

EMISNÍ PODMÍNKY

Co-living Medláňky 8.00/30

Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 8,00 % p.a.

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 23.000.000,- CZK

splatné v roce 2030

Emisní kurz: 100% jmenovité hodnoty

Datum emise: 18.05.2026

Emisní podmínky

Emisní podmínky obsažené v tomto dokumentu v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoD**“), vymezují vzájemná práva a povinnosti Emitenta, společnosti Co-living Brno-Medlánky s.r.o., se sídlem Máchova 1343/9, Královo Pole, 612 00 Brno Česká republika, IČO: 29482500 zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně spisová značka 29482500 (dále jen „**Emitent**“) a Vlastníka Dluhopisů (blíže definovaného v článku 18. těchto Emisních podmínek). Dále tyto Emisní podmínky obsahují podrobnější informace o emisi Dluhopisů Emitenta v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 23 000 000,- CZK (dvacet tři milionů CZK) splatných v roce 2030 s pevnou úrokovou sazbou 8,00% p.a. (dále jen „**Dluhopis**“).

Vydání Dluhopisů bylo schváleno v souladu se společenskou smlouvou jednatelem společnosti dne 14.05.2026

K datu emise, ani kdykoliv později, nemá Emitent v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na evropském regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému se sídlem v členském státě Evropské unie.

Důležitá upozornění

Výhledy a trendy, u kterých se předpokládá vliv na budoucí vývoj Emitenta po stránce financí, podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu, ať už jsou součástí těchto Emisních podmínek Dluhopisů, nelze pokládat za závazné ve smyslu prohlášení či slibu Emitenta, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Podpisem Smlouvy o úpisu Dluhopisů (dále také „**Smlouva**“) investor stvrzuje, že své investiční rozhodnutí zakládá na výsledcích samostatných šetření, analýz a dalších informací, které si předem sám opatřil a zodpovědně se s nimi seznámil.

Je povinností Vlastníků Dluhopisů, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, prodej nebo nákup Dluhopisů či jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy v aktuálním znění dodržovali.

S investicí do Dluhopisů jsou spojena určitá specifická rizika, jejichž demonstrativní výčet je obsažen v článku 5 těchto Emisních podmínek. Emitent neručí za úplnost tohoto výčtu, není schopen dokonale posoudit osobní situaci, znalosti a zkušenosti investora. Emitent proto doporučuje potenciálním investorům před rozhodnutím o investici do Dluhopisů provést samostatná šetření, zvážit všechna rizika a případně konzultovat vhodnost investice s odbornými poradci, není-li investor schopen rizika na základě svých odborných znalostí a zkušeností posoudit sám.

Obsah

1. Základní údaje o Dluhopisech.....	4
2. Druh, podoba, jmenovitá hodnota, hromadná listina a převod Dluhopisů	4
3. Ručení	5
4. Ohodnocení finanční způsobilosti	6
5. Rizika spojená s Dluhopisy	6
6. Údaje o Emitentovi a vlastnické struktuře	7
7. Rizika Emitenta	8
8. Objem emise.....	9
9. Nabídka Dluhopisů a obchodování s Dluhopisy	9
10. Měna plateb	9
11. Upisování, vydání a splacení emisního kurzu Dluhopisů	10
12. Výnos Dluhopisů	11
13. Oddělení práva na Výnos Dluhopisu.....	11
14. Předčasné splacení Dluhopisů	11
15. Konečné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů	12
16. Vyplácení Výnosů a splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů	13
17. Zdanění Výnosů Dluhopisů	13
18. Vlastník Dluhopisů	15
19. Nabytí vlastních Dluhopisů Emitentem	15
20. Oznámení, uveřejňování a zpřístupňování informací, Určená provozovna	15
21. Schůze Vlastníků Dluhopisů.....	16
22. Osoby zúčastněné na emisi Dluhopisů	17
23. Důvody emise Dluhopisů	17
24. Promlčení práv z Dluhopisů	18
25. Zpřístupnění emisních podmínek	18
26. Jazykové verze	18
27. Oddělitelnost a salvátorská klauzule	18
28. Rozhodné právo.....	18

1. Základní údaje o Dluhopisech

Emitent	Co-living Brno-Medlánky s.r.o., se sídlem Máchova 1343/9, Královo Pole, 612 00 Brno Česká republika, IČO: 29482500 zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně spisová značka 29482500
Název Dluhopisů	Co-living Medlánky 8.00/30
Druh Dluhopisů	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené peněžité dluhy váznoucí na Emitentovi zajištěné Ručením. Dluhopis není žádného zvláštního druhu ve smyslu §25 až 36 ZoD. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.
Pořadové číslo emise	1
Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu = Minimální investice	50 000,- CZK (padesát tisíc CZK)
Emisní kurz	100% (sto procent) jmenovité hodnoty
Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise	23.000.000,- CZK (dvacet tři milionů CZK)
Maximální celková jmenovitá hodnota emise	23.000.000,- CZK (dvacet tři milionů CZK)
Forma Dluhopisů	Cenný papír na řad
Podoba Dluhopisů	listinný cenný papír
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány	CZK (koruna česká)
Datum emise	18.05.2026
Datum splatnosti	18.05.2030
Datum začátku lhůty pro upisování emise	15.05.2026
Datum konce lhůty pro upisování emise	13.05.2027
LEI	3157004BH1T8NQB5PB63
ISIN	CZ0003583858
Určená provozovna	Co-living Brno-Medlánky s.r.o., Jana Babáka 2733/11, Brno 621 00Email: info@colivingbrno.cz
Administrátor	Emitent
Webové stránky Emitenta	www.minksdevelopment.cz/investment
Účetní závěrka Emitenta	K Datu Emise Emitent nevyhotovil žádnou účetní závěrku.
Výnos Dluhopisů	8,00 % p.a. pevná úroková sazba
Datum splatnosti Výnosů z Dluhopisů	Výnosy z Dluhopisů jsou splatné ročně, k osmnáctému dnu měsíce května do data splatnosti tedy 18.05.2027, 18.05.2028, 18.05.2029, 18.05.2030.

2. Druh, podoba, jmenovitá hodnota, hromadná listina a převod Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené peněžité dluhy váznoucí na Emitentovi zajištěné Ručením (jak je tento pojem definován níže v článku 3), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným

rovnocenně vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům váznoucím na Emitentovi, s výjimkou těch dluhů váznoucích na Emitentovi, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

Dluhopisy jsou emitovány jako individuální Dluhopisy v počtu 460 kusů o jmenovité hodnotě jednoho kusu 50 000,- CZK (padesát tisíc CZK) a to v listinné podobě na řad. Každý z Dluhopisů nese číselné označení od 001 do 460. Práva a povinnosti spojené s Dluhopisem ve vztahu k Emitentovi se týkají výlučně osoby uvedené v seznamu vlastníků vedeném Emitentem (dále jen „Seznam vlastníků Dluhopisů“).

S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

Dluhopisy mohou být vydány jako hromadné listiny podle § 534 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve změní pozdějších předpisů. S každou hromadnou listinou jsou spojena stejná práva jako s Dluhopisy, které nahrazuje. Práva spojená s hromadnou listinou nemohou být převodem dělena na podíly.

Vlastníci Dluhopisů, jejichž Dluhopisy budou nahrazeny hromadnými listinami, mají právo na výměnu hromadné listiny za jednotlivé Dluhopisy nebo jiné hromadné listiny s tím, že : (i) jsou povinni o výměnu požádat Emitenta písemně, s uvedením přesné identifikace jmenovitých hodnot hromadných listin, nebo s požadavkem o výměnu za jednotlivé Dluhopisy, (ii) lhůta pro výměnu bude stanovena a sdělena žadateli Emitentem, nebude však delší než 1 (jeden) měsíc od data doručení písemné žádosti a od data vrácení hromadné listiny, (iii) výměna proběhne v sídle nebo v určené provozovně Emitenta, nedohodne-li se žadatel s Emitentem jinak.

Převoditelnost Dluhopisů není omezena. K účinnosti převodu Dluhopisů vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně Vlastníka Dluhopisů v Seznamu vlastníků Dluhopisů. Emitent je povinen provést takovou změnu bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.

3. Ručení

Předmět ručení

- (a) Splacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů a jiných dluhů souvisejících s Dluhopisy je zajištěno ručením pana LUKÁŠE HABASE, dat. nar. 31. července 1992, U Červeného mlýna 613/6, Ponava, 612 00 Brno a pana SIMONA MINKSE, dat. nar. 8. května 1991, Černohorská 330/28, Ivanovice, 621 00 Brno, Česká republika („Ručitel“) poskytnutým ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě ručitelského prohlášení Ručitele ze dne 15.05.2026 („Ručitelské prohlášení“), které tvoří přílohu č. 1 těchto Emisních podmínek („Ručení“).
- (b) Emitent je povinen zajistit, že Ručitelé budou Ručení ve prospěch Vlastníků dluhopisů řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušným Ručitelským prohlášením až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jiných obdobně zajištěných dluhů podle Ručitelského prohlášení.
- (c) Pokud nedojde ke zřízení či vzniku Ručení či pokud dojde částečně či zcela k zániku Ručení, je Emitent povinen o této skutečnosti do pěti pracovních dnů informovat Vlastníky dluhopisů a neprodleně, ve lhůtách uvedených v Zákoně o dluhopisech svolat Schůzi, na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Ručení, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů.

Pořadí uspokojení pohledávek

- (a) Pohledávky budou uspokojeny v tomto pořadí:

- (i) za prvé, na úhradu poměrné výše jakéhokoli splatného, avšak neuhrazeného výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů;
- (ii) za druhé, na úhradu poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jistiny z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů;
- (iii) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv jiné částky vzniklé na základě jiného splatného, ale neuhrazeného dluhu zajištěného Ručením, dlužného Vlastníkům dluhopisů;
- (iv) za čtvrté, k vrácení jakéhokoli přebytku Ručiteli.

(b) Emitent informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to v souladu s článkem 20 V případě uplatnění Ručení v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení výtěžku Ručení upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

(c) V případě, že Emitent nesplní jakýkoli splatný dluh vyplývající z Dluhopisů, uhradí Ručitelé příslušnému Vlastníkovi dluhopisů částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným dluhům, a to bez zbytečného odkladu poté, co příslušný Vlastník dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele.

4. Ohodnocení finanční způsobilosti

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

5. Rizika spojená s Dluhopisy

Potenciální investoři by měli kromě vlastních analýz a šetření a kromě rizik uvedených ve článku 5 těchto Emisních podmínek zvážit rovněž informace uvedené v člancích 6, 7 a 17. Doporučuje se nespolehnout se výlučně na popis předpokládaných výhledů a rizik obsažených v těchto Emisních podmínkách a konzultovat při svém rozhodování tyto otázky s ekonomickými, daňovými a jinými odbornými poradci. Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi skutečnosti, že změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než původně předpokládali, a/nebo investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Vlastník Dluhopisů je rovněž vystaven riziku poklesu ceny Dluhopisů v důsledku změn tržních úrokových sazeb, které se zpravidla denně mění a ovlivňují tak cenu Dluhopisu i přes jeho pevně stanovený výnos. Pokud tržní úrokové sazby rostou, cena dluhopisů klesá a obráceně.

Dále si vlastník Dluhopisů musí uvědomit riziko likvidity vydaných Dluhopisů. Dluhopisy může prodat na sekundárním trhu nebo má možnost za podmínek upravených v článku 14 požádat Emitenta o odkoupení všech nebo části jím vlastněných Dluhopisů.

Vlastníci Dluhopisů nebo investoři, ať už reální nebo potenciální, by si také měli být vědomi možné povinnosti odvést daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem či zvyklostmi státu, jehož právní úprava je pro případ převodů Dluhopisu, výplat jejich jmenovité hodnoty a výnosů z nich rozhodná.

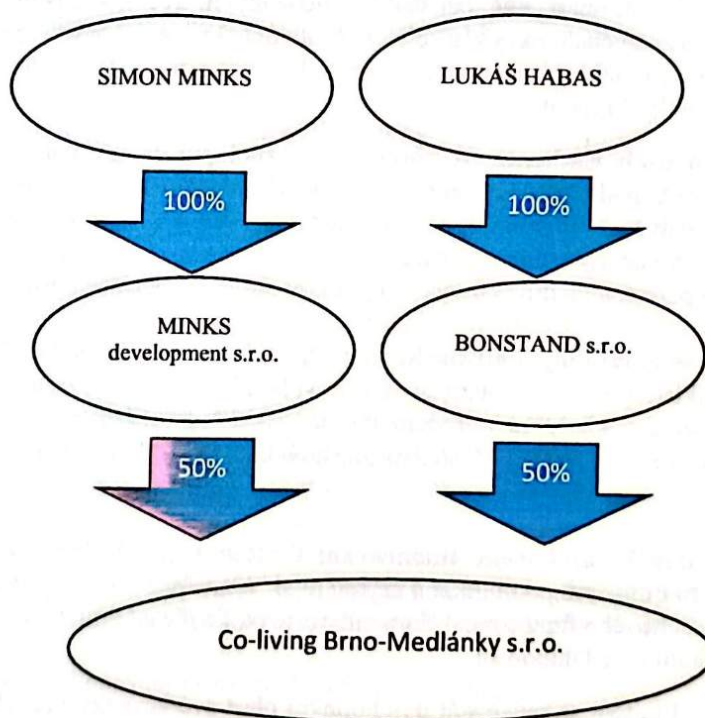
Na pohledávky Vlastníků Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým závazkům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění z Garančního systému finančního trhu či Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své závazky spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

6. Údaje o Emitentovi a vlastnické struktuře

Emitent byl, jako společnost s ručením omezeným podle českého práva, založen 24.4.2026. Emitent je od svého založení pod vedením pana Simona Minkse a pana Lukáše Hrabase, kteří působí jako jednatelé. Pan Simon Minks získával relevantní praxi především ve společnosti MINKS development s.r.o., kde působí v roli jednatele. Pan Minks již uskutečnil řadu developerských projektu a to především v lokalitě Brno. Konkrétní referencí jsou Bytový dům Poděbradova, Bytový dům Merhautova a byty na ulici Terezy Novákové. Nad rámec své developerské činnosti v Brně realizoval pan Minks i projekt nájemního domu v Karvině o celkové počtu 40-ti bytových jednotek. Dále pane Minks získal praxi v oblasti developmentu svou činností ve společnosti L and S s.r.o. Délka relevantní praxe v oblasti developmentu a realit je u pana Minkse 10 let. Pan Habas získával svou relevantní praxi především ve společnosti BONSTAND s.r.o., kde působí jako jednatel. V rámci BONSTAND s.r.o. realizoval pan Habas rezidenční developerské projekt Škrochova I. a Škrochova II. v brněnských Židenicích. Dalšími projekty jsou například Byty Malinová a Říšova Garden. Nad rámec výše uvedeného získával pan Habas praxi v oblasti reality ve společnosti Svoboda & Williams s.r.o. Délka relevantní praxe pana Habase je 7 let.

Skutečnými vlastníky Emitenta jsou pan SIMON MINKS, dat. nar. 8. května 1991, Černohorská 330/28, Ivanovice, 621 00 Brno, který vlastní 100% podíl ve společnosti MINKS development s.r.o. IČO 09425926 se sídlem Černohorská 330/28, Ivanovice, 621 00 Brno, která vlastní 50% podíl na Emitentovi a pan LUKÁŠ HABAS, dat. nar. 31. července 1992, U Červeného mlýna 613/6, Ponava, 612 00 Brno, který vlastní 100% ve společnosti BONSTAND s.r.o. IČO 19949979 se sídlem Máchova 1343/9, Královo Pole, 612 00 Brno, která vlastní 50% podíl na Emitentovi.

Vlastnická struktura graficky:



Předmětem podnikání Emitenta jsou podle údajů v Obchodním rejstříku Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu všech oborů činností s výjimkou oborů činnosti Poskytování služeb spojených s virtuálním aktivem a Výroba, obchod a služby jinde nezařazené

K Datu Emise Emitent nevyhotovil žádnou účetní závěrku.

Účetní závěrky Emitenta budou zveřejňovány ve sbírce listin a budou dostupné zde :
<https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1317473>

Účetní závěrky MINKS development s.r.o. byly zveřejněny ve sbírce listin a jsou dostupné zde :
<https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1093912>

Účetní závěrky BONSTAND s.r.o. byly zveřejněny ve sbírce listin a jsou dostupné zde :
<https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1221421>

Emitent není součástí konsolidačního celku.

Emitent předpokládá poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu do 12 měsíců před splatností 50:50.

7. Rizika Emitenta

Rizika popsaná v této části se vztahují k podnikatelské činnosti Emitenta. Veškeré odhady budoucích ukazatelů (výnosů, nákladů, cash flow) jsou Emitentem zpracovávány s maximální péčí a odborností.

V budoucnosti může dojít k událostem, které je nemožné z dnešního pohledu předpovědět nebo rozpoznat a které mohou mít negativní vliv na hospodářské výsledky Emitenta. Mezi ně zejména patří;

změna legislativy, daňových a právních předpisů, která může mít v budoucnu negativní vliv na hospodářské ukazatele Emitenta,

zvýšení úrokových sazeb, Emitent nevylučuje možnost využít ke spolufinancování svých podnikatelských aktivit, mimo jiné, bankovní či nebankovní úvěry, finanční či operativní leasing, což by v důsledku znamenalo navýšení splátek těchto úvěrů a leasingových splátek čímž může dojít k nárůstu celkových nákladů Emitenta, a tedy k možnému negativnímu vlivu na budoucí hospodářské výsledky Emitenta.

ztráta klíčových osob Emitenta, tj. osob, které spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání Emitenta. Emitent nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat a jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci. Emitent může být rovněž vystaven riziku nedostatku kvalifikovaného personálu z důvodu výkyvů potřeby obsazení takových pozic.

škody, na které se nevztahuje pojistné krytí z odpovídajících pojistných smluv, které má Emitent uzavřené (například pojišťovna nemusí hradit veškerý ušlý zisk Emitenta v případě pojistné události). Dodatečné náklady mohou vzniknout též v důsledku nárůstu pořizovacích cen určitých komponent zařízení nebo může v důsledku pojistných událostí dojít k nárůstu pojistných nákladů jako takových.

případný růst dalšího dluhového financování Emitenta, jehož objem a podmínky po právní stránce ani těmito Emisními podmínkami nejsou nijak významně omezeny. S případným budoucím růstem dalšího dluhového financování Emitenta roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

kreditní riziko, Emitent se může stát neschopným plnit své závazky včetně závazků z vydaných dluhopisů v důsledku chybného rozhodnutí svého managementu či jiných vnitřních či vnějších faktorů, přestože Emitent využívá veškeré kontrolní mechanismy zaměřené na snížení tohoto rizika

riziko nižšího než předpokládaného výnosu, pokud Emitent využije svého práva splatit Dluhopisy před datem jejich splatnosti podle článku 14 těchto Emisních podmínek.

riziko vyšší moci, Emitent nemůže v budoucnu vyloučit výskyt faktorů, které není schopen ovlivnit jako jsou například pandemie, válečné konflikty a pod, které mohou mít na hospodářské výsledky Emitenta negativní vliv.

riziko konkurence, Emitent podniká ve vysoce konkurenčním prostředí a musí tak reagovat na změny tržní situace a aktivity konkurence. Nelze tedy vyloučit možnost, že Emitent nebude schopen odpovídajícím způsobem reagovat na nové aktivity konkurence, které mohou mít na hospodářské výsledky Emitenta negativní vliv.

8. Objem emise

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů je 23.000.000,- CZK (dvacet tři milionů CZK).

Dluhopisy mohou být v souladu s ustanovením §7 odst. 1 písm. a) a b) ZoD vydány v menším nebo naopak větším objemu emise, než činí předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, a to v průběhu lhůty pro upisování i po uplynutí lhůty pro upisování kdykoli v průběhu dodatečné lhůty pro upisování. Možný rozsah zvětšení objemu emise Dluhopisů je limitován Maximálním objem emise uvedený v těchto Emisních podmínkách

Emitent je oprávněn stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně. Dodatečná lhůta pro upisování skončí nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení Dluhopisů. Dodatečnou lhůtu pro upisování uveřejní Emitent v souladu s článkem 20 těchto Emisních podmínek a v souladu s platnými právními předpisy a zpřístupní ji stejným způsobem jako Emisní podmínky.

V případě, že celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je odlišná od Předpokládaného objemu Emise bude Emitentem tato skutečnost zpřístupněna stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.

9. Nabídka Dluhopisů a obchodování s Dluhopisy

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou Emitent učinil či učiní, včetně distribuce Emisních podmínek vybraným investorům v České republice či v zahraničí, je činěna na základě ustanovení čl. I.1.3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, případně na základě obdobné výjimky v souladu s příslušnými zahraničními právními předpisy, tzn. celková hodnota protiplnění je souhrnně za 12 měsíců na celém území státu EU nižší než částka 1.000.000 EUR

Rozšiřování Emisních podmínek a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání těchto Emisních podmínek v jiném státě. K Emisi Dluhopisů nebyl schválen prospekt Českou národní bankou ani jiným orgánem dohledu jiného členského státu Evropské unie.

Česká národní banka nevykonává dohled nad touto emisí Dluhopisů ani nad Emitentem, kromě kontroly úplnosti plnění informačních povinností v podobě uveřejněných Emisních podmínek.

Česká národní banka nekontroluje správnost Emisních podmínek.

10. Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit Jmenovitou hodnotu Dluhopisů a Výnos Dluhopisů výlučně v českých korunách nebo jiné měně, která by byla ke dni platby zákonnou měnou České republiky.

Pokud zákonná měna České republiky zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a všechny peněžité závazky z Dluhopisů budou v okamžiku jejich splatnosti automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz zákonné měny České republiky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení zákonné měny České republiky se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a nebude považováno za změnu Emisních podmínek.

11. Upisování, vydání a splacení emisního kurzu Dluhopisů

Činnosti spojené s úpisem, vydáním a splacením emisního kurzu Dluhopisů bude zabezpečovat Emitent na základě závazné žádosti o úpis Dluhopisů. Emitent je oprávněn jednostranně zrušit žádost o úpis Dluhopisů do uhrazení Ceny úpisu Dluhopisů upisovatelem. Vlastník Dluhopisů nebo zájemce o investici není oprávněn podanou žádost o úpis Dluhopisů zrušit.

Cenou úpisu se rozumí celková jmenovitá hodnota Dluhopisů upisovaných jedním upisovatelem násobená jejich emisním kurzem (dále jen „Cena úpisu“) a bude-li to relevantní, bude Cena úpisu navýšena i o částku poměrného Výnosu určenou v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

Upisovatel je povinen uhradit Cenu úpisu do 14 (čtrnácti) kalendářních dnů ode dne upsání Dluhopisů, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Emitenta číslo 2003494340/2010, vedený u Fio banka a.s. se sídlem

Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 tak, aby nejpozději v poslední den uvedené lhůty byla Cena úpisu připsána ve prospěch specifikovaného bankovního účtu Emitenta, nebo také započtením.

Jeden upisovatel může upsat prostřednictvím jedné žádosti o úpis Dluhopisů v počtu kusů nejméně 1 ks (jeden kus).

Emisní kurz Dluhopisů je stanoven ve výši 100,00 % Jmenovité hodnoty a činí 50 000,- CZK (padesát tisíc CZK) za jeden Dluhopis (dále jen „Emisní kurz“).

Emise Dluhopisů může být vydávána postupně (v tranších). Upisovací období první tranše Dluhopisů je ukončeno dne 13.05.2027 ve 23:59 hod. nebo ke dni, který určí Emitent, podle toho, který den nastane dříve. Upisovatelé podávají žádost o úpis Dluhopisů u Emitenta v Určené provozovně (tento pojem je definován v článku 21 těchto Emisních podmínek). O vydání Dluhopisů v případných dalších tranších následujících po první tranši podle tohoto článku Emisních podmínek může rozhodnout Emitent a určit datum počátku a datum ukončení upisovacího období příslušné další tranše. Oznámení o případných dalších tranších se uveřejňují v souladu s článkem 20 těchto Emisních podmínek.

Emitent může rozhodnout o krácení počtu kusů upisovaných Dluhopisů, a to v případě dosažení nebo překročení předpokládané Celkové jmenovité hodnoty emise na základě žádosti o úpis Dluhopisů podaných do data ukončení lhůty pro upisování emise. Neuspokojeným či částečně uspokojeným upisovatelům se vrátí jimi uhrazená Cena úpisu Dluhopisů, které nebyly upsány, a to bez zbytečného odkladu bezhotovostním převodem na bankovní účet, z něhož byly příslušné prostředky poukázány na účet Emitenta, či na bankovní účet uvedený v žádosti o úpis Dluhopisů v případě úhrady Ceny úpisu v hotovosti.

Dluhopisy budou vydány po splacení Ceny úpisu na bankovní účet Emitenta tak, že na Dluhopisu bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob) a adresa bydliště nebo sídla prvního Vlastníka Dluhopisů. Tyto údaje budou zapsány do Seznamu vlastníků Dluhopisů a Dluhopisy budou předány prvnímu vlastníku. Termín pro předání Dluhopisu prvnímu vlastníku je stanoven nejdříve 10 (deset) pracovních dní od data splacení Ceny

úpisu. Místem předání je sídlo nebo Určená provozovna Emitenta. Na písemnou žádost Vlastníka Dluhopisů je možné Dluhopisy zaslat poštou do vlastních rukou a na adresu Vlastníka Dluhopisů, kterou Vlastník Dluhopisů uvedl ve smlouvě o úpisu, převodu či přechodu Dluhopisů.

12. Výnos Dluhopisů

Výnos Dluhopisů je určen pevnou úrokovou sazbou ve výši **8,00% p.a. („Výnos“)**

Pro výpočet poměrného Výnosu se předpokládá 360 kalendářních dnů v každém roce s 12 měsíci o délce 30 dnů v každém ukončeném měsíci a skutečného počtu dnů (nejvýše však 30) v počátečním měsíci příslušného výnosového období (BCK standard 30E/360). Celková částka poměrného Výnosu ze všech Dluhopisů osoby oprávněné vykonávat práva spojená s Dluhopisy této emise se za účelem výpočtu poměrného Výnosu zaokrouhluje na CZK v jednotkách.

Výnosy Dluhopisů jsou splatné 1x ročně, první výnosové období končí dnem 18.05.2027 a poslední výnosové období končí dnem 18.05.2030. Závazek se považuje za řádně splacený, pokud je uhrazen do deseti pracovních dnů od data splatnosti.

Emitent ve smyslu §17 ZoD rozhodl, že právo na Výnos má vždy osoba uvedená v Seznamu vlastníků Dluhopisů, která je oprávněná vykonávat práva spojená s Dluhopisem k poslednímu dni v měsíci předcházejícímu konci výnosového období pro příslušný jednotlivý termín vyplacení Výnosů.

Emitent bude provádět platby výnosů z Dluhopisů Vlastníkům Dluhopisů vedeným v Seznamu vlastníků Dluhopisů bezhotovostním převodem na bankovní účet, který Vlastník Dluhopisů uvedl ve smlouvě o úpisu, převodu či přechodu Dluhopisů.

Případnou změnu bankovního spojení je Vlastník Dluhopisů povinen písemně s ověřeným podpisem oznámit Emitentovi alespoň 10 dní před termínem výplaty Výnosů (viz článek 20 těchto Emisních podmínek) a v případě právnických osob originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců.

Emitent neodpovídá za jakýkoli časový odklad způsobený Vlastníkem Dluhopisů pozdním oznámením změny bankovního spojení ani za jakoukoli škodu vzniklou neoznámením či pozdním oznámením této změny a Vlastník Dluhopisů tedy nemá nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

V případě, že není možno platbu výnosu uskutečnit na účet uvedený Vlastníkem Dluhopisů, závazek vyplatit výnos z Dluhopisů se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Vlastníkovi Dluhopisů nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel od vlastníka Dluhopisů údaj o jiném bankovním spojení.

Celková částka všech Výnosů vyplácená jednomu vlastníkovvi se zaokrouhluje na CZK v jednotkách. Případně-li datum vyplacení Výnosu na den, který není pracovním dnem, bude vyplacení Výnosu provedeno první následující pracovní den bez nároku na Výnos za toto odsunutí výplaty.

13. Oddělení práva na Výnos Dluhopisu

Oddělení práva na Výnos Dluhopisu od Dluhopisu se vylučuje.

14. Předčasné splacení Dluhopisů

Emitent je oprávněn předčasně splatit všechny nebo část vydaných Dluhopisů před datem splatnosti měsíčně počínaje dnem 01.01.2029, a to vždy k prvním dnům každého měsíce do splatnosti. Předčasné splacení všech nebo částí Dluhopisů oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů vždy nejdříve 15 dnů před datem předčasného splacení a nejpozději 5 dnů před datem předčasného splacení.

Vlastník Dluhopisů má právo požádat Emitenta o předčasné splacení všech nebo části jím vlastněných Dluhopisů výhradně v případě rozhodnutí o vstupu Emitenta do likvidace nebo v případě úpadku Emitenta. Žádost o předčasné splacení podává Vlastník Dluhopisů u Emitenta doporučeným dopisem s dodejkou, adresovaným na aktuální sídlo Emitenta uvedené v obchodním rejstříku nebo elektronicky datovou zprávou opatřenou zaručeným elektronickým podpisem na e-mailovou adresu info@colivingbrno.cz. Od okamžiku podání žádosti o předčasné splacení nelze Dluhopisy v počtu kusů, ve kterém byla podána žádost o předčasné splacení převádět. Jeden Vlastník Dluhopisů může k jednomu datu předčasného splacení prostřednictvím jedné žádosti o předčasné splacení požádat o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů v počtu kusů nejméně 1 (jeden kus). Emitent je v takovém případě povinen předčasné splatit Dluhopisy v počtu kusů, ve kterém byla podána žádost o předčasné splacení, nejpozději do 30 dnů od podání žádosti o předčasné splacení u Emitenta.

Osoba, která je oprávněná vykonávat práva spojená s Dluhopisem má nárok na příslušný poměrný Výnos za období od data zahájení příslušného výnosového období do data předčasného splacení.

Poměrný Výnos za období od data zahájení příslušného výnosového období do data předčasného splacení a jmenovitá hodnota příslušných Dluhopisů budou vyplaceny osobě, která je oprávněná vykonávat práva spojená s Dluhopisem vždy k datu podání žádosti o předčasné splacení ze strany Vlastníka Dluhopisů nebo k prvnímu pracovnímu dni následujícímu po uplynutí lhůty pro oznámení o předčasném splacení ze strany Emitenta. Celková částka poměrného Výnosu ze všech Dluhopisů osoby, která je oprávněná vykonávat práva spojená s Dluhopisy, které budou předčasně splaceny, se za účelem výpočtu poměrného Výnosu zaokrouhluje na koruny.

Dluhopisy předčasným splacením zanikají současně s právem na Výnos.

15. Konečné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů

Dluhopisy budou splaceny ve jmenovité hodnotě k datu 18.05.2030, nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů podle těchto Emisních podmínek. Tímto dnem končí úročení Dluhopisů.

Emitent provede splacení jistiny Dluhopisů Vlastníkům Dluhopisů vedeným v Seznamu vlastníků Dluhopisů oproti předložení originálu Dluhopisů v sídle či Určené provozovně Emitenta, případně po doručení originálu Dluhopisů poštou na adresu sídla Emitenta. Splacení jistiny bude provedeno bezhotovostním převodem na účet Vlastníka Dluhopisů podle údaje, který Vlastník Dluhopisů uvede při vrácení Dluhopisů. V případě doručení originálu Dluhopisů poštou, bude splacení jistiny Dluhopisů provedeno bezhotovostním převodem na účet Vlastníka Dluhopisů uvedený v Seznamu vlastníků Dluhopisů, podle údaje, který Vlastník Dluhopisů uvedl ve smlouvě o úpisu, převodu či přechodu Dluhopisů.

Případnou změnu bankovního spojení je Vlastník Dluhopisů povinen písemně oznámit Emitentovi alespoň 30 dní před termínem splatnosti jistiny. Toto písemné oznámení změny bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a bude doloženo v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců.

Emitent neodpovídá za jakýkoli časový odklad způsobený Vlastníkem Dluhopisů pozdním oznámením změny bankovního spojení. Emitent také neodpovídá za jakoukoli škodu vzniklou nedodáním či pozdním oznámením změny bankovního spojení. Z těchto důvodů nemá Vlastník Dluhopisů nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

V případě, že není možno splacení jistiny uskutečnit na účet uvedený Vlastníkem Dluhopisů při předložení Dluhopisů, nebo na účet vedený v Seznamu vlastníků Dluhopisů a pokud Vlastník Dluhopisů nedodá Emitentovi údaj o jiném bankovním spojení, závazek splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Vlastníkovi Dluhopisů nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel od Vlastníka

Dluhopisů údaj o jiném bankovním spojení, a zároveň je odepsána z účtu Emitenta. Pro případ opožděné platby Vlastník Dluhopisů není oprávněn požadovat úrok či poplatek z prodlení.

Emitent ve smyslu §17 ZoD rozhodl, že právo na splacení Dluhopisů má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisy k datu 18.04.2030. Jmenovitá hodnota všech Dluhopisů vlastníka bude splacena spolu s vyplacením posledního Výnosu osobě, která je Vlastníkem Dluhopisů k datu 18.04.2030 v Seznamu vlastníků Dluhopisů. Od následujícího pracovního dne po dni 18.04.2030 nelze Dluhopisy převádět.

Případně-li datum splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a vyplacení posledního Výnosu na den, který není pracovním dnem, budou platby provedeny první následující pracovní den bez nároku na vyplacení Výnosu za toto odsunutí platby.

16. Vyplácení Výnosů a splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů

Emitent se zavazuje, že Vlastníkům Dluhopisů vedeným v Seznamu vlastníků Dluhopisů zajistí předčasné splacení a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a vyplacení Výnosů, a to vše podle těchto Emisních podmínek.

Výplatním místem, tj. místem pro vyplacení Výnosů, místem předčasného splacení a místem splacení Dluhopisů je Určená provozovna Emitenta.

Výnosy jsou vypláceny buď bezhotovostním převodem na bankovní platební účet, který je Vlastník Dluhopisů povinen uvést při úpisu, převodu či přechodu Dluhopisů, nebo v hotovosti, je-li to přípustné v souladu s platnými právními předpisy a požádá-li Vlastník Dluhopisů Emitenta o úhradu daného plnění v hotovosti alespoň 30 dnů před termínem výplaty takového plnění, nebo započtením. Stejným způsobem je splacena také jmenovitá hodnota Dluhopisů při splacení Dluhopisů nebo částka odpovídající jmenovité hodnotě Dluhopisů vlastníka a příslušnému poměrnému Výnosu při předčasném splacení Dluhopisů. Případnou změnu bankovního platebního účtu oznámí Vlastník Dluhopisů Emitentovi alespoň 30 dnů před termínem výplaty Výnosů nebo předčasného splacení nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.

17. Zdanění Výnosů Dluhopisů

Daňový režim související s Dluhopisy vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení těchto Emisních podmínek, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení těchto Emisních podmínek. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

Podle právních předpisů České republiky splacení jmenovité hodnoty a výplaty Výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány 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.

Podle právní úpravy platné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek bude z úrokových výnosů (příjmů) plynoucích z Dluhopisů fyzické osobě, která je českým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána česká daň srážkou u zdroje. Sazba takové daně je 15 %. Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li Vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (EU), jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor (EHP), ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující

zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a 23 %.

Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících osob (osoba nemá Dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů považovat za daňově účinné (tzn. fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

Příjmy z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud

- a) úhm příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč; nebo
- b) jde o příjmy z prodeje Dluhopisů, přičemž mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba delší 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Podle právní úpravy účinné ke dni těchto Emisních podmínek platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stále provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmu právnických osob.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u právnických u osob, které jsou českými daňovými nerezidenty a které nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem je nutné přihlídnout ke smlouvě o zamezení dvojího zdanění, je-li sjednána.

Vlastník Dluhopisů, který v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinen předložit Emitentovi společně s Dluhopisy doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si Emitent a příslušné daňové orgány mohou vyžádat. Emitent není povinen prověřovat správnost a úplnost dokladů předložených Vlastníkem Dluhopisů a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením s doručením, nesprávností či jinou vadou takových dokladů. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy

o apostilaci. Emitent může žádat úřední překlad veškerých dokumentů z cizího jazyka do českého jazyka.

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převyší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neozenámeného příjmu.

Protože tento text neusiluje o to býti komplexním průvodce daňovými aspekty Emitent osobám, které se stanou vlastníky Dluhopisů nebo investici do Dluhopisů zvažují, se důrazně doporučuje, aby se poradili se svými daňovými a dalšími poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, držení a pozbytí Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž příjmy z Dluhopisů mohou být zdaněny.

18. Vlastník Dluhopisů

Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba (dále také jen "**Vlastník Dluhopisů**"), kterou je v případě listinných Dluhopisů znějících na jméno osoba uvedená v Seznamu Vlastníků Dluhopisů vedeném Emitentem, a která předloží příslušný Dluhopis na jméno.

Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisů zapsaný v Seznamu Vlastníků Dluhopisů není vlastníkem dotčených cenných papírů, bude Emitent pokládat každého Vlastníka Dluhopisů zapsaného v Seznamu Vlastníků Dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito emisními podmínkami. Osoby, které budou Vlastníky listinného Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu vlastníků Dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně písemně informovat Emitenta.

K převodu listinných Dluhopisů znějících na jméno dochází jejich rubopisem ve prospěch nového Vlastníka Dluhopisů a jejich předáním. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka Dluhopisů v Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Jakákoli změna v Seznamu vlastníků Dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky Dluhopisů stejně.

19. Nabytí vlastních Dluhopisů Emitentem

Emitent je oprávněn nabývat Dluhopisy do svého majetku ve smyslu ustanovení §15 odst. 4 a §15a ZoD.

V případě, že Emitent bude postupovat ve smyslu ustanovení §15 odst. 4 ZoD, budou Dluhopisy při jejich vydání zapsány v Seznamu vlastníků Dluhopisů a bude se na ně pohlízet jako na řádně vydané v okamžiku jejich zápisu v Seznamu vlastníků Dluhopisů.

Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem před datem jejich splatnosti nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak.

20. Oznámení, uveřejňování a zpřístupňování informací, Určená provozovna

Jakékoli oznámení, uveřejnění nebo zpřístupnění informací Vlastníkům Dluhopisů o Dluhopisech bude platné a řádně učiněno, pokud bude vyhotoveno v českém jazyce, zveřejněno na webových stránkách Emitenta těchto Emisních podmínek a pokud bude také provedeno odeslání níže uvedeným způsobem :

- a) Zasláno elektronicky datovou zprávou opatřenou zaručeným elektronickým podpisem na e-mailovou adresu Vlastníka Dluhopisů, kterou Vlastník Dluhopisů uvedl při úpisu, převodu či přechodu Dluhopisů,
- b) Zasláno do datové schránky Vlastníka Dluhopisů.

Stanovi-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejnění předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé z oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na Určenou provozovnu tedy na adresu Co-living Brno-Medlánky s.r.o., Jana Babáka 2733/11, Brno 621 00, Česká republika, nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům Dluhopisů oznámena způsobem popsáním v předchozích odstavcích tohoto článku („Určená provozovna“).

21. Schůze Vlastníků Dluhopisů

Emitent, Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů mohou za podmínek stanovených Emisními podmínkami a příslušnými právními předpisy svolat Schůzi vlastníků, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů.

Oznámení o svolání schůze Vlastníků Dluhopisů je svolavatel povinen oznámit podle článku 20 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 kalendářních dnů před dnem konání schůze.

Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání schůze ve stejné lhůtě doručit také Emitentovi na adresu určené provozovny.

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen „Změna emisních podmínek“).

Oznámení o svolání schůze musí obsahovat alespoň

- a) **Obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta,**
- b) **Označení Dluhopisů,** minimálně v rozsahu název Dluhopisů, datum emise,
- c) **Místo, datum a hodinu konání schůze,** přičemž místem konání schůze může být pouze místo v Praze, datum konání schůze musí připadat na den, který je pracovním dnem a hodina konání schůze nesmí být dříve než v 11 hodin a později než v 18 hodin,
- d) **Program jednání schůze a úplné návrhy usnesení k jednotlivým bodům jednání,** včetně případného návrhu na změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
- e) **Den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi.**

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v Seznamu vlastníků Dluhopisů ke konci dne, který o 7 kalendářních dnů předchází den konání příslušné schůze (dále jen „Rozhodný den pro účast na schůzi“). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání

společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce.

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

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

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další jednání nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje Změna zásadní povahy nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

Pokud odpadne důvod pro svolání schůze, bude odvolána stejným způsobem, jakým byla svolána, a to nejpozději 7 kalendářních dnů před datem jejího konání.

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 20 těchto Emisních podmínek.

22. Osoby zúčastněné na emisi Dluhopisů

Činnosti Administrátora spojené s upisováním Dluhopisů, vydáním Dluhopisů, splacením Dluhopisů a vyplácením Výnosů Dluhopisů zabezpečuje Emitent.

23. Důvody emise Dluhopisů

Důvody emise dluhopisů jsou zejména:

Zajištění finančních prostředků pro dofinancování kupní ceny pozemků, nákladů na projekční činnost a připojovací poplatky pro realizaci projektu Co-living Medlánky Nákup pozemků bude realizován prostřednictvím společnosti SPAZIER s.r.o., IČO: 09676287, se sídlem Černoohorská 330/28, Ivanovice, 621 00 Brno, která je z 50% vlastněna Emitentem. Zbýlých 50% společnosti SPAZIER s.r.o. vlastní brněnská developerská skupina MIGE. Emitent dále nevylučuje využití části finančních prostředků pro realizaci dalších developerských projektů skupin BONSTAND a MINKS development (tyto skupiny jsou vlastníci a společníci Emitenta viz bod č. 6 těchto emisních podmínek). Objem finančních prostředků na těchto developerských projektech nepřesáhne 40% objemu emise.

24. Promlčení práv z Dluhopisů

Promlčení práv z Dluhopisů se řídí právním řádem České republiky. Ke dni schválení těchto emisních podmínek se práva spojená s Dluhopisy promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na základě §42 zákona 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.

25. Zpřístupnění emisních podmínek

Tyto Emisní podmínky byly podle zákona o dluhopisech bezplatně zpřístupněny, včetně přílohy 1 nabyvatelům Dluhopisů, na webových stránkách Emitenta těchto Emisních podmínek. Tyto Emisní podmínky, včetně přílohy 1, budou také nejpozději k datu jejich emise investorům zpřístupněny v sídle Emitenta v listinné podobě nebo na nosiči informací, který investorům umožní reprodukci Emisních podmínek, včetně přílohy 1, v nezměněné podobě a uchování Emisních podmínek, včetně přílohy 1, tak, aby mohly být využívány alespoň do data splatnosti těchto Dluhopisů.

26. Jazykové verze

Emitent nepředpokládá překlad Emisních podmínek do jiných jazyků. Pokud by tak učinil, rozhodující jazykovou verzí Emisních podmínek bude tato verze v českém jazyce.

27. Oddělitelnost a salvátorská klauzule

Stane-li se nebo bude-li shledáno některé ustanovení těchto Emisních podmínek neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení těchto Emisních podmínek. Takové neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení bude nahrazeno příslušným platným, vymahatelným a účinným ustanovením právního předpisu se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, nebo nahrazeno Emitentem, a případně také schváleno schůzí Vlastníků Dluhopisů, pokud se takové schválení vyžaduje, platným, vymahatelným a účinným ustanovením právního předpisu se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem.

28. Rozhodné právo

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě příslušných ustanovení ZoD. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

V Brně dne 15.05.2026

.....
SIMON MINKS

Jednatel Co-living Brno-Medlánky s.r.o.

.....
LUKÁŠ HABAS

Jednatel Co-living Brno-Medlánky s.r.o.