

Emisní podmínky dluhopisu

InvePRO Byty Palačák 9,90/28

(dle § 8 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „zákon“)

Emisní podmínky vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníků dluhopisů, jakož i náležitosti dluhopisů a jejich emise. Dluhopisy jsou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, společností InvePRO Byty Palačák s.r.o., IČ: 119 41 588, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 31488, (dále jen jako „emitent“) se sídlem Krajinská 33/5, 370 01 České Budějovice (dále jen jako „sídlo společnosti“).

1. Náležitosti dluhopisu

Emitent	InvePRO Byty Palačák s.r.o. Krajinská 33/5, 370 01 České Budějovice IČ: 119 41 588
Název	InvePRO Byty Palačák 9,90/28 (dále jen „dluhopis“)
ISIN	CZ0003581258
Měna dluhopisu a měna plateb	Koruna česká (CZK)
Jmenovitá hodnota	50 000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých)
Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise	24 000 000 Kč (slovy dvacet čtyři milionů korun českých)
Výnos dluhopisu	9,90 % p. a.
Forma dluhopisu	Cenný papír na řad
Podoba dluhopisu	Listinný cenný papír
Datum emise	25. 3. 2026
Konečné datum pro upisování dluhopisů	25. 9. 2026, emitent má možnost rozhodnout o prodloužení lhůty pro úpis
Emisní kurz dluhopisu k datu emise	100 % jmenovité hodnoty
Splatnost dluhopisu	25. 11. 2028
Splatnost výnosů z dluhopisu	1x měsíčně, vždy k 25. dni měsíce zpětně za uplynulé výnosové období, počínaje dnem 25. 4. 2026 a konče dnem 25. 11. 2028
Zajištění dluhopisu	Splacení dluhopisu nebo jeho výnosu je zajištěno prohlášením emitenta dle § 20 zákona č. 190/2004 Sb. neprodat nemovitosti zapsané na LV č. 3677, pro katastrální území České Budějovice 3, které jsou ve vlastnictví emitenta.
Datum zveřejnění emisních podmínek	26. 2. 2026

2. Emitent prohlašuje, že se zavazuje splatit dlužnou částku způsobem a v místě uvedeném v těchto emisních podmínkách.

3. Emitent konstatuje, že prostředky získané emisí dluhopisů použije k posílení svého podnikání v souladu s příslušným živnostenským oprávněním. Konkrétně na výstavbu bytového projektu Byty Palačák, www.bytypalacak.cz, který realizuje na okraji Palackého náměstí v širším centru Českých Budějovic, na pozemku parc. č. 3567, zapsaného pro katastrální území České Budějovice 3, okres České Budějovice, který je ve vlastnictví emitenta.

4. V rámci projektu, který je realizován na základě pravomocného stavebního povolení č.j. SU/5404/2023-5 ze dne 27. 5. 2024, vydaného Magistrátem města České Budějovice, vznikne 23 bytů a 14 parkovacích stání. V případě, že vlastník dluhopisů zároveň koupí v bytovém projektu Palačák byt, je možné v rámci kupní smlouvy započíst do úhrady kupní ceny bytu vlastněné dluhopisy, které se emitent zavazuje předčasně splatit.

5. Emitentovi není známo, že by mu byl některou ratingovou agenturou udělen rating ani jeho udělení pro účely emise dle těchto emisních podmínek neočekává.

6. Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na evropském regulovaném trhu ani v jiném obchodním systému.

7. Podoba a forma dluhopisu

Dluhopisy jsou běžnými zastupitelnými dluhopisy, nikoli dluhopisy zvláštního druhu.

Dluhopisy jsou listinným cenným papírem na řad. Dluhopisy jsou vydávány v celkovém počtu maximálně 480 ks o jmenovité hodnotě 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) každý. Každý z dluhopisů nese číselné označení sestávající z pořadového čísla dluhopisu, tj. od čísla 001 do čísla 480.

Pokud nastane případ, kdy bude potřeba zneplatnit již vydaný dluhopis (ztráta, loupež, živelná katastrofa apod.) a vydat dluhopis náhradní, bude takový náhradní dluhopis vystavený se stejným pořadovým číslem z rozmezí 001-480, jako měl původní zneplatněný dluhopis, doplněným písmenem dle posloupnosti české abecedy (např. zneplatněný a podruhé vydaný dluhopis s pořadovým číslem 001 bude mít nové pořadové číslo 001a, pokud by došlo k opětovnému zneplatnění tohoto náhradního dluhopisu, bude mít nový náhradní dluhopis pořadové číslo 001b atd.). O zneplatnění a vydání náhradního dluhopisu provede emitent záznam do seznamu vlastníků dluhopisů.

8. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota, zajištění dluhopisů a možnost předčasného splacení dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je stanovena na 24 000 000 Kč (slovy: dvacet čtyři milionů korun českých).

Dluhopisy budou zajištěny nemovitostmi zapsanými na LV č. 3677, pro katastrální území České Budějovice 3, okres České Budějovice, které jsou ve vlastnictví emitenta.

Jednatel učinil v souladu s § 20 zákona o dluhopisech ručitelské prohlášení, ve kterém se zavazuje zachovat na LV č. 3677 majetek do výše emitovaných dluhopisů.

V případě prodeje podstatné části nemovitostí se emitent zavazuje k předčasnému splacení dluhopisů. Lhůta pro oznámení předčasného splacení se stanovuje na 60 dní.

V případě, že vlastník dluhopisů zároveň koupí v bytovém projektu Palačák byt, je možné v rámci kupní smlouvy započíst do úhrady kupní ceny bytu vlastněné dluhopisy, které se emitent zavazuje v tomto konkrétním případě předčasně splatit.

9. Možnost menší nebo větší celkové jmenovité hodnoty

Emitent je oprávněn vydat dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů.

Emitent není oprávněn vydat dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů.

10. Emisní kurz

Emisní kurz všech dluhopisů vydaných k datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. K emisnímu kurzu bude po datu emise dále připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos (AÚV). Výpočet poměrné části úroku probíhá dle čl. 16 těchto emisních podmínek.

11. Lhůta pro upisování emise dluhopisů

Dluhopisy mohou být vydány jednorázově nebo postupně. Lhůta pro upisování dluhopisů začíná datem emise, tedy 25. 3. 2026, a končí dnem 25. 9. 2026. Emitent je oprávněn kdykoliv během lhůty pro upisování dluhopisů rozhodnout o jejím prodloužení. Rozhodnutí o prodloužení lhůty pro upisování emise dluhopisů je emitent povinen zveřejnit nejpozději k 31. 8. 2026 prostřednictvím internetových stránek www.bytypalacak.cz a rovněž je povinen vlastníkům dluhopisů tuto skutečnost oznámit způsobem uvedeným v čl. 20 těchto emisních podmínek.

12. Vlastníci dluhopisů a převod dluhopisů

a) Dluhopisy jsou listinné, na řad. Práva spojená s dluhopisem je oprávněna ve vztahu k emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak.

b) K převodu na jinou osobu, než na emitenta není vyžadován souhlas emitenta.

c) Na emitenta jsou dluhopisy převoditelné bez omezení.

d) Změna vlastníka dluhopisu je možná pouze na základě rubopisu dluhopisu, na základě smlouvy (kupní nebo darovací). Vlastnické právo přechází na nového vlastníka k okamžiku předání dluhopisu. Ve vztahu k emitentovi je převod vlastnického práva účinný dnem prokázání převodu vlastnického práva k dluhopisu a písemným oznámením změny majitele emitentovi. Emitent provede bez zbytečného odkladu zápis o změně vlastníka dluhopisu do seznamu vlastníků dluhopisů poté, co mu bude taková změna prokázána. Emitent je oprávněn požadovat provedení identifikace a kontroly nabyvatele dluhopisu ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „zákon č. 253/2008 Sb.“). V případě, že nabyvatel nesvolí k provedení identifikace a kontroly anebo nebude splňovat podmínky dle zákona č. 253/2008 Sb., je

emitent povinen podniknout příslušné kroky ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., především pak oznámit podezřelý obchod.

13. Předkupní právo emitenta

Emitent si nevyhrazuje předkupní právo k prodáváním či převáděným dluhopisům na třetí osobu.

14. Seznam vlastníků dluhopisů

Emitent vede seznam vlastníků dluhopisů, který musí obsahovat informace jednoznačně identifikující vlastníka dluhopisů, jeho kontaktní údaje vč. adresy trvalého bydliště a evidenční čísla upsaných dluhopisů. Povinností vlastníka dluhopisu je udržovat tyto informace aktuální, tj. neprodleně písemně nahlásit emitentovi jakoukoli změnu v těchto údajích. V případě nesplnění této informační povinnosti vlastníkem dluhopisu emitent nenese odpovědnost za jakékoli škody či omezení výkonu práva vlastníka dluhopisu, které nastanou v souvislosti s neplatnými, zastaralými či neaktuálními údaji obsaženými v seznamu vlastníků dluhopisů, ledaže vlastník dluhopisu prokáže, že emitentovi změnu takových údajů oznámil. Veškeré takovéto změny identifikačních a kontaktních údajů musí být vlastníkem dluhopisu předány emitentovi písemnou formou s úředně ověřeným podpisem, případně oznámeny vlastníkem dluhopisu emitentovi v sídle emitenta na základě sepsání protokolu o hlášení změn do seznamu vlastníků dluhopisů a předložení průkazu totožnosti.

15. Úpisování a předání dluhopisů

Úpis dluhopisů je možný a končí dnem 25. 9. 2026, pokud emitent nerozhodne o prodloužení lhůty pro úpis dluhopisů, jak je popsáno v čl. 11 těchto emisních podmínek, a probíhá na základě smlouvy o úpisu dluhopisů uzavřené mezi emitentem a investorem a splacení emisního kurzu investorem. Na uzavření smlouvy nemá investor právní nárok.

Místem úpisu dluhopisů je sídlo emitenta. Úpis v sídle emitenta je možný na základě předchozí telefonické domluvy na telefonním čísle: 608 820 559.

Úpis je rovněž možný na základě smlouvy uzavírané na dálku prostřednictvím doporučené zásilky České pošty, s.p., nebo kurýrní služby.

Splacení emisního kurzu investorem probíhá vždy jednorázovou platbou na účet emitenta 2403453142/2010, vedený u Fio banky, a.s. Investor je povinen provést platbu nejpozději do pěti pracovních dnů od data uzavření smlouvy.

Na základě úpisu dluhopisu a splacení emisního kurzu bude vlastník dluhopisu zapsán do seznamu vlastníků dluhopisů vedeného emitentem dle čl. 14 těchto emisních podmínek.

Dluhopis bude vlastníkov dluhopisu odeslán na korespondenční adresu uvedenou v seznamu vlastníků dluhopisů jako doporučená zásilka prostřednictvím České pošty, s.p., nebo prostřednictvím kurýrní služby nejpozději do deseti pracovních dnů od připsání platby na účet emitenta. Převzetí dluhopisu je rovněž po předchozí domluvě možné v sídle emitenta na základě předávacího protokolu.

evším pak

Za úschovu dluhopisu od momentu jeho převzetí odpovídá jeho vlastník.

16. Výpočet výnosu dluhopisu

a) Výše výnosu

Výnos dluhopisu je stanoven pevnou roční úrokovou sazbou ve výši 9,90 %.

b) Konvence pro výpočet poměrné části úroku (AÚV)

Výpočet poměrné části úroku probíhá na bázi jednoho roku o 360 dnech a 12 měsíců po 30 dnech (BCK – standard 30E/360).

c) Zaokrouhlení

Výnos jednotlivého dluhopisu je zaokrouhlován na celé haléře matematicky.

17. Ukončení úročení dluhopisů

Dluhopisy přestanou být úročeny dnem jejich splatnosti, tj. 25. 11. 2028

18. Způsob výplaty výnosu z dluhopisu

Výnos z dluhopisu je vyplácen jedenkrát měsíčně. Rozhodným dnem pro výplatu výnosu z dluhopisu je pět pracovních dnů před koncem výnosového období, za který se příslušný výnos z dluhopisu vyplácí. Výplatu výnosů z dluhopisu vypočtených dle čl. 16 těchto emisních podmínek bude emitent provádět automaticky (bez nutnosti žádosti ze strany vlastníka dluhopisu) bezhotovostním převodem na bankovní účet evidovaný u vlastníka dluhopisu k rozhodnému dni pro výplatu výnosu dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů, vždy k 25. dni kalendářního měsíce zpětně za uplynulé výnosové období, počínaje dnem 25. 4. 2026 a konče dnem 25. 11. 2028. Případně-li takovýto den v České republice na jiný než pracovní den, vznikne emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad. Rozhodným okamžikem splnění závazku emitenta je okamžik odepsání peněžních prostředků z účtu emitenta.

19. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu

Rozhodným dnem pro výplatu jmenovité hodnoty dluhopisu je 5 pracovních dnů před datem splatnosti dluhopisu. Jmenovitá hodnota dluhopisu bude splacena jednorázovou bezhotovostní platbou na bankovní účet evidovaný u vlastníka dluhopisu k rozhodnému dni pro výplatu jmenovité hodnoty dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů. Dnem splatnosti jmenovité hodnoty dluhopisu je 25. 11. 2028. Případně-li takovýto den v České republice na jiný než pracovní den, vznikne emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad. Rozhodným okamžikem splnění závazku emitenta je okamžik odepsání peněžních prostředků z účtu emitenta.



20. Oznámení vlastníkům dluhopisů

Jakékoliv oznámení vlastníkům dluhopisů dle těchto emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách www.bytypalacak.cz. Oznámení bude rovněž zasláno vlastníkům dluhopisů ve formě emailu na emailovou adresu vlastníka dluhopisu uvedenou v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném emitentem. Doručení emailových zpráv nemůže být garantováno.

21. Schůze vlastníků dluhopisů

Emitent zužuje okruh změn zásadní povahy, o nichž rozhoduje schůze vlastníků dluhopisů. Schůze vlastníků dluhopisů rozhoduje pouze o návrhu změn těchto emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně těchto emisních podmínek podle zákona vyžaduje. Den rozhodný pro účast na této schůzi je desátý den předcházející jejímu konání. Emitent oznámí termín schůze vlastníků dluhopisů způsobem uvedeným v čl. 20 těchto emisních podmínek nejpozději 30 kalendářních dnů před datem jejího konání.

22. Zdaňování výnosu

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z dluhopisu 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 a bude v souladu s mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění. 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.

Ke dni schválení těchto emisních podmínek jsou výnosy z dluhopisu zdaňovány v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, přičemž z výnosu dluhopisů (úroku) je u fyzické osoby (poplatníka) sražena daň ve výši 15 % a u právnické osoby, která je českým rezidentem (nebo u české stálé provozovny právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), je výnos z dluhopisu (úrok) součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob.

Všichni potenciální kupující či prodávající dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být povinni zaplatit daně, odvody či poplatky veřejnoprávní povahy v souladu s právními předpisy či zvyklostmi státu, jehož daňové jurisdikci podléhají.

23. Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos z dluhopisu se vylučuje.

24. Promlčení

Promlčení veškerých práv spojených s dluhopisy a s kupóny k nim vydanými se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto emisních podmínek se práva spojená s dluhopisy promlčují uplynutím deseti let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na základě ustanovení § 42 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

25. Dostupnost emisních podmínek

Tyto emisní podmínky jsou dostupné volně a zdarma v elektronické podobě na internetových stránkách www.bytypalacak.cz a též v tištěné podobě v sídle emitenta.

26. Rozhodné právo a jazyk

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto emisní podmínky jsou vydány v českém jazyce a mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.

V Českých Budějovicích dne 26. 2. 2026

Za emitenta:



InvePRO Byty Palačák s.r.o.
Ing. Petr Chmel, jednatel

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

1. Ručitelské prohlášení učiněné dle § 2018 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve věci dluhopisů emitenta (dále jen jako „emitent“)
2. Výše uvedený emitent vydal dne 26. 2. 2026 emisní podmínky pro dluhopis s názvem: InvePRO Byty Palačák 9,90/28 (dále jen „dluhopis“).
3. Jako jednatel emitenta prohlašuji, že zachovám ve vlastnictví nemovitý majetek tvořený nemovitostmi na adrese ve městě České Budějovice, zapsanými na LV č. 3677, pro katastrální území České Budějovice 3, okres České Budějovice, které jsou ve vlastnictví emitenta v minimální výši dvacet čtyři milionů korun českých, abych byl jako emitent schopen dostát závazkům z emise výše uvedených dluhopisů.

V Českých Budějovicích dne 26. 2. 2026



Ing. Petr Chmel, ručitel