. Zajištění závazků Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů	9
7.3. Splacení jistiny a výnosu Dluhopisů	9
7.4. Základní zdroj splacení Dluhopisů	9
7.5. Přednostní položky z Prodejní úschovy	9
7.6. Použití zbytkového plnění	9
7.7. Právní dokumentace zajištění	9
7.8. Předpokládané doplatky kupních cen	9
7.9. Vyjádření PJF k sankčním nárokům	10
7.10. Agent pro zajištění	10
7.11. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění	10
8. Výnos	11
8.1. Úroková sazba	11
8.2. Výnosové období a splatnost	11
9. Splacení a odkoupení Dluhopisů	11
9.1. Splatnost Dluhopisů	11
9.2. Předčasné splacení na základě rozhodnutí Emitenta	11

9.3. Předčasné splacení na základě žádosti Vlastníka dluhopisů	11
9.4. Odkoupení Dluhopisů Emitentem	12
10. Platební podmínky	12
10.1. Měna	12
10.2. Rozhodný den	12
10.3. Výplata	12
11. Zdanění	12
11.1. Obecné informace	12
11.2. Upozornění	13
12. Schůze Vlastníků dluhopisů	13
12.1. Svolání schůze	13
12.2. Rozhodný den pro účast na schůzi	13
12.3. Společný zástupce	14
12.4. Průběh schůze	14
12.5. Projednávání Změn zásadní povahy	14
13. Rizika	14
13.1. Riziko účelově vzniklé společnosti	14
13.2. Kreditní riziko	15
13.3. Riziko inflace	15
13.4. Riziko likvidity Dluhopisů	15
13.5. Riziko změny zdanění	15
13.6. Riziko trhu	15
13.7. Riziko předčasného splacení	15
13.8. Riziko spojené se zajištěním	15
14. Závěrečná ustanovení	16
14.1. Oznámení	16
14.2. Rozhodné právo	16
14.3. Promlčení	16
14.4. Změna Emisních podmínek	16
14.5. Ostatní	16

2. Emitent

1. Tyto emisní podmínky vydává jako emitent společnost PPZS Development Malešice s.r.o., IČO: 213 84 614, se sídlem Nitranská 894/8, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 401175 (dále jen „**Emitent**“).

Emitent PPZS Development Malešice s.r.o. je projektovou společností a stoprocentní dceřinou společností PPZS s.r.o., IČ: 256 22 897, kde jediným společníkem je pan Tomáš Hlinka, nar. 1. března 1970, bytem Nad Manovkou 331/23, Ruzyně, 161 00 Praha 6. Hlavním účelem Emitenta je realizace developerského projektu Rezidence U Tvrze v Praze–Malešicích („Projekt Malešice“). Rezidence U Tvrze představuje pilotní projekt praktického a komerčního nasazení stavebního systému SMARTPANEL, vyvinutého mateřskou společností PPZS s.r.o. Realizace projektu byla dočasně přerušena v důsledku komplikací ve stavebním řízení. Tyto komplikace byly odstraněny a projekt má ke dni vydání těchto emisních podmínek platné stavební povolení. Účelem této emise je získání prostředků potřebných k dokončení stavby, předání již prodaných jednotek jejich kupujícím a dokončení prodeje zbývajících jednotek. Po dokončení projektu a splnění podmínek kupních smluv předpokládá Emitent inkaso zbývajících částí kupních cen v celkové výši přibližně 62,3 milionu Kč bez DPH. Tyto prostředky mají představovat hlavní zdroj pro vypořádání financování projektu a závazků z dluhopisů v souladu s emisními podmínkami a sjednaným pořadím jejich úhrady.



2. Další informace o Emitentovi:

- a. měsíc a rok zahájení činnosti Emitenta: březen 2024;
- b. popis hlavních činností, které Emitent vykonává: Realizace developerských projektů;
- c. informaci o všech osobách ve vrcholném vedení Emitenta: Tomáš Hlinka, jednatel;
- d. ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno;
- e. k Datu emise nemá Emitent v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoli regulovaném trhu;
- f. číslo bankovního účtu Emitenta je: 2903618601 / 2010;

- g. plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu Emitenta k 30. září 2026 činí $23\,750\,000/49\,060\,000 = 48,4\%$
- h. Účetní závěrky a výroční zprávy Emitenta a společnosti PPZS s.r.o. jsou uloženy ve Sbírce listin veřejného rejstříku a dostupné prostřednictvím portálu justice.cz. Konsolidovaná účetní závěrka za konsolidační celek se nesestavuje.
- i. bližší informace o Emitentovi, včetně formulářů a vzorů oznámení jsou dostupné na webové stránce Emitenta: <https://ppzs.cz/dluhopisy/malesice-2027/>.

Emisní podmínky budou na uvedené internetové stránce bezplatně dostupné jako soubor ke stažení po celou dobu nabídky a nejméně 12 měsíců po jejím skončení.

3. Základní údaje o emisi

Emitent	PPZS Development Malešice s.r.o., IČO 213 84 614
Název Dluhopisů	SMARTPANEL MALEŠICE 2027
Předpokládaný objem	15.000.000,- Kč
Jmenovitá hodnota	25.000,- Kč za jeden dluhopis; nejvýše 600 kusů
ISIN	Emisi Dluhopisů byl přidělen ISIN: CZ0003588337
Podoba a forma Dluhopisů	Listinný cenný papír Cenný papír na řad
Číselné označení Dluhopisů	001 - 600
Emisní kurz	Emisní kurz každého Dluhopisu činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Emisní kurz se při úpisu po Datu emise nemění.
Datum emise	12. 10. 2026
Emisní lhůta	10 měsíců
Dodatečná emisní lhůta	Pokud Emitent nevydá všechny Dluhopisy k Datu emise nebo v průběhu Emisní lhůty, může stanovit dodatečnou emisní lhůtu. Oznámení o stanovení dodatečné emisní lhůty zveřejní Emitent na svých webových stránkách https://ppzs.cz/dluhopisy/malesice-2027/ .
Datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů	30. září 2027

Sankce	V případě prodlení Emitenta s úhradou jistiny Dluhopisů je Emitent povinen uhradit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% denně.
Předčasné splacení	Emitent je oprávněn kdykoliv rozhodnout o předčasném splacení. Předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisů je možné pouze se souhlasem Emitenta.
Výnos z Dluhopisů	12 % p. a.; splatný jednorázově při splacení jistiny
Základní objem emise	9.000.000,- Kč
Doplňkový objem emise	až 6.000.000 Kč; doplňkové zajištění bude zřízeno do 60 dnů od prvního úpisu, kterým součet upsaných Dluhopisů poprvé překročí 9.000.000 Kč; vydání Dluhopisů tím není podmíněno
Maximální a předpokládaný objem emise	15.000.000,- Kč
Účel	Realizace Projektu Malešice. Emitent není oprávněn finanční prostředky použít na jiný účel.
Hlavní zdroj splacení	zbytkové plnění z doplatků kupních cen jednotek v projektu Malešice po úhradě smluvně určených přednostních položek
Doplňkové zajištění	pohledávka PPZS s.r.o. na podíl na zisku ze smlouvy se Solo Praha s.r.o., zajištěná zajišťovacím postoupením pohledávky; ručení Tomáše Hlinky a PPZS s.r.o. ručitelské prohlášení p. Tomáše Hlinky, jednatele Emitenta; ručitelské prohlášení společnosti PPZS s.r.o.
Administrátor emise	Emitent
Agent pro zajištění	Mgr. Jiří Kocík, advokát zapsaný v seznamu ČAK pod ev. č. 12464, IČO: 759 95 531, se sídlem Janáčkovo nábřeží 471/49, 15000 Praha

4. Údaje o Dluhopisech

4.1. *Forma, podoba, jmenovitá hodnota a další údaje o Dluhopisech*

Dluhopisy jsou vydávány jako listinné cenné papíry na řad. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 25.000,- Kč.

Předpokládaný počet vydaných Dluhopisů je 600 kusů.

Dluhopisům byl přidělen ISIN: CZ0003588337.

Dluhopisy nejsou vyměnitelné. Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisů se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu, ustanovení 4.4. Emisních podmínek není dotčeno

4.2. Druhy Dluhopisů, číslování

V rámci emise vydává Emitent dva druhy Dluhopisů:

- (i) Základní Dluhopis – objem emise do 9.000.000,- Kč
- (ii) Doplnkový dluhopis – objem Emise nad 9.000.000,- Kč do 15.000.000,- Kč.

Druh Dluhopisů, které upisovatel nabývá, bude uveden ve Smlouvě o úpisu.

Dluhopisy jsou číslovány vzestupně od č. 001 do 600.

Dluhopisy vydané podle těchto Emisních podmínek se stejnou jmenovitou hodnotou jsou vzájemně zastupitelné a mohou být nahrazeny hromadnou listinou.

Hromadné listiny jsou číslovány ve formátu „###“ tj. například „099“.

4.3. Vlastník dluhopisů

Vlastníkem dluhopisů je osoba, která je zapsaná v seznamu vlastníků Dluhopisů („**Vlastník dluhopisů**“). Emitent vede seznam Vlastníků dluhopisů („**Seznam vlastníků**“).

Emitent je oprávněn odmítnout uzavřít Smlouvu o úpisu s upisovatelem z jakéhokoli důvodu. Vlastníkem dluhopisů může být fyzická nebo právnická osoba. Pokud jde o fyzické osoby, musí být Vlastník dluhopisů identifikován alespoň jménem, příjmením, datem narození a bydlištěm. V případě právnických osob, je Vlastník dluhopisů identifikován alespoň obchodním jménem, identifikačním číslem a sídlem. Navíc bude Emitent v Seznamu vlastníků uvádět e-mailový kontakt a bankovní spojení Vlastníka dluhopisů.

Jestliže právní předpis nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu jeho sídla nestanoví jinak, bude Emitent pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu vlastníků, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, včetně oznámení všech údajů, které Emitent vede v Seznamu vlastníků, a to prostřednictvím oznámení doručeného do provozovny Emitenta.

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

4.4. Převod Dluhopisů

Dluhopisy jsou volně převoditelné. Před zamýšleným úplatným převodem Dluhopisů na třetí osobu doručí Vlastník dluhopisů Emitentovi prostřednictvím aplikace dostupné na internetové stránce Emitenta <https://ppzs.cz/dluhopisy/malesice-2027/> oznámení na formuláři Emitenta s úplnými podmínkami zamýšleného převodu, zejména s kupní cenou a ostatními podmínkami nabídky třetí osoby. Emitent má předkupní právo Dluhopisy za stejných podmínek odkoupit a může je uplatnit do 7 dnů od doručení úplného oznámení. Neuplatní-li Emitent předkupní právo v této lhůtě, může Vlastník Dluhopisy převést na třetí osobu.

Vlastnické právo k Dluhopisu se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. K účinnosti převodu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu. Emitent zapíše změnu vlastníka do Seznamu vlastníků bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Prodávající bez zbytečného odkladu po převodu nahraje prostřednictvím uvedené aplikace na formuláři Emitenta sken rubopisu a smlouvy o převodu spolu s údaji potřebnými pro aktualizaci Seznamu vlastníků. Pokud skeny nebudou dostatečným důkazem vlastnictví, může Emitent požádat o předložení originálu Dluhopisu nebo jiného důkazu.

Pokud se oznámení týká změny Vlastníka dluhopisů nebo změny čísla bankovního účtu Vlastníka dluhopisů, podpis oznamující osoby musí být úředně ověřen.

5. Údaje o emisi

Samostatné finanční hodnocení emise nebylo provedeno a emise nemá samostatný rating.

Dluhopisy budou nabízeny k upisování a prvotnímu nabytí zejména investorům z databáze Emitenta a prostřednictvím webové stránky <https://ppzs.cz/dluhopisy/malesice-2027/>.

5.1. Datum emise, emisní lhůta a celková jmenovitá hodnota emise

Emise je zahájena dne 12. 10. 2026 („Datum emise“). Lhůta pro upisování začíná Datem emise a končí dne 12. 8. 2027 („Emisní lhůta“).

Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů je 15.000.000,- Kč („**Celková jmenovitá hodnota emise**“).

Minimální celková jmenovitá hodnota emise se nestanoví. Emitent může vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě odpovídající skutečně upsanému počtu Dluhopisů, i pokud tato částka nedosáhne 9.000.000 Kč. Nedosažení této částky nezakládá upisovatelům právo na vrácení emisního kurzu, pokud Emitent upsané Dluhopisy vydá.

Emitent je oprávněn během Emisní lhůty emitovat Dluhopisy až do Celkové jmenovité hodnoty emise. Emitent může vydat Dluhopisy až do výše Celkové jmenovité hodnoty emise i po uplynutí Emisní lhůty. V takovém případě Emitent stanoví dodatečnou lhůtu pro upisování. Informace o dodatečné lhůtě pro upisování zveřejní Emitent na své webové stránce.

Emitent může vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než je předpokládaná Celková jmenovitá hodnota emise, jestliže se do konce Emisní lhůty nepodařilo upsat předpokládanou Celkovou jmenovitou hodnotu emise.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným příslušnými platnými právními předpisy celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je nižší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

5.2. Emisní kurz

Emisní kurz každého Dluhopisu činí po celou Emisní lhůtu a případnou dodatečnou lhůtu pro upisování 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

5.3. Průběh úpisu Dluhopisů

Dluhopisy lze upisovat během Emisní lhůty také na dálku, bez osobní návštěvy provozovny Emitenta, a to uzavřením písemné Smlouvy o úpisu a jejím doručení Emitentovi, zejména poštou. Smlouva o úpisu uvede doručovací adresu upisovatele pro zaslání listinných Dluhopisů.

Úpis Dluhopisů probíhá na základě uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů mezi Emitentem a upisovatelem („**Smlouva o úpisu**“). Emitent se na základě Smlouvy o úpisu zavazuje vydat upisovateli Dluhopisy a upisovatel se zavazuje Dluhopisy převzít a uhradit za ně Emitentovi emisní kurz.

Upisovatel uhradí emisní kurz ve lhůtě a způsobem uvedeným ve Smlouvě o úpisu přímo na bankovní účet Emitenta. Emisní kurz se neskládá do Prodejní úschovy ani do jiné úschovy. Emisní kurz příslušného Dluhopisu je splacen okamžikem, kdy je celá částka jeho emisního kurzu připsána na bankovní účet Emitenta.

Současně s uzavřením Smlouvy o úpisu obdrží upisovatel rovněž jedno vyhotovení těchto Emisních podmínek a v případě, že si ji vyžádá, obdrží kopii smlouvy mezi Emitentem a Agentem pro zajištění, kopii smlouvy o zajišťovacím postoupení pohledávky a kopii úschovni a vypořádací dokumentace. Tyto dokumenty jsou na vyžádání dostupné v pracovní době v provozovně Emitenta.

5.4. Předání Dluhopisů

Ve lhůtě dle Smlouvy o úpisu vydá Emitent Dluhopisy upisovateli tak, že na Dluhopisu bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob), nebo firma a identifikační číslo (u právnických osob) a adresa bydliště nebo sídla upisovatele jakožto prvního Vlastníka dluhopisů. Tyto údaje budou rovněž zapsány do Seznamu vlastníků a Dluhopisy budou předány prvnímu Vlastníkovi dluhopisů.

Dluhopis dále obsahuje označení „Dluhopis“, údaj o druhu Dluhopisu, číselné označení Dluhopisu, identifikační údaje Emitenta a jeho podpis, jmenovitou hodnotu, výnos, Datum splatnosti dluhopisů, Datum emise a ISIN.

V případě, že jsou Dluhopisy nahrazeny hromadnou listinou, jsou výše uvedené údaje vyznačeny na hromadné listině. Hromadná listina rovněž obsahuje údaj o tom, kolik Dluhopisů a jakého druhu nahrazuje.

Předání Dluhopisů prvnímu Vlastníkovi dluhopisů je možné vždy až po splacení upisovací či kupní ceny, v pracovní dny a po předchozí dohodě s Emitentem. Místem předání je provozovna Emitenta. Na žádost a náklady Vlastníka dluhopisů je možné Dluhopisy zaslat poštou do vlastních rukou na adresu uvedenou ve Smlouvě o úpisu nebo na jinou adresu určenou Vlastníkem dluhopisů. Dluhopisy jsou Emitentem zasílány poštou do vlastních rukou na riziko Vlastníka dluhopisů, popřípadě lze Dluhopisy předat v provozovně Emitenta.

6. Status

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodřízené a nepodmíněné závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů a tyto Emisní podmínky.

7. Zajištění Dluhopisů

7.1. Pohledávky

Závazky Emitenta plynoucí z Dluhopisů jsou zajištěny ručitelskými prohlášeními a zajišťovacími mechanismy založenými na postoupení pohledávek k zajištění a na přímém směřování plnění z Prodejní úschovy. Zástavní práva se nezřizují:

- pohledávkou Emitenta na výplatu zbytkového plnění z Prodejní úschovy, která bude podle úschovni a vypořádací dokumentace směřována na účet určený Agentem pro zajištění;
- ručitelským prohlášením jednatele Emitenta, pana Tomáše Hlinky, dat. nar. 1. 3. 1970, bytem Nad Manovkou 331/23, Ruzyně, 161 00 Praha 6 (dále jen „Ručitel č. 1“);
- ručitelským prohlášením společnosti PPZS s.r.o., IČO 256 22 897 (dále jen „Ručitel č. 2“);
- pohledávkou PPZS s.r.o., IČO 256 22 897, za společností Solo Praha s.r.o., IČO 442 64 437, na výplatu podílu na zisku podle Smlouvy o dělení zisku, která bude jako doplňkové zajištění postoupena k zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění.

Pohledávka uvedená v předchozí odrážce se dále označuje jako „Pohledávka ze smlouvy o dělení zisku“.

PPZS s.r.o. bude v postavení třetího poskytovatele doplňkového zajištění. Doplňkové zajištění bude zřízeno zajišťovacím postoupením Pohledávky ze smlouvy o dělení zisku ve prospěch Agentu pro zajištění, nikoli zástavním právem. Solo Praha s.r.o. není ručitelem ani přímým dlužníkem z Dluhopisů, nebude-li to výslovně písemně sjednáno.

Doplňkové zajištění musí být zřízeno nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy je upsán první Dluhopis, kterým součet jmenovitých hodnot všech dosud upsaných Dluhopisů poprvé překročí 9.000.000 Kč. Vydání Dluhopisů ani použití emisního kurzu není zřízením doplňkového zajištění podmíněno. Doplňkové zajištění musí splňovat tyto podmínky:

- smlouva o dělení zisku bude platná, účinná a její obsah bude Agentovi pro zajištění doložen;
- pohledávka nebo budoucí a podmíněná pohledávka PPZS s.r.o. bude dostatečně určitě identifikována;
- zajištění bude pokrývat nejméně rozdíl mezi celkovou jmenovitou hodnotou vydaných Dluhopisů a částkou 9.000.000,- Kč, zvýšený o očekávaný výnos a přiměřené náklady výkonu zajištění;
- plnění ze Soběslavské bude směřováno přímo na účet pod kontrolou Agentu pro zajištění; a
- doba očekávaného vzniku a splatnosti pohledávky bude sladěna s Datem konečné splatnosti nebo bude sjednán náhradní mechanismus překlenutí časového nesouladu.

Doplňkové zajištění bude sloužit všem vlastníkům Dluhopisů poměrně podle nesplacené jmenovité hodnoty jejich Dluhopisů, nikoli pouze vlastníkům Dluhopisů z Doplňkové části.

Výtěžek Zajištění bude po odečtení nezbytných a přiměřených nákladů jeho výkonu rozdělen mezi vlastníky Dluhopisů poměrně podle jejich splatných a neuspokojených pohledávek z jistiny a výnosu. Případný přebytek bude vydán osobě, které podle právních předpisů a zajišťovací dokumentace náleží.

7.2. Zajištění závazků Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů

Splacení Dluhopisů a vyplacení jejich výnosu jsou ve prospěch Vlastníků dluhopisů zajištěny přímým směřováním zbytkového plnění z Prodejní úschovy Agentovi pro zajištění, zajišťovacím postoupením Pohledávky ze smlouvy o dělení zisku a ručitelskými prohlášeními.

Práva Agentu pro zajištění k Pohledávce ze smlouvy o dělení zisku vzniknou na základě smlouvy o jejím zajišťovacím postoupení. Práva Agentu k zůstatku z Prodejní úschovy budou upravena úschovní a vypořádací dokumentací, zejména neodvolatelným pokynem k poukázání zbytkového plnění na účet určený Agentem pro zajištění. Doplňkové zajištění bude zřízeno ve lhůtě podle těchto Emisních podmínek.

Agent pro zajištění vykonává práva z uvedených zajišťovacích a úschovních dokumentů vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů; samostatné podzástavní právo jednotlivých Vlastníků dluhopisů se nezřizuje.

Emitent umožní Vlastníkovi dluhopisů seznámit se se zajišťovacími a úschovními dokumenty nejpozději v den uzavření Smlouvy o úpisu. Vlastník dluhopisů svým podpisem potvrdí, že se s jejich aktuálním zněním seznámil.

7.3. Splacení jistiny a výnosu Dluhopisů bude zajištěno ve prospěch vlastníků Dluhopisů prostřednictvím jediného Agentu pro zajištění, a to písemnou smlouvou uzavřenou mezi Agentem pro zajištění a Emitentem, popřípadě dalšími poskytovateli zajištění.

7.4. Základním zdrojem splacení Dluhopisů bude právo Emitenta na výplatu zbytkového plnění z doplatků kupních cen jednotek v Projektu Malešice, které budou skládány do notářské úschovy nebo jiné právně rovnocenné kontrolované úschovy (dále jen „**Prodejní úschova**“).

- 7.5.** Z Prodejní úschovy budou před zbytkovým plněním určeným pro tuto emisi odečteny výlučně částky přesně vymezené v úschovni a vypořádací dokumentaci:
- jistina a řádné úroky pohledávky PJF Invest s.r.o., IČ 041 43 795 („**PJF**“) v nominální výši 20.000.000,- Kč s úrokem ve výši 15 % p.a., jdoucím od 1.11.2025 do zaplacení;
 - faktura za právní služby PJF v částce 300 tis Kč až 350 tis Kč. a za podmínek doložených Agentovi pro zajištění;
 - jistina a řádné úroky z emise dluhopisů SMARTPANEL PPZS VII/2027.
- 7.6.** Veškeré zbytkové plnění po úhradě položek podle článku 7.5 bude až do úplného splacení jistiny a výnosu této emise vyplaceno na účet určený Agentem pro zajištění a použito přednostně k jejímu splacení. Emitent nebude oprávněn požadovat výplatu tohoto zbytku pro vlastní potřebu před úplným splacením emise.
- 7.7.** Právní dokumentace musí Agentovi pro zajištění zajistit přímé a vymahatelné právo přijmout zbytkové plnění z Prodejní úschovy a použít je na splacení Dluhopisů, zejména neodvolatelným platebním příkazem v protokolu o Prodejní úschově, případně zajišťovacím postoupením pohledávky nebo kombinací těchto nástrojů. Zástavní právo k pohledávce se nezřizuje.
- 7.8.** Záměr vychází z předpokládaných doplatků kupních cen jednotek v souhrnné výši přibližně 62.359.286,- Kč bez DPH. Tato částka zahrnuje i předpokládané prodejní ceny dosud neprodaných jednotek a není garantovaným příjmem. Předběžně očekávaný zůstatek po úhradě položek podle článku 7.5 činí přibližně 12.000.000,- Kč. Skutečný zůstatek může být nižší nebo nemusí postačovat k úplnému splacení této emise.
- 7.9.** PJF na schůzi vlastníků dluhopisů SMARTPANEL PPZS VII/2027 konané dne 6. 8. 2026 sdělil, že při dosažení příslušné dohody zástavních věřitelů o shodném postupu nebude uplatňovat sankční nároky související s poskytnutým financováním a zajištěním. Ústní vyjádření PJF na konané schůzi o prominutí smluvních sankcí nebude v ekonomickém modelu ani v popisu Zajištění považováno za právně vymahatelné prominutí. Pro výpočet přednostního plnění bude použito písemné vyčíslení a dokumentace odsouhlasená PJF a účastníky Prodejní úschovy.

7.10. Agent pro zajištění

Činnost agenta pro zajištění vykonává **Mgr. Jiří Kocík, advokát zapsaný v seznamu ČAK pod ev. č. 12464, IČO: 759 95 531, se sídlem Janáčkovo nábřeží 471/49, 15000 Praha („Agent pro zajištění“).**

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění včetně jejich vzájemných práv a povinností je upraven smlouvou, která je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v pracovní době v provozovně Emitenta.

Agent pro zajištění vykonává práva vyplývající ze zajišťovacích a úschovních dokumentů vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v insolvenčním řízení, při výkonu rozhodnutí nebo exekuci týkající se Emitenta, jiného poskytovatele zajištění nebo jejich majetku. V rozsahu, v jakém tato práva uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat tatáž práva samostatně.

Plnění získané ze zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů.

Každý Vlastník dluhopisů úpisem Dluhopisů vyjadřuje souhlas s ustanovením Agentu pro zajištění a s tím, aby Agent pro zajištění svým jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonával všechna práva, která vyplývají ze zajištění, zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek a smlouvy mezi Emitentem a Agentem pro zajištění.

Agent pro zajištění je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na schůzi Vlastníků dluhopisů alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z emise Dluhopisů ve vztahu ke zajištění.

Agent pro zajištění zpřístupní Vlastníkům dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se zajištění, zejména informace o případném uplatnění práv ze zajišťovacího postoupení nebo z úschovných dokumentů.

Agent pro zajištění je povinen vykonávat svou činnost s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

V případě, že je Agent pro zajištění v prodlení s výkonem nebo uplatňováním práv nebo s plněním povinností po dobu delší než 30 dnů, jedná se o důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agenta pro zajištění podle smlouvy s Agentem pro zajištění. Emitent je v takovém případě povinen svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (viz odst. 12.1 těchto Emisních podmínek).

7.11. Práva a povinnosti Agenta pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se zajištěním, kontrolovat v souvislosti se zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta, činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se zajištěním.

Při výkonu těchto práv se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem z každé zajištěné pohledávky Vlastníka dluhopisů vůči Emitentovi.

Agent pro zajištění kontroluje zřízení zajištění. Dojde-li k úpisu Dluhopisů nad částku 9.000.000 Kč, počínaje prvním úpisem, kterým součet jmenovitých hodnot všech dosud upsaných Dluhopisů tuto částku poprvé překročí, a Emitent do 60 dnů od tohoto dne nezřídí doplňkové zajištění zajišťovacím postoupením Pohledávky ze smlouvy o dělení zisku, má Agent pro zajištění oprávnění takto vydané Dluhopisy zesplatnit. Vydání Dluhopisů ani přijetí emisního kurzu se na zřízení doplňkového zajištění neodkládá.

8. Výnos

8.1. Úroková sazba

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 12 % p. a.

Výnos za období kratší, než jeden rok se vypočte podle vzorce: nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisu $\times 0,12 \times$ skutečný počet kalendářních dnů úročení / 365.

8.2. Výnosové období a splatnost

Výnosové období příslušného Dluhopisu je období ode dne připsání celého emisního kurzu tohoto Dluhopisu na účet Emitenta (včetně) do Dne splatnosti dluhopisů (včetně). Dojde-li k předčasnému splacení nebo odkoupení Dluhopisu, končí Výnosové období Dnem předčasné splatnosti nebo dnem účinnosti odkupu (včetně) („Výnosové období“).

Den splatnosti dluhopisů je 30. září 2027 („Den splatnosti dluhopisů“). Den splatnosti dluhopisů je i dnem splatnosti výnosu.

9. Splacení a odkoupení Dluhopisů

9.1. Splatnost Dluhopisů

Pokud nedojde k předčasnému splacení nebo odkoupení Dluhopisů, jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena v Den splatnosti dluhopisů.

9.2. Předčasné splacení na základě rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn kdykoliv rozhodnout o předčasné splatnosti Dluhopisů a splatit vydané Dluhopisy přede Dnem splatnosti dluhopisů.

Emitent oznámí rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů k určenému dni („**Den předčasné splatnosti**“) Vlastníkům dluhopisů alespoň 20 pracovních dní přede Dnem předčasné splatnosti. Vlastník dluhopisů je povinen poskytnout Emitentovi veškerou součinnost, kterou Emitent může v souvislosti s takovým předčasným splacením požadovat.

Všechny nesplacené Dluhopisy budou Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným poměrným úrokovým výnosem oproti jejich předložení Vlastníky dluhopisů Emitentovi v jeho provozovně. Dluhopisy, o nichž Emitent rozhodl, že budou předčasně splaceny, přestávají být úročeny ode dne následujícího po Dni předčasné splatnosti určeném Emitentem.

9.3. Předčasné splacení na základě žádosti Vlastníka dluhopisů

Vlastník dluhopisů má právo požádat Emitenta o odkoupení jím vlastněných Dluhopisů. Emitent však nemá povinnost takové žádosti vyhovět. Žádost Vlastníka dluhopisů o odkoupení musí mít písemnou formu a musí z ní být zřejmý požadavek na odkoupení Dluhopisů a počet Dluhopisů, který má být Emitentem odkoupen. Podpis Vlastníka dluhopisů na žádosti musí být úředně ověřen, není-li žádost podepsána před Emitentem.

Pokud Emitent žádost o odkoupení akceptuje, vznikne Vlastníkovi dluhopisů nárok na odkoupení Dluhopisů ke dni uvedenému v písemné akceptaci Emitenta.

Kupní cena Dluhopisů odkoupených Emitentem na základě žádosti Vlastníka dluhopisů bude stanovena ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisů, které Emitent odkupuje od Vlastníka dluhopisů.

Vlastník dluhopisů má nárok na vyplacení narostlého a doposud nevyplaceného výnosu vztahujícímu se k odkupovaným Dluhopisům. Kupní cena bude Emitentem uhrazena do 10 pracovních dnů ode dne nároku na odkoupení. Vlastník dluhopisů je povinen ke dni nároku na odkoupení předat Dluhopisy Emitentovi v jeho provozovně.

9.4. Odkoupení Dluhopisů Emitentem

Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat jakýmkoli způsobem za jakoukoli cenu.

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

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

10. Platební podmínky

10.1. Měna

Jmenovitá hodnota a úrokový výnos Dluhopisů budou vypláceny výlučně v českých korunách.

10.2. Rozhodný den

Osobou oprávněnou k výplatě jmenovité hodnoty Dluhopisů je osoba zapsaná v Seznamu vlastníků ke Dni splatnosti dluhopisů.

Osobou oprávněnou k výplatě výnosu je osoba zapsaná v Seznamu vlastníků ke Dni splatnosti dluhopisů.

10.3. Výplata

Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude spolu s výnosem vyplacena oprávněné osobě bezhotovostním převodem v Den splatnosti dluhopisů.

Pokud je dnem vzniku nároku na výplatu jakékoliv platby ze strany Emitenta oprávněné osoby jiný než pracovní den, Emitent uhradí předmětné částky v nejbližší následující pracovní den.

Peněžitý závazek Emitenta je považován za splacený ke dni, kdy jsou příslušné splatné částky poukázány oprávněným osobám na jejich bankovní účet a odepsány z bankovního účtu Emitenta.

11. Zdanění

11.1. Obecné informace

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

Zdaňování Dluhopisů se řídí obecně závaznými předpisy účinnými ke Dni výplaty příslušné částky, zejm. se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů („ZDP“). Výnosy z Dluhopisů jsou příjmy z kapitálového majetku ve smyslu § 8 zákona ZDP. Za příjem z kapitálového majetku se považuje také příjem plynoucí z práva na splacení Dluhopisu, kterým se pro účely daně z příjmů fyzických osob rozumí kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplacenou při jeho splacení nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou Vlastník dluhopisů Dluhopis nabyl.

Výnos vyplacený Vlastníkovi dluhopisů, který je fyzickou osobou, českým daňovým rezidentem, nebo fyzickou osobou, která není českým daňovým rezidentem a nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny podléhá dani ve výši 15 %, která je vybírána srážkou u zdroje. Plátcem srážkové daně je Emitent.

Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisu české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která nabyla Dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím své stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá příslušné sazbě daně z příjmů fyzických osob.

V případě, že výnos plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob. To platí i v případě zisku z prodeje Dluhopisů třetím osobám nebo při odkoupení Dluhopisů Emitentem.

Vlastník dluhopisů, který je fyzickou osobou a nezahrnul Dluhopisy do obchodního majetku, může využít daňové osvobození z příjmů z prodeje Dluhopisů v souladu s ustanovením § 4 odst. 1 písm. w) a x) ZDP v případě, že celkové příjmy z úplatného převodu Dluhopisů nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100 000,- Kč anebo v případě, že doba mezi nabytím a úplatným převodem přesáhne 3 roky.

11.2. Upozornění

Tento článek 11. není úplným souhrnem všech daňově relevantních aspektů týkajících se investování do Dluhopisů. Shrnutí je založeno na platných právních předpisech k Datu emise, přičemž tyto předpisy se mohou v průběhu času měnit. Vlastníci dluhopisů by se vždy měli poradit se svými daňovými poradci ohledně daňových dopadů nákupu, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úrokových výnosů z Dluhopisů.

12. Schůze Vlastníků dluhopisů

12.1. Svolání schůze

Emitent svolá schůzi Vlastníků dluhopisů v případě (i) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se ke změně vyžaduje její souhlas, (ii) ukončení činnosti Agenta pro zajištění, (iii) požadavku na změnu v osobě

Agenta pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů („**Změny zásadní povahy**“).

Pokud schůzi vlastníků nesvolá Emitent, je povinen ji svolat v případech (ii) a (iii) výše bez zbytečného odkladu Agent pro zajištění.

Schůzi vlastníků je oprávněn svolat Vlastník dluhopisu, jde-li o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat schůzi vlastníků, ledaže schůzi vlastníků svolal namísto Emitenta Agent pro zajištění. Jestliže schůzi svolává Vlastník dluhopisů, doručí oznámení o svolání schůze Emitentovi, který jej zveřejní na svých webových stránkách a poskytne mu veškerou potřebnou součinnost.

Oznámení o konání schůze Vlastníků dluhopisů se zveřejní na webových stránkách Emitenta ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání. Oznámení obsahuje alespoň identifikační údaje Emitenta, označení Dluhopisů (Datum emise, ISIN), datum, čas a místo konání schůze Vlastníků dluhopisů, program jednání včetně případného návrhu změny emisních podmínek, včetně odůvodnění a informaci o rozhodném dni pro účast na schůzi Vlastníků dluhopisů.

12.2. Rozhodný den pro účast na schůzi

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů, který je evidován jako Vlastník dluhopisů v Seznamu vlastníků ke konci rozhodného dne, případě jeho zmocněnec.

Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků je den konání schůze Vlastníků dluhopisů.

12.3. Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činnostmi podle zákona o dluhopisech a stejným způsobem ji z této funkce odvolat.

Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na schůzi vlastníků alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné emise dluhopisů.

12.4. Průběh schůze

Schůze je usnášeníschopná, jestliže se jí účastní Vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů.

Před zahájením schůze je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k rozhodnému dni na účast na schůzi se pro účely zjištění usnášeníschopnosti a rozhodování na schůzi nezapočítávají.

Není-li schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze Vlastníků dluhopisů. Náhradní schůze Vlastníků dluhopisů je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v prvním pododstavci tohoto odstavce 12.4.

Schůze vlastníků rozhoduje formou usnesení prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů. Počet hlasů každého Vlastníka dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise Dluhopisů. Ke změně Emisních podmínek nebo k ustavení a odvolání společného zástupce Vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání, lze na schůzi Vlastníků dluhopisů rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů.

Svolavatel vypracuje zápis ze schůze do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze Vlastníků

dluhopisů s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisu, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni ve svém vlastnictví. Emitent uveřejní na své webové stránce do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků všechna rozhodnutí schůze.

12.5. *Projednávání Změn zásadní povahy*

Jestliže schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, Vlastník dluhopisů, který podle zápisu hlasoval proti návrhu nebo se schůze nezúčastnil, může požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu.

Nesouhlasí-li schůze Vlastníků dluhopisů se Změnami zásadní povahy (vyjma návrhu změn Emisních podmínek, pokud se ke změně vyžaduje její souhlas), může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu.

Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění zápisu ze schůze Vlastníků dluhopisů. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká.

13. Rizika

13.1. *Riziko účelově vzniklé společnosti*

Emitent je společností založenou výlučně za účelem realizace Projektu Malešice, která k datu vytvoření těchto Emisních podmínek nezahájila žádnou jinou podnikatelskou činnost, kromě činností spojených s přípravou a realizací emise Dluhopisů.

13.2. *Kreditní riziko*

V důsledku nepříznivého tržního prostředí, rozhodnutí ze strany vedení společnosti nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů se Emitent může ocitnout v situaci, kdy není schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů. Emitent přijímá opatření a kontrolní mechanismy s cílem minimalizovat toto riziko, včetně implementace rizikového řízení a plánování krátkodobé a dlouhodobé likvidity.

13.3. *Riziko inflace*

Dluhopisy nezahrnují mechanismus pro zohlednění inflace. Vlastník dluhopisů čelí riziku, že reálný výnos z Dluhopisu se zohledněním míry inflace, může být nižší než očekávaný v případě, že míra inflace během období držení Dluhopisu bude vyšší než míra inflace očekávaná investorem. Pokud míra inflace překročí nominální výnos Dluhopisu, reálný výnos investora z investice do Dluhopisu bude záporný.

13.4. *Riziko likvidity Dluhopisů*

Vzhledem ke skutečnosti, že Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému a Emitent nemá zájem požádat o jejich přijetí ani v budoucnu, neexistuje žádná záruka, že se vytvoří jakýkoliv sekundární trh s Dluhopisy, případně že bude trvat a že bude likvidní. Vlastník dluhopisů nemusí být vždy schopen najít protistranu a prodat Dluhopisy za přiměřenou tržní cenu až do jejich splatnosti. Emitent nebo žádná jiná osoba nezajišťují likviditu Dluhopisů.

13.5. *Riziko změny zdanění*

Zdanění příjmů (resp. jeho konkrétní parametry), které Vlastník dluhopisů získává ze prodeje, splacení nebo držby Dluhopisu, se může měnit v průběhu času. V důsledku toho může Vlastník dluhopisů při prodeji nebo splacení Dluhopisů obdržet nižší částku, než původně očekával. Vlastník dluhopisů také může být povinen sám přiznat a odvést daň, kromě případů, kdy je Emitent povinen srazit daň. Informace týkající se zdanění v těchto Emisních podmínkách nejsou vyčerpávající a aplikovatelné bez výjimky.

Vlastníkům dluhopisů je proto vždy doporučováno konzultovat daňové aspekty investice do Dluhopisu se svými daňovými a jinými poradci.

13.6. *Riziko trhu*

Tržní prostředí, ve kterém Emitent podniká se neustále vyvíjí. Projekt Malešice, který je financován prostředky z Dluhopisů, je realizován v oblasti výstavby bydlení, přičemž toto odvětví podléhá riziku zvýšení cen energií, pracovní síly, vybavení, stavebních materiálů a dalších nákladů. Přestože Emitent předpokládá, že poptávka v této oblasti nebude v Praze klesat, během období zpomalení nebo recese trhu obvykle dochází ke snížení poptávky, která může mít nepříznivý vliv na hospodářské výsledky Emitenta.

13.7. *Riziko předčasného splacení*

Emitent má právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy a Vlastníci dluhopisů mají právo žádat o předčasné splacení Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Pokud na základě žádosti Vlastníka dluhopisů dojde k předčasnému splacení Dluhopisů, neobdrží Vlastník dluhopisů výnos, který by mu jinak náležel do Dne splatnosti dluhopisů. Rovněž v případě předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta, neobdrží Vlastník dluhopisů výnos, který by mu jinak náležel za období ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Vlastník dluhopisů je tedy vystaven riziku nižšího výnosu, než byl původně očekáván v případě předčasného splacení Dluhopisů.

13.8. *Riziko spojené se zajištěním*

Splacení Dluhopisů je podpořeno ručitelskými prohlášeními, zajišťovacím postoupením Pohledávky ze smlouvy o dělení zisku a směřováním zbytkového plnění z Prodejní úschovy. Ani tyto zdroje nemusejí pokrýt veškeré nároky Vlastníků dluhopisů.

Pohledávka ze smlouvy o dělení zisku i zůstatek z Prodejní úschovy mohou vzniknout později, v nižší výši nebo vůbec. Při uplatnění práv ze zajišťovacích a úschovných dokumentů proto může být plnění nižší, než kolik činí nesplacená jistina a výnos Dluhopisů.

14. Závěrečná ustanovení

14.1. *Oznámení*

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta a zasláno vlastníkům Dluhopisů formou emailové zprávy

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu provozovny Emitenta.

14.2. *Rozhodné právo*

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny soudy České republiky.

14.3. *Promlčení*

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

14.4. *Změna Emisních podmínek*

Ke změně Emisních podmínek se vyžaduje předchozí souhlas schůze Vlastníků dluhopisů, vyjma změny Emisních podmínek přímo vyvolaných změnou právní úpravy, změny, která se netýká postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů nebo pokud žádný z vydaných Dluhopisů není ve vlastnictví osoby odlišné od

Emitenta. Po provedení změny zpřístupní bez zbytečného odkladu Emitent změnu Emisních podmínek a jejich úplné znění na svých webových stránkách.

Investor, který souhlasil s upsáním nebo koupí Dluhopisů (a dosud k nim nenabyl vlastnické právo) před zpřístupněním změny Emisních podmínek, ke které se vyžaduje souhlas schůze Vlastníků dluhopisů, je oprávněn od koupě nebo upsání odstoupit ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne, kdy byla změna Emisních podmínek zpřístupněna.

14.5. Ostatní

Česká národní banka nevykonává dohled nad emisí Dluhopisů nebo Emitentem ani nezkoumá tyto Emisní podmínky, hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. Budoucí výnosnost Emitenta nebo jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů není zaručena.

Emisní podmínky byly schváleny statutárním orgánem Emitenta dne 11. 10. 2026 a nabývají účinnosti dne 12. 10. 2026.

V Praze dne 11. 10. 2026

**TOMAS
HLINKA**

Podepsal TOMÁŠ HLINKA
DN: cn=TOMÁŠ HLINKA, c=CZ,
o=PPZS s.r.o., ou=1,
email=HLINKA@PPZS.CZ
Datum: 2026.10.11 14:16:33
+02'00'

PPZS Development Malešice s.r.o.
Tomáš Hlinka, jednatel