UNIJNÍ EMISNÍ PROSPEKT PRO RŮST

Rezidence Cézava, s.r.o.

Dluhopis

Listinné dluhopisy na řad

DLUHOPIS

REZIDENCE CÉZAVA 7,00/31 ISIN: CZ0003584930

v celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč

splatné v roce 2031

Tento dokument představuje unijní emisní prospekt pro růst (dále jen „**Prospekt**") nezajištěných listinných dluhopisů na řad, vydávaných podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 100.000.000 Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých), se splatností v roce 2031 (dále jen „**Dluhopisy"** nebo „**Emise**"), jejichž emitentem je společnost Rezidence Cézava, s.r.o., se sídlem Kaštanová 539/64, 620 00 Brno, IČ: 246 85 119, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110276 (dále také jen „**Emitent**"). Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splatná výlučně v českých korunách (Kč). Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 1. 7. 2026.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**"). Dluhopisy nebudou přijaty (a ani nebude Emitentem požádáno o jejich přijetí) k obchodování na regulovaném trhu, trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému.

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Úroky budou vypláceny čtvrtletně vždy k 1.10., k 1.1., k 1.4., k 1.7. příslušného roku zpětně, a to v souladu těmito „Emisními podmínkami". První platba úrokových výnosů bude provedena k 1. 10. 2026.

Vlastník Dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách Dluhopisů) je oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami. Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit v souladu s Emisními podmínkami. Emitent může Dluhopisy kdykoli odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty, budou z plateb Vlastníkům Dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách Dluhopisů) sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů.

Investoři by měli pečlivě zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole *„Rizikové faktory"* a jejich shrnutí je rovněž obsaženo ve Shrnutí tohoto Prospektu.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Tento Prospekt je schválen Českou národní bankou (dále též jen „**ČNB**") pro účely veřejné nabídky na území České republiky.

Tento Prospekt, obsahující znění Emisních podmínek Dluhopisů, byl schválen rozhodnutím České národní banky Čj.: 2026/124565/CNB/650; Sp. zn.: S-Sp-2026/00307/CNB/653 ze dne 1. 7. 2026, které nabylo právní moci dne 1. 7. 2026, Prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu, toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Prospekt byl vypracován v rámci unijního emisního prospektu pro růst podle čl. 15a) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen **„Nařízení o prospektu"**). Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů. Rozhodnutím o schválení Prospektu ČNB pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a Dluhopisy, které mají být předmětem veřejné nabídky.

Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Prospektu.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 23. 6. 2026.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu.

Takovýto dodatek se schválí stejným způsobem jako Prospekt v maximální lhůtě pěti pracovních dnů a uveřejní se přinejmenším podle stejných pravidel, jaká se uplatnila při uveřejnění původního Prospektu.

Prospekt pozbyde platnosti dne 01. 07. 2027. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti Prospektu.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce www.rezidencecezava.cz/cs/investice a dále také v sídle Emitenta na adrese Kaštanová 539/64, 620 00 Brno, Česká republika v pracovní dny v době od 9:00 do 14:00 hod.

Informace uvedené na webových stránkách, s výjimkou informací začleněných do toho Prospektu odkazem, nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Obsah

1 SHRNUTÍ 9

2 RIZIKOVÉ FAKTORY 15

2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi 15

2.1.1 Finanční rizikové faktory 15

2.1.2 Rizikové faktory spojené s provozováním Rezidence Cézava 16

2.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům 17

3 INFORMACE O EMITENTOVI 19

3.1 Údaje o Emitentovi 19

3.1.1 Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta 20

3.1.2 Popis očekávaného financování činnosti Emitenta 20

4 PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI A PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU 21

4.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v prospektu 21

4.2 Prohlášení Emitenta 21

4.3 Prohlášení znalců 22

4.4 Informace od třetích stran 22

4.5 Schválení Prospektu Dluhopisů Českou národní bankou 22

5 STRATEGIE RŮSTU A PŘEHLED PODNIKÁNÍ 23

5.1.1 Hlavní činnost Emitenta 23

5.1.2 Hlavní trhy a konkurence 26

6 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA 27

6.1.1 Organizační diagram 27

6.2 Informace o trendech 27

6.3 Prognózy nebo odhad zisku 28

7 SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI 29

7.1 Společníci Emitenta 30

7.2 Koncoví vlastníci 30

7.3 Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem 30

7.4 Soudní a rozhodčí řízení 30

8 FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI 31

8.1 Historické finanční údaje 31

8.2 Změna rozhodného účetního dne 32

8.3 Účetní standardy 32

8.4 Změna účetního rámce 32

8.5 Konsolidovaná účetní závěrka ... 32
8.6 Stáří finančních údajů ... 32
8.7 Mezitímní a jiné finanční údaje ... 32
8.8 Ověření historických ročních finančních údajů ... 32
8.9 Významná změna finanční pozice Emitenta ... 32
9 PODROBNOSTI NABÍDKY NEBO PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ ... 34
9.1 Obecné informace o nabídce ... 34
9.2 Podmínky veřejné nabídky cenných papírů ... 34
9.2.1 Lhůta veřejné nabídky ... 34
9.2.2 Popis postupu pro žádost ... 34
9.2.3 Možnost snížení upisovaných částek ... 34
9.2.4 Minimální a maximální částka žádosti o úpis ... 35
9.2.5 Metoda a lhůty pro splacení a pro doručení Dluhopisů, Cena Dluhopisů ... 35
9.2.6 Zveřejnění výsledků nabídky ... 35
9.2.7 Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy ... 35
9.2.8 Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům ... 35
9.2.9 Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání. ... 35
9.2.10 Datum uzavření dohody o upsání ... 35
9.2.11 Přijetí Dluhopisů na trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém ... 36
9.2.12 Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy ... 36
9.3 Rating Emitenta a Emise ... 36
9.4 Souhlas s použitím Prospektu ... 36
10 EMISNÍ PODMÍNKY ... 37
10.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ ... 37
10.1.1 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise ... 38
10.1.2 Omezení převoditelnosti ... 38
10.1.3 Určení Emise Dluhopisů a související vztahy ... 38
10.1.4 Ohodnocení finanční způsobilosti ... 39
10.1.5 Schválení a povolení ... 39
10.1.6 Rovné postavení a povinnost splatit jmenovitou hodnotu ... 39

10.2 DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ 39
10.2.1 Datum emise, lhůta pro upisování 39
10.2.2 Lhůta pro upisování 39
10.2.3 Emisní kurz 40
10.2.4 Způsob a místo pro upisování Dluhopisů 40
10.2.5 Způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým Upisovatelům 40
10.2.6 Hromadné listiny a jednotlivé Dluhopisy 41
10.2.7 Přijetí k obchodování 41
10.3 STATUS DLUHŮ Z DLUHOPISŮ 41
10.3.1 Status dluhů 41
10.3.2 Zajištění dluhů 41
10.4 POVINNOSTI EMITENTA 41
10.4.1 Povinnost zcizovat majetek jen za podmínek obvyklých v obchodním styku 41
10.4.2 Zákaz poskytování ručení 41
10.4.3 Informační povinnost Emitenta 41
10.5 VÝNOS DLUHOPISŮ 42
10.5.1 Výnos Dluhopisů 42
10.6 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ 42
10.6.1 Konečná splatnost 42
10.6.2 Odkoupení Dluhopisů 42
10.6.3 Zánik Dluhopisů 42
10.6.4 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů 42
10.6.5 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta 43
10.7 VÝPLATA JMENOVITÉ HODNOTY DLUHOPISŮ 43
10.7.1 Termíny a místo výplaty 43
10.7.2 Způsob a měna provádění plateb 43
10.7.3 Včasnost bezhotovostních plateb 44
10.8 ÚDAJE O ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU DLUHOPISU 44
10.8.1 Fyzická osoba podnikající 44
10.8.2 Fyzická osoba nepodnikající 45
10.8.3 Právnická osoba 45
10.9 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTI 45
10.9.1 Případy porušení povinnosti 45
10.9.2 Likvidace 45

10.9.3 Ukončení podnikání ... 45
10.9.4 Platební neschopnost nebo insolvenční návrh ... 45
10.9.5 Nepovolená přeměna ... 46
10.9.6 Porušení jiných povinností ... 46
10.9.7 Protiprávnost ... 46
10.9.8 Exekuční řízení ... 46
10.9.9 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů ... 46
10.9.10 Báze pro výpočet výnosu ... 47
10.9.11 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů ... 47
10.10 PROMLČENÍ ... 47
10.11 SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK ... 47
10.11.1 Působnost a svolání Schůze ... 47
10.11.2 Průběh Schůze, rozhodování Schůze ... 48
10.11.3 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů ... 50
10.11.4 Zápis z jednání ... 50
10.12 ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK ... 51
10.13 OZNÁMENÍ ... 51
10.14 ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ ... 51
11 DŮVODY NABÍDKY A VYUŽITÍ VÝNOSŮ ... 52
11.1 Využití výtěžku Emise ... 52
12 STŘET ZÁJMŮ ... 53
13 DOKUMENTY K NAHLÉDNUTÍ ... 53

ÚDAJE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU V SOULADU S ČL. 19 NAŘÍZENÍ2017/1129

Následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, lze nalézt na internetových stránkách emitenta www.rezidencecezava.cz/cs/investice nebo přímo pod odkazy uvedenými v tabulce níže:

Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31.12.2025 sestavená dle Českých účetních standardů (ČÚS)	Účetní závěrka Emitenta 2025.pdf
Zpráva auditora k účetní závěrce Emitenta sestavené za účetní období končící 31.12.2025	Zpráva auditora 2025.pdf

1 SHRNUTÍ

Oddíl 1.1 – Úvod včetně upozornění	
1.1.1 Název cenných papírů a ISIN	Jedná se o cenné papíry (dluhopisy) s názvem „**REZIDENCE CÉZAVA 7,00/31"**, jejichž mezinárodní identifikační číslo (ISIN) je CZ0003584930.
1.1.2 Totožnost a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem je společnost **Rezidence Cézava, s.r.o.**, se sídlem Kaštanová 539/64, 620 00 Brno, IČ: 246 85 119, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110276, identifikační kód právnické osoby (LEI): 315700YB515Z0VFMKE41 Email a telefon: dluhopisy@rezidencecezava.cz +420 723 624 732
1.1.3 Totožnost a kontaktní údaje orgánu, který Prospekt schválil	Orgánem, který tento Prospekt schválil je Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, IČ: 481 36 450, identifikační kód právnické osoby (LEI):549300DS86PEHLIYB473, web a telefon: www.cnb.cz / +420 800 160 170, ID datové schránky: 8tgalej
1.1.4 Datum schválení Prospektu	Tento Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB Čj.: 2026/124565/CNB/650; Sp. zn.: S-Sp-2026/00307/CNB/653 ze dne 1. 7. 2026, které nabylo právní moci dne 1. 7. 2026
1.1.5 UPOZORNĚNÍ	- toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Prospekt jako celek, - investor by mohl přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část, - v případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátních právních předpisů členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení, a - občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi Prospektu nebo pokud při porovnání s jinými částmi Prospektu neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat.
Oddíl 1.2 – Klíčové informace o Emitentovi	
Pododdíl 1.2.1 – Kdo je emitentem cenných papírů?	
1.2.1.1 Emitent, LEI, sídlo a právní forma, právní předpisy, podle nichž provozuje činnost.	Emitentem Dluhopisů je společnost **Rezidence Cézava, s.r.o.** založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Kaštanová 539/64, 620 00 Brno, IČ: 246 85 119, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110276, identifikační kód právnické osoby (LEI):315700YB515Z0VFMKE41 Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy a přímo použitelnými předpisy Evropské unie, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění.
1.2.1.2 Popis hlavní činnosti Emitenta	Emitent provozuje objekt Rezidence Cézava v Újezdu u Brna, který nabízí kromě moderního ubytování na špičkové úrovni v samostatných bytech či komfortních pokojích také speciální oddělení zaměřené na osoby, které vyžadují celodenní péči kvůli komplikacím spojeným s Alzheimerovou chorobou. Výše aktiv k datu 31. 12. 2025: **573.158 tis. Kč**, jedná se převážně o dlouhodobý majetek – stavba a hmotný majetek. Výše pasiv k datu 31. 12. 2024: **573.158 tis. Kč**, jedná se převážně o vlastní kapitál a cizí kapitál ve formě závazků z bankovního úvěru. K datu vydání tohoto Prospektu je stavba zkolaudována a od 1. 7. 2024 je zahájen provoz.
1.2.1.3. Vlastnická struktura Emitenta	Osobou nepřímo ovládající Emitenta a skutečným majitelem je: - Ing. Petr Prokůpek, dat. nar. 24.7.1964,
1.2.1.4. Totožnost klíčových	Klíčovým výkonným ředitelem Emitenta, tj. jednatelem Emitenta je: - Ing. Petr Prokůpek, dat. nar. 24.7.1964

výkonných ředitelů	

Pododdíl 1.2.2 – Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

1.2.2.1 Výběr klíčových historických finančních údajů Emitenta

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2025. Tyto údaje vycházejí z auditorem ověřené účetní závěrky Emitenta za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, sestavené dle Českých účetních standardů (ČÚS).
Auditor ověřující účetní závěrku Emitenta za rok 2025, společnost AUDIT Brno, spol. s r.o., Příkop 6, 602 00 Brno, DIČ: CZ26243709 spisová značka C 39891 vedená u Krajského soudu v Brně, auditorské oprávnění Komory auditorů České republiky č. 1863, nevznesl v souvislosti s touto účetní závěrkou žádné výhrady.

FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY

v tis. CZK

	k 31.12.2025	k 31.12.2024
AKTIVA CELKEM	**573 158**	**606 867**
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
Stálá aktiva	**554 042**	**568 114**
- pozemky	7 612	7 612
- stavby	503 163	512 738
- hmotné věci	43 151	44 376
- poskytnuté zálohy a nedokončený DHM	116	188
Oběžná aktiva	**13 070**	**32 982**
- pohledávky	393	5 556
- pohledávky za společníky	10 000	20 000
- peněžní prostředky	2 677	7 426
Časové rozlišení aktiv	**6 046**	**5 771**
PASIVA CELKEM	**573 158**	**606 867**
Vlastní kapitál	**121 428**	**106 993**
- základní kapitál	200	200
- ostatní kapitálové fondy	229 000	189 000
- VH minulých let*)	-82 207	-23 756
- VH běžného období	-25 565	-58 451
Cizí zdroje	**451 730**	**481 909**
Rezervy	0	0
Závazky	**451 730**	**481 909**
- ostatní dluhopisy	30 032	23 354
- dlouh. závazky z obch.vztahů	35 187	59 525
- závazky k úvěrovým institucím	346 374	0
- krátk. závazky z obch.vztahů	36 802	210 500
- krátk. závazky ostaní	3 335	188 530
Časové rozlišení	**0**	**17 965**

FINANČNÍ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY

v tis. CZK

	k 31.12.2025	k 31.12.2024
Tržby z prodeje výrobků a služeb	32 929	5 319
Tržby za prodej zboží	0	0
Provozní výsledek hospodaření	3 649	-40 090
Finanční výsledek hospodaření	-29 214	-18 361
Výsledek hospodaření před zdaněním	-25 565	-58 451
Výsledek hospodaření po zdanění	**-25 565**	**-58 451**

*) VH – ztráta – způsobena náklady spojené s výstavbou

Pododdíl 1.2.3 – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného Emitenta?	
1.2.3.1. Finanční rizikové faktory	**Riziko nedostatečných finančních zdrojů** Emitent je společností působící v oblasti provozu nemovitostí a poskytování ubytovacích a souvisejících služeb. Emitent provozuje dokončený nemovitostní projekt, který je částečně pronajímán a částečně využíván pro vlastní provoz. Emitent generuje příjmy zejména z nájemného z části nemovitosti pronajaté třetí osobě a příjmy z poskytování ubytovacích a souvisejících služeb klientům (zejména seniorům). Emitent očekává, že provozní výnosy, zejména z nájemného (cca 25,5 mil. Kč ročně) a ubytovacích služeb (cca 21 mil. Kč ročně), budou dostatečné k úhradě úrokových nákladů spojených s Dluhopisy. Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude ke dni splatnosti splacena zejména prostřednictvím akumulovaného provozního cash flow, a/nebo refinancování. Nelze však zaručit, že Emitent bude schopen zajistit refinancování za přijatelných podmínek nebo vůbec. **Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů** Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat v objemu až 100 mil. Kč, bilanční suma Emitenta v současné době je 573 mil. Kč a výsledek hospodaření za rok 2025 ztráta ve výši 25 mil. Kč. Emitent generuje výnosy od zahájení provozu Rezidence Cézava ode dne 1. 7. 2024, od kdy dochází k postupnému obsazování a tím k postupnému generování tržeb. K datu vyhotovení tohoto Prospektu je obsazenost na úrovni 92 %. **Riziko podnikání Emitenta se záporným výsledkem** Emitent k 31. 12. 2025 vykazuje záporný výsledek hospodaření (za rok 2021 ve výši -368 tis. Kč, za rok 2022 ve výši -1.742 tis. Kč, za rok 2023 ve výši -16.261 tis. Kč, za rok 2024 ve výši -58.451 tis. Kč a za rok 2025 ve výši -25.565 tis. Kč), což je způsobeno tím, že do 1. 7. 2024 jedinou aktivitou Emitenta byla příprava projektu Rezidence Cézava, Emitent do této doby nevykonával jinou výdělečnou činnost, a ztráta je způsobena režijními náklady, především osobními náklady, náklady na marketing a úroky z půjček.
1.2.3.2. Rizikové faktory spojené s provozováním	**Riziko společnosti s krátkou historií** Přesto, že Emitent není novou společností, nemá s cílovými trhy dlouhou zkušenost. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. Nesprávná podnikatelská rozhodnutí mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, a tím ke snížení zisku. **Riziko špatně nastaveného nájemného** Emitent dne 1. 7. 2024 podepsal nájemní smlouvu se společností Senior-komplex Cézava s.r.o. 1. máje 142, 277 06 Lužec nad Vltavou. Nájemné je sjednáno ve výši 23 mil. Kč za rok. Výše sjednaného nájemného je platná od 1. 7. 2024. Hrozí riziko, že sjednaná cena nájemného nebude odpovídat budoucím cenám a tím bude Emitent mít nedostatek zdrojů na splácení dluhů Emitenta. Smlouvy o ubytování v západní části „B" jsou uzavírány na dobu určitou jednoho roku, v ceně ubytování nejsou zahrnuty ostatní služby poskytované buď Emitentem nebo provozovatelem DZR (např. stravování, příp. zdravotní péče). **Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor** Prostory poskytované Emitentem v západní části mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících smluv se neobsazenými mohou stát. Toto může mít dopad na příjmy Emitenta, a tedy na jeho výslednou finanční situaci, což může vést k neschopnosti plnit své závazky z Dluhopisů. K datu vydání tohoto Prospektu je obsazenost 92 %, Emitent předpokládá generování zisku při obsazenosti 88 %.
Oddíl 1.3 – Klíčové informace o cenných papírech	
Pododdíl 1.3.1 – Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?	
1.3.1.1 Údaje o Dluhopisech	Druh a třída: Dluhopisy jsou listinnými cennými papíry na řad. Měna, jmenovitá hodnota, počet a doba splatnosti cenných papírů:

	Měnou emise Dluhopisů dle tohoto Prospektu je Koruna česká (CZK). Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), přičemž je možné vydat až 1 000 kusů Dluhopisů. Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 30. 6. 2031. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazby 7 % p.a. Výplata úrokových výnosu probíhá čtvrtletně k datu 1.10., 1.1., 1.4., 1.7. daného roku. ISIN: CZ0003584930, Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena. Práva spojená s cennými papíry: Práva obecně spjatá s dluhopisy, tj.: - právo na výplatu jistiny a výnosu v souladu s Emisními podmínkami, tzn. výplatu jistiny ke dni konečné splatnosti Dluhopisů (k 30. 6. 2031) a čtvrtletní výplatou výnosů, - právo požádat o předčasné splacení přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami - právo požádat o předčasné splacení Dluhopisů, a to v případě, kdy ze strany Emitenta dojde k Podstatnému případu porušení povinnosti nebo v případě, kdy Vlastník Dluhopisů hlasuje na schůzi vlastníků Dluhopisů proti rozhodnutí o přijetí Změn zásadní povahy (návrhu na změnu Emisních podmínek nebo návrhu na přeměnu Emitenta) nebo pokud se takové schůze vlastníků Dluhopisů nezúčastní, přičemž toto právo musí být uplatněno nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy dojde ke zpřístupnění usnesení dané schůze, toto právo musí být uplatněno písemnou formou na adresu Emitenta. - jmenovat v rámci schůze vlastníků Dluhopisů společného zástupce, který bude uplatňovat práva ve prospěch vlastníků a kontrolovat plnění Emitenta. - právo na svolání schůze vlastníků dluhopisů v případě, kdy povinnost ke svolání této schůze nesplní Emitent Relativní pořadí přednosti cenných papírů v případě platební neschopnosti Emitenta: Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy 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 dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Pododdíl 1.3.2 – Kde budou cenné papíry obchodovány?	
1.3.2.1. Údaje o obchodování Dluhopisů	Emitent nezamýšlí požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému či na trhu pro růst malých a středních podniků, ani takovou žádost do budoucna nepředpokládá
Pododdíl 1.3.3 – Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	
1.3.3.1 Záruka	Za Dluhopisy není poskytnuta žádná záruka.
Pododdíl 1.3.4 – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?	
1.3.4.1. Riziko nesplacení	Vydané Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka nesou riziko nesplacení. Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Schopnost Emitenta splatit jistinu závisí na podnikatelské úspěšnosti Emitenta. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po uspokojení zajištěných pohledávek případných jiných věřitelů.
1.3.4.2. Riziko likvidity	Dluhopisy nejsou kotovány či obchodovány na veřejných trzích či mnohostranných obchodních systémech. Z uvedeného důvodu mohou mít minimální nebo žádnou likviditu, což může způsobit, že investoři budou muset Dluhopisy držet do jejich splatnosti bez možnosti jejich prodeje a z uvedeného důvodu bude zpravidla nutné jejich držení do splatnosti.
1.3.4.3. Riziko úrokové	Ceny Dluhopisů a tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen Dluhopisů na trhu a naopak. Vlastníka Dluhopisů tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby, k datu vyhotovení tohoto Prospektu úrokové sazby spíše stagnují,

	popř. mírně klesají. Platí také pravidlo, že čím je splatnost Dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisů kurzem na růst tržních úrokových měr.
1.3.4.4. Inflační riziko	Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí výnos Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je malé z důvodu predikce celkové inflace v České republice ve výši 2,1 % v červnu 2026 a 2,4 % v roce 2027, vlivem měnové politiky se očekává, že inflace se bude na přelomu roku 2026 a 2027 nacházet poblíž 3 %, v průběhu roku 2027 se vrátí do blízkosti 2 %[1]. Riziko snížení reálného výnosu poroste, pokud bude inflace vyšší než očekávaná. Dluhopisy neobsahuji protiinflační doložku. Aktuální míra inflace v květnu 2026 dle ČSÚ[2] je 2,5 %.
1.3.4.5. Riziko nezajištěných dluhopisů	Dluhopisy nejsou zajištěny majetkem Emitenta ani třetích osob. V případě úpadku Emitenta nebudou mít vlastníci Dluhopisů přednostní právo na uspokojení svých pohledávek.
Oddíl 1.4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů	
Pododdíl 1.4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?	
1.4.1.1	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím veřejné nabídky pouze v České republice v souladu s Nařízením o prospektu, Dluhopisy budou nabízeny Emitentem tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a v rámci veřejné nabídky rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. K datu vydání tohoto Prospektu Emitent nabízí 1.000 ks Dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč. Emisní kurz Dluhopisu je k datu emise, tj. k 1. 7. 2026 („**Datum Emise**") roven 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Upisovací cena (dále také jen **„Nákupní cena"**, nebo **„NC"**) jednoho Dluhopisu vydávaných k Datu emise je rovna Emisnímu kurzu Dluhopisu k Datu emise. Po Datu emise, ať již v průběhu Lhůty pro upisování Dluhopisů nebo Dodatečné Lhůty pro upisování Dluhopisů, se Nákupní cena jednoho každého Dluhopisu upsaného po Datu emise rovná též 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Celková Nákupní cena všech Dluhopisů upsaných Upisovatelem je dána celkovým součtem jejich Nákupní ceny, stanovené k datu úpisu. Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje vlastními silami, k datu Prospektu nemá Emitent zasmluvněny žádné finanční zprostředkovatele. V případě, že se Emitent rozhodne využít finanční zprostředkovatele, oznámí údaje o této skutečnosti na své internetové stránce. Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy je pořizovací cena 1 kusu Dluhopisu. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovou nabízenou jmenovitou hodnotou Emise k úpisu a koupi formou veřejné nabídky investorům v České republice. Celková částka, kterou je investor povinen uhradit, se stanoví jako součet Nákupních cen všech Dluhopisů upsaných Upisovatelem. Investoři jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Emitenta, nejpozději do 2 pracovních dnů od podpisu smlouvy o upsání a koupi Dluhopisů.
1.4.1.2 Očekávaný časový rozvrh nabídky	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od 1. 7. 2026 do 30. 6. 2027
1.4.1.3 Odhad celkových nákladů spojených s nabídkou	Emitent odhaduje, že celková výše nákladů spojených s nabídkou Dluhopisů bude činit přibližně 180.000 Kč. Tato částka zahrnuje zejména náklady na právní, účetní a daňové poradenství a náklady na distribuci.

[1] https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/

[2] https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-duben-2026

1.4.1.4 Náklady účtované investorovi	Investor, který upíše či koupí Dluhopisy nehradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů.
Pododdíl 1.4.2 – Proč je tento Prospekt sestavován?	
1.4.2.1 Odhad čisté částky výnosů a její využití	Tento unijní emisní prospekt pro růst je sestavován v souvislosti s veřejnou nabídkou Dluhopisů Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč. Za předpokladu prodeje veškerých Dluhopisů o celkové nominální hodnotě 100.000.000 Kč a po odečtení relevantních nákladů na související právní, účetní, daňové služby a distribuci Emise odhaduje Emitent celkovou čistou částku výnosu na 99,82 mil. Kč. Tento výnos z Emise zamýšlí Emitent použít na přefinancování vlastního kapitálu; závazky generálnímu dodavateli a přefinancování diskontovaných dluhopisů.
1.4.2.2 Dohoda o upisování	Nabídka Dluhopisů dle tohoto Prospektu není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.
1.4.2.3 Střet zájmů	Osoba zastoupená v řídících orgánech Emitenta je skutečným majitelem a osobou nepřímo ovládající Emitenta a rovněž zastává funkce v jiných subjektech personálně či jinak propojených s Emitentem.
Pododdíl 1.4.3 – Kdo je osobou nabízející cenné papíry?	
1.4.3.1 Identifikace Manažera	Osobou nabízející cenné papíry je Emitent **Rezidence Cézava, s.r.o.**, se sídlem Kaštanová 539/64, 620 00 Brno, IČ: 246 85 119, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110276, identifikační kód právnické osoby (LEI): 315700YB515Z0VFMKE41 Email a telefon: dluhopisy@rezidencecezava.cz **/** +420 723 624 732

2 RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl podrobně seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Rizikové faktory jsou rozděleny do omezeného počtu kategorií, přičemž v každé kategorii jsou nejprve uvedena nejvýznamnější rizika, a to s přihlédnutím k negativnímu dopadu na Emitenta a pravděpodobnosti výskytu těchto rizik. Následující shrnutí rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

2.1.1 Finanční rizikové faktory

- **Riziko nedostatečných finančních zdrojů** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Emitent je společností působící v oblasti provozu nemovitostí a poskytování ubytovacích a souvisejících služeb. Emitent provozuje dokončený nemovitostní projekt, který je částečně pronajímán a částečně využíván pro vlastní provoz. Emitent generuje příjmy zejména z nájemného z části nemovitosti pronajaté třetí osobě a příjmy z poskytování ubytovacích a souvisejících služeb klientům (zejména seniorům). Emitent očekává, že provozní výnosy, zejména z nájemného (cca 25,5 mil. Kč ročně) a ubytovacích služeb (cca 21 mil. Kč ročně), budou dostatečné k úhradě úrokových nákladů spojených s Dluhopisy. Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude ke dni splatnosti splacena zejména prostřednictvím akumulovaného provozního cash flow, a/nebo refinancování. Nelze však zaručit, že Emitent bude schopen zajistit refinancování za přijatelných podmínek nebo vůbec.

K datu vydání tohoto Prospektu, je Emitent schopen platit své závazky z vlastních zdrojů a prostředky získané touto emisí Dluhopisů by použil na úhradu závazků z pozastávek, které budou splatné v roce 2029, přefinancování vlastního kapitálu a přefinancování diskontovaných dluhopisů splatné v roce 2026 ve výši 32 mil. Kč.

- **Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat v objemu až 100 mil. Kč, bilanční suma Emitenta v současné době je 573 mil. Kč a výsledek hospodaření za rok 2025 ztráta ve výši 25 mil. Kč. Emitent generuje výnosy od zahájení provozu Rezidence Cézava ode dne 1. 7. 2024, od kdy dochází k postupnému obsazování a tím k postupnému generování tržeb. K datu vyhotovení tohoto Prospektu je obsazenost na úrovni 92 %. Emitent plánuje refinancovat Dluhopisy dalším financováním, nové emise dluhopisů případně zápůjčkou od společníků. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou.

- **Riziko závislosti Emitenta na podnikání společníků** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Emitent v případě, že nebude mít dostatečné finanční zdroje z emise Dluhopisů bude závislý na zápůjčkách společníků a tím na hospodářských výsledcích společníků a jejich schopnosti tyto finanční

zdroje poskytnout. Neochota financovat Emitenta může vést k neschopnosti plnit své závazky z Dluhopisů.

- **Riziko podnikání Emitenta se záporným výsledkem hospodaření** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Emitent k 31. 12. 2025 vykazuje záporný výsledek hospodaření (za rok 2021 ve výši -368 tis. Kč, za rok 2022 ve výši -1.742 tis. Kč, za rok 2023 ve výši -16.261 tis. Kč, za rok 2024 ve výši -58.451 tis. Kč a za rok 2025 ve výši -25.565 tis. Kč), což je způsobeno tím, že do 1. 7. 2024 jedinou aktivitou Emitenta byla příprava projektu Rezidence Cézava, Emitent do této doby nevykonával jinou výdělečnou činnost, a ztráta je způsobena režijními náklady, především osobními náklady, náklady na marketing a úroky z půjček. Emitent inkasuje tržby z nájmu od 1. 7. 2024 a tím postupně bude docházet k umořování ztrát minulých let. Dále Emitent rozhodl v roce 2022 a v roce 2025 o příplatku mimo základní kapitál v celkové výši 229 mil. Kč. Ke konci roku 2025 má Emitent kladný vlastní kapitál.

- **Úrokové riziko** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

V červnu 2026 byl Emitentovi poskytnut další bankovní úvěr ve výši 38 mil. Kč s úrokovou sazbou 1M PRIBOR +1,95 % p.a., Celkové úvěrové zatížení je k datu vydání tohoto Prospektu 382 mil. Kč. Úvěr ve výši 206 mil. Kč je úročen fixní úrokovou sazbou ve výši 5,18 % p.a.. To znamená, že 54 % úvěru není ovlivněno růstem úrokových sazeb. Emitent vnímá úrokové riziko jako střední.

2.1.2 Rizikové faktory spojené s provozováním Rezidence Cézava

- **Riziko společnosti s krátkou historií** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Přesto, že Emitent není novou společností, nemá s cílovými trhy dlouhou zkušenost. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. Nesprávná podnikatelská rozhodnutí mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, a tím ke snížení zisku.

Toto riziko je částečně ošetřeno podepsáním dlouhodobé nájemní smlouvy (20 let) na východní část objektu „A" (Domov se zvláštním režimem) s renomovaným provozovatelem, který má zkušenosti s provozem takových zařízení v České republice – Senior-komplex Cézava s.r.o. 1. máje 142, 277 06 Lužec nad Vltavou (společnost patřící do skupiny Senior-komplex servis s.r.o.)

- **Riziko špatně nastaveného nájemného** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: *střední*)

Emitent dne 1 7. 2024 podepsal nájemní smlouvu se společností Senior-komplex Cézava s.r.o. 1. máje 142, 277 06 Lužec nad Vltavou. Nájemné je sjednáno ve výši 23 mil. Kč za rok. Výše sjednaného nájemného je platná od 1. 7. 2024. Poté každý rok je Emitent oprávněn nájemné valorizovat. Index valorizace odpovídá částce, jež bude vypočítána jako součet zjištěné inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen dle zveřejněných údajů Českého statistického úřadu za předchozí kalendářní rok. Hrozí riziko, že sjednaná cena nájemného nebude odpovídat budoucím cenám a tím bude Emitent mít nedostatek zdrojů na splácení dluhů Emitenta.

Smlouvy o ubytování v západní části „B" jsou uzavírány na dobu určitou jednoho roku, v ceně ubytování nejsou zahrnuty ostatní služby poskytované buď Emitentem nebo provozovatelem DZR (např. stravování, příp. zdravotní péče).

Ceny za ubytování jsou:

1kk 17.200 Kč - 21.000 Kč za měsíc 2kk 32.000 Kč – 33.000 Kč za měsíc

- **Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor** (míra rizika dle hodnocení Emitenta*: střední)*

Prostory poskytované Emitentem v západní části mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících smluv se neobsazenými mohou stát. Toto může mít dopad na příjmy Emitenta, a tedy na jeho výslednou finanční situaci, což může vést k neschopnosti plnit své závazky z Dluhopisů. K datu vydání tohoto Prospektu je obsazenost 92 %, Emitent předpokládá generování zisku při obsazenosti 88 %.

- **Kreditní riziko** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Existuje riziko, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi. Dále existuje riziko významného negativního trendu nebo nepředvídatelné skutečnosti, která způsobí neschopnost Emitenta splácet řádně a včas své závazky nebo neschopnost zpeněžit svá aktiva za přiměřenou cenu v přiměřeném časovém rozpětí. Kreditní riziko spočívá zejména:

- v případné platební neschopnosti klientů nemovitostí,
- neobsazenosti nemovitosti

K datu vydání tohoto Prospektu toto riziko sice není relevantní, neboť Emitent žádné dlužníky nemá, nicméně do budoucna, může tomuto riziku být vystaven, a to skrze případnou platební neschopnost nájemců Rezidence Cézava.

- **Riziko nedostatečného personálu** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

Významným rizikem plánovaných resortů DZR je riziko, že se společnosti, která bude DZR provozovat nepodaří zaměstnat dostatek kvalifikovaného personálu pro zajištění širokého spektra služeb, což může mít vliv na hospodářský výsledek společnosti a tím na schopnost splácet stanovený nájem. To může na straně Emitenta vést ke snížení finančních prostředků. Společnost zajišťující služby DZR od zahájení provozu má potřebný počet zaměstnanců a nyní má 100% obsazenost.

Obdobné platí i z hlediska doplňkových služeb pro klienty v západní části objektu – pokud se Emitentovi nepodaří získat poskytovatele služeb, ztratí jím nabízené bydlení na atraktivitě, což sníží počet pronajatých jednotek a tím i jeho výnosy, což v konečném důsledku negativně ovlivní schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. K datu vydání tohoto Prospektu, již se Emitentovi daří získávat doplňkové služby (kadeřnictví, kavárna, cvičení pro seniory a obdobné aktivity pro seniory).

2.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Investice do Dluhopisů jsou rizikové a jejich nákup je vhodný pouze pro investory s takovými znalostmi a zkušenostmi v oblasti finančních trhů a investování, které jim umožní vyhodnotit rizika a výhody investování do Dluhopisů. Před investičním rozhodnutím by potenciální kupec s ohledem na svoji vlastní finanční situaci a investiční cíle měl pečlivě zvážit veškeré informace uvedené v tomto Prospektu s důrazem na rizika a omezení uvedená níže. Rizika a omezení spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory:

- **Riziko nesplacení** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká)

Vydané Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka nesou riziko nesplacení. Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Schopnost Emitenta splatit jistinu závisí na podnikatelské úspěšnosti Emitenta. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po uspokojení zajištěných pohledávek případných jiných věřitelů. Poskytnutý bankovní úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti (objekt Rezidence Cézava včetně pozemku), k pohledávkám z nájemních vztahů a obchodním podílům v korporaci (SUR LIE, a.s., WIRAND a.s. a AUBONNE Private Equity a.s.).

- **Riziko likvidity** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká)

Dluhopisy nejsou kotovány či obchodovány na veřejných trzích či mnohostranných obchodních systémech. Z uvedeného důvodu mohou mít minimální nebo žádnou likviditu, což může způsobit, že investoři budou muset Dluhopisy držet do jejich splatnosti bez možnosti jejich prodeje a z uvedeného důvodu bude zpravidla nutné jejich držení do splatnosti.

- **Úrokové riziko** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Ceny Dluhopisů a tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen Dluhopisů na trhu a naopak.

Vlastníka Dluhopisů tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby, k datu vyhotovení tohoto Prospektu úrokové sazby spíše stagnují, popř. mírně klesají. Platí také pravidlo, že čím je splatnost Dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisů kurzem na růst tržních úrokových měr.

- **Inflační riziko** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí výnos Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je malé z důvodu predikce celkové inflace v České republice ve výši 2,1 % v červnu 2026 a 2,4 % v roce 2027, vlivem měnové politiky se očekává, že inflace se bude na přelomu roku 2026 a 2027 nacházet poblíž 3 %, v průběhu roku 2027 se vrátí do blízkosti 2 %[3]. Riziko snížení reálného výnosu poroste, pokud bude inflace vyšší než očekávaná. Dluhopisy neobsahuji protiinflační doložku. Aktuální míra inflace v květnu 2026 dle ČSÚ[4] je 2,5 %.

- **Riziko nezajištěných dluhopisů** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Dluhopisy nejsou zajištěny majetkem Emitenta ani třetích osob. V případě úpadku Emitenta nebudou mít vlastníci Dluhopisů přednostní právo na uspokojení svých pohledávek.

- **Riziko neúročení jmenovité hodnoty** (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Dluhopisy budou splaceny do 90-ti dnů ode Dne konečné splatnosti nebo od Dne předčasné splatnosti, po tuto dobu nebude jmenovitá hodnota úročena.

[3] https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/
[4] https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-duben-2026

3 INFORMACE O EMITENTOVI

3.1 Údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	Rezidence Cézava, s.r.o. (do listopadu 2021 BLARDONE, s.r.o.)
Místo registrace:	Česká republika
IČ:	246 85 119
LEI:	315700YB515Z0VFMKE41
Vznik Emitenta:	Emitent vznikl dne 26. května 2010,
OR:	Emitent je zapsán v obchodního rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110276
Doba trvání:	založen na dobu neurčitou
Způsob založení:	zakladatelská listina
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	právo České republiky
Sídlo:	Kaštanová 539/64, Brno PSČ 620 00
Provozovna:	Štefánikova 1132, Újezd u Brna PSČ 664 53
Telefonní číslo:	+420 723 624 732
Kontaktní osoba:	Ing. Jana Prokůpková
E-mail:	dluhopisy@rezidencecezava.cz
Internetová stránka:	http://www.rezidencecezava.cz/, přičemž informace dostupné na těchto webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou výslovně začleněny formou odkazu.
Základní kapitál:	základní kapitál Emitenta činí 200.000 Kč Základní kapitál byl v plné výši splacen.
Zakladatelská smlouva:	Emitent byl založen na základě zakladatelské listiny ze dne 13.5.2010 sepsaných ve formě notářského zápisu. Od založení Emitenta došlo pětkrát ke změně společenské smlouvy do podoby, která je uveřejněna v obchodním rejstříku.
Předmět činnosti:	V souladu s § 144 odst. 1 Občanského zákoníku je Emitent právnickou osobou založenou za soukromým účelem, konkrétně podnikáním.
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Právní předpisy:	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění; zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění; zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění.

Emitentovi nebyl uděleno žádné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) a Emitent ani nemá záměr o takové ohodnocení požádat.

3.1.1 Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta

Emitentovi v minulých letech bylo poskytnuto bankovní financování v celkové výši 350 mil. Kč od Oberbank AG, s úrokovou sazbou 1M PRIBOR +1,95 % p.a., K datu vydání tohoto Prospektu byl úrok pro výši úvěru 210 mil. Kč zafixován ve výši 5,18 % p.a.. Bankovní úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti (objekt Rezidence Cézava včetně pozemku), k pohledávkám z nájemních vztahů a obchodním podílům v korporaci (SUR LIE, a.s., WIRAND a.s. a AUBONNE Private Equity a.s.).

V roce 2026 byl úvěr navýšen o 38 mil. Kč, které Emitent použil na splacení závazků vůči generálnímu dodavateli ve výši 36 mil. Kč z titulu smluvních úroků.

K datu vydání tohoto Prospektu je úvěrové zatížení ve výši 382 mil. Kč.

3.1.2 Popis očekávaného financování činnosti Emitenta

Emitent činnost objektu financuje z výnosů tzn. z nájmu části „A" a výnosů za ubytování v části „B" a dalších výnosů za pronájem ostatních volných ploch.

Emitent k datu vydání Prospektu má závazky za dodavatelem stavby ve výši 25 mil. Kč z titulu pozastávky splatné v roce 2029, které budou hrazeny, z čistého výnosu z této Emise Dluhopisů.

Tato emise dluhopisů je splatná 30. 6. 2031, Emitent má 90 dnů na splacení jmenovité hodnoty dluhopisů. Emitent splatí dluhopisy z volných peněžních prostředků nebo zápůjčky od společníků, případně nabídne vlastníkům Dluhopisů upsání nových dluhopisů z nové emise dluhopisů.

4 PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI A PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU

4.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, za kterého jedná Ing. Petr Prokůpek, jednatel společnosti.

4.2 Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou informace obsažené v tomto Prospektu v souladu se skutečností a že prospekt neobsahuje žádná opomenutí, která by mohla ovlivnit jeho význam.

Ke dni vyhotovení Prospektu, v Brně 23. 6. 2026

Za Rezidenci Cézava, s.r.o.

Podpis.....

Jméno: Ing. Petr Prokůpek

Funkce: jednatel

4.3 Prohlášení znalců

Do Prospektu není zařazeno žádné prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec s výjimkou zprávy auditora k účetní závěrce za rok 2025. Auditor nemá žádný zájem na Emitentovi, přičemž Emitent v této souvislosti zvážil především případné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem a možnou předchozí účast v jeho statutárních orgánech, pracovní či obdobný poměr k Emitentovi. Auditor vypracoval uvedenou zprávu na žádost Emitenta a údaje z ní vyplývající byly do Prospektu zařazeny s jeho souhlasem.

Auditorem Emitenta, který ověřil účetní závěrku za období roku 2025, je společnost AUDIT Brno, spol. s r.o., Příkop 6, 602 00 Brno, DIČ: CZ26243709 spisová značka C 39891 vedená u Krajského soudu v Brně, auditorské oprávnění Komory auditorů České republiky č. 1863.

4.4 Informace od třetích stran

Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace od třetích stran uvedené v Prospektu byly přesně reprodukovány, a pokud je Emitentovi známo a je schopen to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované údaje byly nepřesné nebo zavádějící.

[1] https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/

[2] https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-duben-2026

4.5 Schválení Prospektu Dluhopisů Českou národní bankou

Tento Prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu, a to rozhodnutím Čj.: 2026/124565/CNB/650; Sp. zn.: S-Sp-2026/00307/CNB/653ze dne 1. 7. 2026, které nabylo právní moci dne 1. 7. 2026, toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů. Rozhodnutím o schválení Prospektu ČNB pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a Dluhopisy, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Prospektu, Prospekt byl vypracován jako unijní emisní prospekt pro růst dle čl. 15a) Nařízení o prospektu.

5 STRATEGIE RŮSTU A PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Předmět podnikání Emitenta je v souladu se zápisem do obchodního rejstříku výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

5.1.1 Hlavní činnost Emitenta

Emitent provozuje objekt „Rezidence Cézava" v Újezdu u Brna, malebné obci v krátké dojezdové vzdálenosti z Brna. V Brněnské aglomeraci se 700.000 obyvateli je seniorské bydlení trvale nedostatkovou, vysoce poptávanou službou, zejména v segmentu s vysokým standardem.

Tento objekt je provozován tak, aby zde klienti našli po všech stránkách hřejivý a příjemný domov. Pohodlné pokoje, krásnou zahradu plnou zeleně či hezké okolí doplní interiéry funkčně promyšlené tak, aby klientům přinesly maximální přívětivost.

Rezidence Cézava je navržena jako trojlodní objekt o pěti podlažích se zastavěnou plochou 2.817 m^2. Východní část je zaměřena především na provoz domova se zvláštním režimem a technického zázemí. Západní část je plně využita pro potřeby ubytování a ve střední části je hlavní vstup, restaurace a další služby.

Budova je zasazena do pozemku o rozloze cca 1,6 ha, který poskytuje rozlehlou zahradu s dostatečným soukromím a zároveň s potřebnými kapacitami pro parkovací stání.

- Západní část – ubytování „B"

Ubytování zaměřené svými parametry především na starší klienty, kteří jsou plně samostatní a nemají potřebu trvalé sociální nebo zdravotní péče. V rámci věku nebo jiného důvodu však už preferují žití v bezpečném prostředí s možností přivolání asistence personálu v případě nouze či potřeby.

Takové řešení zároveň poskytuje jistotu rodině, že v případě nouze může být zajištěna odborná pomoc jejich příbuznému okamžitě a bez nutnosti vlastní přítomnosti na místě.

Dále jsou v objektu připraveny doplňkové služby zvyšující komfort ubytování a umožňující další zapojení do komunity.

Klient je ubytován v jednotlivých studiích nebo apartmánech. Veškerá studia i apartmány jsou stavebně dokončené, vybavené kuchyňským koutem a sanitárním zařízením v rámci koupelen. Pro komunikaci klientů je připraven domovní zvonek a možnost spojení s recepcí.

Tato západní loď nabízí 74 jednotek 1+kk a 17 jednotek 2+kk.

- Východní část-Domov se zvláštním režimem (DZR) „A"

Pro seniory se sníženou intelektuální kondici (trpí např. demencí nebo Alzheimerovou chorobou) vyžadující celodenní péči, je připraven specializovaný samostatný pavilon. Klienti zde najdou komfortní ubytování, přívětivý personál a celý soubor specializovaných terapií a aktivit pro příjemné využití volného času i zlepšování jejich kondice.

DZR nabízí 12 jednolůžkových pokojů, 65 dvoulůžkových pokojů a 2 čtyřlůžkové pokoje.

V době schválení tohoto Prospektu Emitent již dva roky provozuje objekt a má zkušenosti s takovým zařízením. Tyto činnosti jsou financovány z vlastních zdrojů Emitenta a bankovního úvěru.

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je v části „A" plná obsazenost a v části „B" 90% obsazenost.

Fotogalerie hotového objektu Rezidence Cézava

Obrázek 1 – Pohled z vnitřní zahrady

Obrázek 2 - Hlavní vstup do rezidence

Obrázek 3 – Celkový pohled na rezidenci

5.1.2 Hlavní trhy a konkurence

Seniorské bydlení a péče je v okolí poskytována v zásadě na třech úrovních zařízení:

- Zdravotnická zařízení, která k účelu seniorského bydlení či poskytování sociální péče nejsou vhodná ani určená, zůstávají zde však senioři po zdravotních příhodách, které systém z důvodu nedostatku kapacit v domech pro seniory nemá kam přesunout. Nejčastěji jde o tzv. Léčebny dlouhodobě nemocných (LDN).

- Zařízení DPS (Domov s pečovatelskou službou) / DZR financovaná z veřejných rozpočtů (zřizovatelem bývá nejčastěji město, či kraj), která poskytují různou úroveň sociální a zdravotní péče. Klienti v těchto zařízeních přispívají na péči část nákladů. Zpravidla poskytují nižší standard služeb za cca poloviční – třetinovou úhradu ze strany klienta. V okruhu cca 20 kilometrů jsou prakticky veškeré tyto seniorské domovy plně obsazeny s pořadníkem na 50 % kapacity.

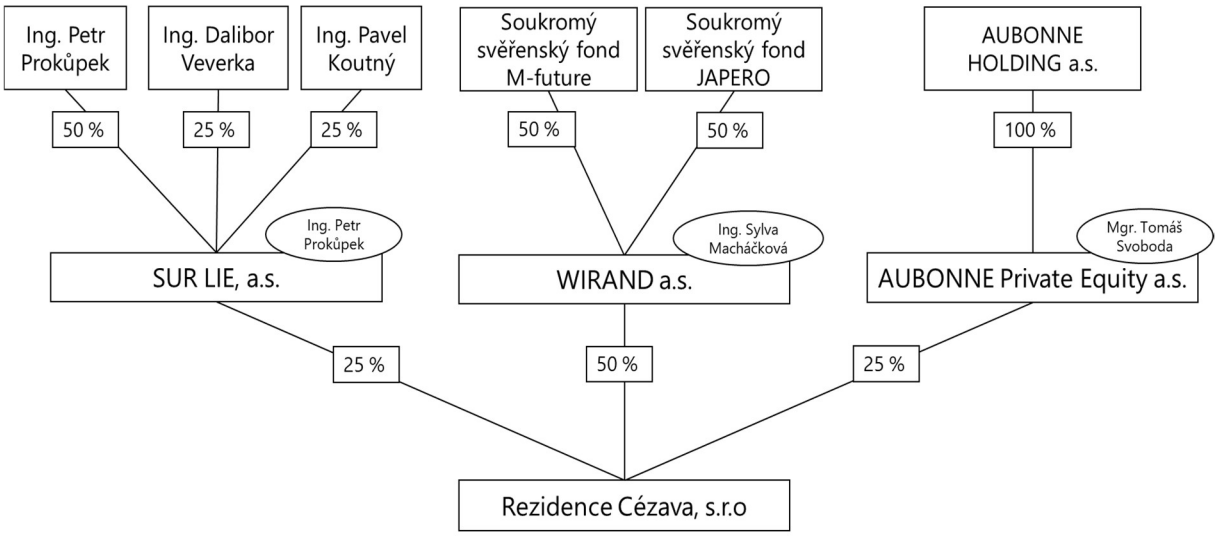
- Soukromá zařízení, DPS / DZR, nebo zařízení převážně pobytová, kde klient plně hradí poskytované bydlení i péči. V cílovém regionu se nacházejí tři zařízení, která lze s ohledem na kapacitu a úroveň služeb považovat za konkurenci. Tato zařízení dlouhodobě pracují s obsazeností cca 98 %. Jedná se o: Senior park Medlov https://www.senior-park.cz, SeneCura Brno-Modřice https://brno-modrice.senecura.cz, a Anvete Senior https://www.anvete-senior.cz .(informace na těchto webových stránkách nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB)

- Hlavním trhem je metropolitní oblasti Brna (kde je celkově cca 700.000 obyvatel, Brno samotné 358.000 obyvatel).

- Soustředíme se na klienty ve věku ≥ 65 let, přičemž v metropolitní oblasti Brna je cca 65.000 lidí v této věkové skupině.

6 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

6.1.1 Organizační diagram



Emitent je vlastněn třemi společníky a sám Emitent nevlastní žádný obchodní podíl v jiné společnosti. Podíly na základním kapitálu odpovídající vždy rovněž podílům na hlasovacích právech a zisku.

Ovládající osobou je společnost WIRAND a.s., která vlastní 50% podíl – členem správní rady je Ing. Sylva Macháčková. Přímý skutečný majitel; Náhradní skutečný majitel podle § 5 zákona č. 37/2021 Sb. je Ing. Sylva Macháčková.

Druhým společníkem je společnost SUR LIE, a.s., která vlastní 25% podíl – předsedou představenstva je Ing. Petr Prokůpek. Přímý skutečný majitel; Skutečný majitel podle § 4 zákona č. 37/2021 Sb. je Ing. Petr Prokůpek.

Třetím společníkem je společnost AUBONNE Private Equity a.s., která vlastní 25% podíl – předsedou správní rady je Mgr. Tomáš Svoboda. Nepřímý skutečný majitel je Mgr. Tomáš Svoboda.

Emitent je z hlediska svého podnikání samostatný subjekt a není závislý na jiných subjektech ve skupině, kromě společníků, kteří poskytli nebo poskytnou Emitentovi zdroje na financování v podobě příplatku mimo základní kapitál. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude ovlivněna jeho ekonomickou činností.

6.2 Informace o trendech

Je zřejmé, že v sociálních a sociálně zdravotních službách pro seniory dochází k posunu hned v několika směrech.

Společnost bohatne a celkově zvyšuje nároky na kvalitu služeb, kvalitu bydlení a tím pádem také na kvalitu dlouhodobého ubytování seniorů.

Zvyšuje se podíl seniorů na skladbě obyvatel, obyvatelé se dožívají vyššího věku a tím pádem roste počet seniorů absolutně.

Zároveň roste vrstva obyvatel v produktivním věku, kteří vnímají svoji povinnost se o své seniory dobře postarat, ale nemají možnost péči zajistit svépomocí. Hledají proto kvalitní službu, která péči o jejich rodinné členy zajistí.

V celé společnosti proto roste tlak na vznik zařízení poskytujících jednak dlouhodobé ubytovací služby pro seniory, ideálně s možností postupného objednávání doplňkových služeb dle vývoje

samostatnosti seniorů a s možností využít též domova se speciálním režimem pro případ nepříznivého vývoje duševní kondice klientů.

Rozhodli jsme se již před více než desíti lety na tento postupný trend reagovat.

Od poslední účetní závěrky došlo u Emitenta k významné změně struktury financování.

V červnu 2026 byl úvěr navýšen o 38 mil. Kč, které Emitent použil na splacení závazků vůči generálnímu dodavateli ve výši 36 mil. Kč z titulu smluvních úroků.

K datu vydání tohoto Prospektu byl úrok pro výši úvěru 206 mil. Kč zafixován ve výši 5,18 % p.a. zbylá část úvěru je úročena pohyblivou úrokovou sazbou 1M PRIBOR + 1,95 % p.a.. Bankovní úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, k pohledávkám a obchodním podílům.

6.3 Prognózy nebo odhad zisku

Prognóza ani odhad zisku Emitenta nebyly vyhotoveny a nejsou součástí tohoto Prospektu.

7 SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

Tento oddíl vysvětluje řídící a kontrolní strukturu Emitenta a osoby, které se na řízení a správě podílejí.

Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva České republiky. Řídící orgán Emitenta představuje jednatel společnosti, který zastupuje společnost navenek.

Jednatel:

- rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady,
- rozhoduje způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích a stanovách,
- zajišťuje obchodní vedení společnosti včetně řádného vedení účetnictví,
- předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty,
- je orgán, který je oprávněn a v některých případech povinen svolat valnou hromadu Emitenta.
- musí splňovat podmínky vyplývající z příslušných ustanovení občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.

Jednatelem Emitenta je:

Jméno	Den vzniku funkce	Rok narození	Pracovní adresa
Ing. Petr Prokůpek,	29.11.2018	1964	Kaštanová 539/64, Brno

Subjekty, kde je jednatel Emitenta v řídích orgánech:

-	SUR LIE, a.s. (CZ)	IČ: 29263026	předseda představenstva
-	GABRELA, a.s. (CZ)	IČ: 29191904	člen představenstva
-	ALESHA, s.r.o. (CZ)	IČ: 29316090	jednatel
-	HUTIRA FVE - OMICE, a.s. (CZ)	IČ: 29212740	člen představenstva
-	IBOLIDEN, a.s. (CZ)	IČ: 29232163	člen představenstva
-	POVALY, s.r.o.	IČ: 21371822	jednatel
-	Rezidence Jizera, s.r.o.	IČ: 17259428	jednatel
-	SANAMICA, s.r.o. (CZ)	IČ: 04720857	jednatel
-	WERNOT, a.s. (CZ)	IČ: 29303575	člen představenstva
-	JURIKY, s.r.o. (SK)	IČ: 46549145	jednatel
-	PLOCHA, s.r.o. (SK)	IČ: 45409439	jednatel
-	SELU, s.r.o. (SK)	IČ: 46549048	jednatel
-	SPV LADOVO 8, s.r.o. (SK)	IČ: 45626995	jednatel
-	SPV LADOVO 9, s.r.o. (SK)	IČ: 45629056	jednatel

Subjekty, kde má jednatel Emitenta majetkovou účast:

-	SUR LIE, a.s.	50 %

- GABRELA, a.s. 48 %
- Farma Herálec, a.s. 40 %

7.1 Společníci Emitenta

Emitent má tři společníky, a to společnost:

- **SUR LIE, a.s.** založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Kaštanová 539/64, 620 00 Brno, Česká republika, IČ: 292 63 a má 25% podíl na základním kapitálu, na hlasovacích právech a zisku
- **WIRAND, a.s.,** založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Průmyslová 738/8f, 682 01 Vyškov, Česká republika, IČ: 241 41 623 a má 50% podíl na základním kapitálu, na hlasovacích právech a zisku.
- **AUBONNE Private Equity a.s.**, založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Nymburská 357/26, Kbely, 197 00 Praha 9, IČ: 098 24 511 a má 25% podíl na základním kapitálu, na hlasovacích právech a zisku.

Vztah ovládání Emitenta je založen výhradně na bázi vlastnictví obchodního podílu tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Emitenta byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání.

Nebyla přijata žádná opatření k tomu, aby bylo zabráněno zneužití kontroly hlavním společníkem.

7.2 Koncoví vlastníci

Osobou ovládající Emitenta podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích je společnost WIRAND a. s. Vzhledem k tomu, že neexistuje skutečný majitel s podílem větším jak 25 %, je zapsán náhradní skutečný majitel Emitenta podle § 5 zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů - jednatel společnosti Ing. Petr Prokůpek, dat. nar. 24. 7. 1964.

7.3 Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitentovi nejsou známá žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem či takovéto změně kontroly nad Emitentem zabránit.

7.4 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že neexistují žádná státní, rozhodčí či soudní řízení (včetně těch, která by mohla probíhat či hrozit), a to za období nejméně předchozích 12 měsíců, která by mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta.

K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné obchodní spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů

8 FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

Tento oddíl uvádí historické finanční údaje formou zveřejnění finančních údajů a klíčových ukazatelů výkonnosti Emitenta.

8.1 Historické finanční údaje

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje z poslední účetní závěrky Emitenta ověřené auditorem, sestavené k 31. 12. 2025 v souladu s Českými účetními standardy (ČÚS).

Ověřená účetní závěrka za rok 2025 obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu v účetní závěrce.

FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY v tis. CZK	**k 31. 12. 2025**	**k 31. 12. 2024**
AKTIVA CELKEM	573 158	606 867
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
Stálá aktiva	554 042	568 114
- pozemky	7 612	7 612
- stavby	503 163	512 738
- hmotné věci	43 151	44 376
- poskytnuté zálohy a nedokončený DHM	116	188
Oběžná aktiva	13 070	32 982
- pohledávky	10 393	25 556
- pohledávky za společníky	10 000	20 000
- peněžní prostředky	2 677	7 426
Časové rozlišení aktiv	6 046	5 771
PASIVA CELKEM	573 158	606 867
Vlastní kapitál	121 428	106 993
- základní kapitál	200	200
- ostatní kapitálové fondy	229 000	189 000
- VH minulých let*)	-82 207	-23 756
- VH běžného období	-25 565	-58 451
Cizí zdroje	451 730	481 909
Rezervy	0	0
Závazky	451 730	481 909
- ostatní dluhopisy	30 032	23 354
- dlouhodobé závazky z obchodních vztahů	35 187	59 525
- závazky k úvěrovým institucím	346 374	0

- krátkodobé závazky z obchodních vztahů	36 802	210 500
- krátkodobé závazky ostatní	3 335	188 530
Časové rozlišení		17 965
FINANČNÍ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY v tis. CZK	**k 31.12.2025**	**k 31.12.2024**
Tržby z prodeje výrobků a služeb	32 929	5 319
Tržby za prodej zboží	0	0
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	3 649	-40 090
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-29 214	-18 361
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-25 565	-58 451
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-25 565	-58 451

*) VH minulých let – způsobena náklady spojené s výstavbou

8.2 Změna rozhodného účetního dne

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

8.3 Účetní standardy

Historické finanční údaje Emitenta byly vyhotoveny dle Českých účetních standardů (ČÚS).

8.4 Změna účetního rámce

Historické finanční údaje Emitenta jsou prezentovány a zpracovány ve formě slučitelné s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Emitenta.

8.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku.

8.6 Stáří finančních údajů

Poslední ověřené financí údaje Emitenta uvedené v Prospektu jsou za finanční rok 2025 a nejsou tedy starší než 18 měsíců.

8.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent nezveřejnil žádné mezitímní finanční údaje.

8.8 Ověření historických ročních finančních údajů

Účetní závěrka byla ověřena auditorem s výrokem „bez výhrad". Auditor vypracoval uvedenou zprávu na žádost Emitenta a údaje z ní vyplývající byly do Prospektu zařazeny se souhlasem auditora.

Auditorem Emitenta, který ověřil účetní závěrku za období roku 2025, je společnost AUDIT Brno, spol. s r.o., Příkop 6, 602 00 Brno, DIČ: CZ26243709 spisová značka C 39891 vedená u Krajského soudu v Brně, auditorské oprávnění Komory auditorů České republiky č. 1863.

8.9 Významná změna finanční pozice Emitenta

Od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna účetní závěrka, došlo k přijetí bankovního úvěru ve výši 38 mil. Kč., ze kterého byly splaceny závazky dodavateli ve výši 36 mil. Kč, k úpisu dluhopisů nedošlo.

Emitent dále prohlašuje, že je k datu vyhotovení Prospektu schopen platit své závazky, nemá žádné závazky po splatnosti a nenaplňuje podmínky pro prohlášení úpadku.

9 PODROBNOSTI NABÍDKY NEBO PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

9.1 Obecné informace o nabídce

Emitent nabízí Dluhopisy REZIDENCE CEZAVA 7,00/31 ISIN: CZ0003584930, s datem emise připadajícím na 1. 7. 2026 v celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých).

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem v rámci veřejné nabídky pouze v České republice v souladu s Nařízením o prospektu. Dluhopisy budou nabízeny tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a v rámci veřejné nabídky rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice.

Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku.

9.2 Podmínky veřejné nabídky cenných papírů

9.2.1 Lhůta veřejné nabídky

Veřejná nabídka Dluhopisů činěná na základě tohoto Prospektu bude probíhat od 1. 7. 2026 do 30. 6. 2027.

9.2.2 Popis postupu pro žádost

Dluhopisy je možné upisovat v průběhu Lhůty pro upisování Dluhopisů stanovené výše. Způsob upisování je možný buď osobně v Kanceláři Emitenta, nebo za použití prostředků komunikace na dálku. Místem upisování Dluhopisů je příslušná Kancelář Emitenta nebo upisování proběhne distančním způsobem pomocí objednávkového formuláře.

Upisovatel vystaví objednávku Dluhopisů (k čemuž slouží formulář na stránkách Emitenta www.rezidencecezava.cz/cs/investice, na základě této objednávky přijde Upisovateli v příloze e-mailu Smlouva**.** Upisovatel potvrdí svůj souhlas se Smlouvou tím, že provede úhradu celkové Nákupní ceny upsaných Dluhopisů bezhotovostním převodem na určený bankovní účet Emitenta do 2 (dvou) pracovních dní ode dne vystavení objednávky. Tím dojde k platnému uzavření Smlouvy mezi Upisovatelem a Emitentem.

Emitent může požádat o prokázání identifikačních údajů a informací, popřípadě o podpis dokumentů potvrzující tyto informace a identifikační údaje. Jedná se především o:

i) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „**AML prohlášení**"),

ii) u fyzických osob prokázání se platným dokladem totožnosti či jiným odkladem pro ověření totožnosti

U právnických osob provede Emitent identifikaci dle veřejného obchodního rejstříku. V případě, že údaje v obchodním rejstříku nekorespondují s údaji uvedenými ve Smlouvě, je oprávněn vyžadovat další doklady k prokázání správnosti údajů.

9.2.3 Možnost snížení upisovaných částek

Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková nabízená jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení nabízené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Krácení se provede tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu

počtu upsaných Dluhopisu byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.

9.2.4 Minimální a maximální částka žádosti o úpis

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy je pořizovací cena 1 kusu Dluhopisu. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovou nabízenou jmenovitou hodnotou Emise k úpisu a koupi formou veřejné nabídky investorům v České republice.

9.2.5 Metoda a lhůty pro splacení a pro doručení Dluhopisů, Cena Dluhopisů

Dluhopisy budou upisovány buď v Kanceláři Emitenta nebo za použití prostředků komunikace na dálku. Předání Dluhopisu bude provedeno buď prostřednictvím České pošty („doporučené psaní") nebo v místě a způsobem, na kterém se dohodne Emitent s Upisovatelem. O předání a převzetí Dluhopisů osobně bude vyhotoven předávací protokol. V případě předání Dluhopisu prostřednictvím České pošty jako „doručené psaní", nahradí podpis Upisovatele o převzetí na předávacím protokolu doklad České pošty o doručení zásilky. Dluhopisy budou předávány do 15 pracovních dnů od připsání celé částky celkové Nákupní ceny Dluhopisů na účet Emitenta. Dluhopisy mohou být vydány v tranších v průběhu upisovacího období.

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise je vždy 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Vzhledem k tomu, že primární úpis Dluhopisů probíhá formou veřejné nabídky je cenou vždy emisní kurz.

Celková Nákupní cena všech Dluhopisů upsaných Upisovatelem je dána celkovým součtem jejich Nákupní ceny, stanovené k datu úpisu.

Investoři jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Emitenta, sdělený za tímto účelem investorům, nejpozději do 2 (dvou) pracovních dní od data podpisu Smlouvy.

9.2.6 Zveřejnění výsledků nabídky

Konečné výsledky veřejné nabídky včetně celkové jmenovité hodnoty všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.rezidencecezava.cz/cs/investice.

9.2.7 Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy

Nepoužije se.

9.2.8 Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům

Žadateli bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním, a to oznámením Emitenta zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Obchodování s Dluhopisy nemůže začít před učiněním tohoto oznámení.

9.2.9 Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.

Nepoužije se.

9.2.10 Datum uzavření dohody o upsání

Nepoužije se.

9.2.11 Přijetí Dluhopisů na trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému, a to ani v České republice, ani v zahraničí.

9.2.12 Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy

Nepoužije se. Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.

9.3 Rating Emitenta a Emise

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta ani Emise nebylo provedeno. Emitent ani Emise tudíž nemají samostatný rating.

9.4 Souhlas s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím tohoto Prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k následné veřejné nabídce a/nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít tento Prospekt pro účely následné veřejné nabídky a/nebo konečného umístění Dluhopisů, budou uvedeny na webových stránkách Emitenta www.rezidencecezava.cz/cs/investice.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období ode dne pravomocného schválení toho Prospektu Českou národní bankou do 12 měsíců. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečné umístění Dluhopisů. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice. **V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.**

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Prospektu budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta www.rezidencecezava.cz/cs/investice.

10 EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané společností **Rezidence Cézava, s.r.o.**, se sídlem Kaštanová 539/64, 620 00 Brno IČ: 246 85 119, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110276, identifikační kód právnické osoby (LEI): 315700YB515Z0VFMKE41 (dále jen „**Emitent**"), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 100.000.000 Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých, splatné v roce 2031 (dále jen „**Emise**" a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**"), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**") a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**"). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím valné hromady Emitenta ze dne 23. 6. 2026. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003584930.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 6. 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**"), prospekt Dluhopisů, jehož součástí je znění Emisních podmínek Dluhopisů k datu schválení prospektu. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky Čj.: 2026/124565/CNB/650; Sp. zn.: S-Sp-2026/00307/CNB/653ze dne 1. 7. 2026, které nabylo právní moci dne 1. 7. 2026, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy (dále jen „**Prospekt**"). Toto znění Emisních podmínek Dluhopisů k datu schválení Prospektu bylo uveřejněno a je k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.rezidencecezava.cz/cs/investice.

ČNB vykonává dohled nad Emisí a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů).

ČNB posoudila Prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, resp. z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. ČNB při schvalování Prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

10.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

- **Název Dluhopisu** REZIDENCE CÉZAVA 7,00/31
- **Podoba a Forma** listinný cenný papír na řad
- **Emitent** Rezidence Cézava, s.r.o., se sídlem Kaštanová 539/64, 620 00 Brno IČ: 246 85 119, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110276, identifikační kód právnické osoby (LEI): 315700YB515Z0VFMKE41
- **Jmenovitá hodnota** 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za jeden Dluhopis
- **Emisní kurz k datu Emise** 100 % jmenovité hodnoty
- **Upisovací cena** 100.000 Kč
- **Identifikace ISIN** Každý Dluhopis bude označen jedinečným identifikátorem ISIN CZ0003584930 s číselným kódem, počínaje REC31Z0001
- **Druh Dluhopisů** Běžné zastupitelné Dluhopisy

- **První Vlastník** Na lícní straně Dluhopisu bude uvedeno jméno a příjmení fyzické osoby, nebo název firmy právnické osoby, dále datum narození nebo IČO firmy, dále adresa trvalého pobytu nebo sídlo firmy.
- **Úrokový výnos** 7 % p.a. ze jmenovité hodnoty
- **Výnosové období** čtvrtletí
- **Splatnost výnosů** čtvrtletně vždy k 1.10., 1.1., 1.4., 1.7. příslušného roku
- **Splatnost Dluhopisu** za 5 let, tj. 30. 6. 2031
- **Datum emise** 1. 7. 2026
- **Měna emise** Dluhopisy budou vydány ve měně CZK

10.1.1 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 100.000.000 Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých).

10.1.2 Omezení převoditelnosti

Dluhopisy jsou vydány jako neomezeně převoditelné.

10.1.3 Určení Emise Dluhopisů a související vztahy

Tato Emise Dluhopisů je určena k upisování a prvotnímu nabytí investorům na území České republiky, a to v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky.

Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené v souladu v § 524 OZ hromadnou listinou.

Práva spojená s listinnými Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, jíž byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu (dále také jen „**Vlastník Dluhopisu**“)

Emitent vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“). Jakákoli změna v Seznamu Vlastníků Dluhopisů je změnou provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

Vlastnické právo k listinným Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání.

K účinnosti převodu listinného Dluhopisu 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 Dluhopisu do Seznamu Vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.

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 informovat Emitenta. V případě, že osoba, která je Vlastníkem Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník Dluhopisů v Seznamu Vlastníků Dluhopisů nebo že zápis v Seznamu Vlastníků Dluhopisů neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu, nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi

proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka Dluhopisů a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek.

Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není Vlastníkem dotčených cenných papírů, bude Emitent pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného Vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu či výnos z Dluhopisů, dojde-li k předčasné splatnosti Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů, a které odevzdají Emitentovi příslušné Dluhopisy, resp. hromadné listiny podle čl. 10.2.6 níže, byly-li vydány, a to osobně v sídle Emitenta, nebo je doručí poštou na adresu sídla Emitenta (dále také jen **„Oprávněné osoby"**).

„Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty ke Dni předčasné splatnosti Dluhopisů" také jen **„Rozhodný den"** znamená den odpovídající Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti Dluhopisů, jak jsou tyto definovány dále v těchto Emisních podmínkách.

Pro účely určení příjemce plateb nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem (a včetně tohoto dne) následujícím po Dni konečné splatnosti Dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti Dluhopisů, je-li relevantní.

10.1.4 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen rating společností registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností.

Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

10.1.5 Schválení a povolení

Tyto Emisní podmínky, jakož i vydání Dluhopisů, bylo schváleno rozhodnutím valné hromady Emitenta dne 23. 6. 2026. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

10.1.6 Rovné postavení a povinnost splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejně a dále se zavazuje, že splatí jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

10.2 DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

10.2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 1. 7. 2026 (dále jen „**Datum emise**"). Dluhopisy mohou být vydány

- jednorázově k Datu emise nebo
- v tranších kdykoli po Datu emise.

10.2.2 Lhůta pro upisování

Lhůta pro upisování začíná 1. 7. 2026 a končí dnem 30. 6. 2027 (dále jen „**Lhůta pro upisování Dluhopisů**"), přičemž úpis Dluhopisů proběhne formou veřejné nabídky.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy i po uplynutí Lhůty pro upisování Dluhopisů, v průběhu dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů, stanovené v souladu se Zákonem o Dluhopisech, kterou Emitent v takovém případě zpřístupní stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky, a která skončí nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (dále jen **„Dodatečná Lhůta pro upisování Dluhopisů"**). Dodatečná Lhůta pro upisování Dluhopisů může být Emitentem stanovena i opakovaně. Bude-li po dobu Dodatečné Lhůty pro upisování Dluhopisů schválen a uveřejněn platný prospekt Dluhopisů, bude i úpis Dluhopisů probíhat v rámci stanovené Dodatečné Lhůty pro upisování Dluhopisů formou veřejné nabídky.

10.2.3 Emisní kurz

Emisní kurz Dluhopisu je k Datu emise roven 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Upisovací cena (dále také jen **„Nákupní cena"** nebo **„NC"**) jednoho Dluhopisu vydávaných k Datu emise je rovna Emisnímu kurzu Dluhopisu k Datu emise.

Po Datu emise, ať již v průběhu Lhůty pro upisování Dluhopisů nebo Dodatečné Lhůty pro upisování Dluhopisů, se Nákupní cena jednoho každého Dluhopisu upsaného po Datu emise nezvyšuje a bude tak rovna 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Celková Nákupní cena všech Dluhopisů upsaných Upisovatelem je dána celkovým součtem jejich Nákupní ceny, stanovené k datu úpisu. Pokud v průběhu úpisu dojde ke změně celkové Nákupní ceny, např. z důvodu provedení úhrady Nákupní ceny Upisovatelem po částech, vznikne tak pohledávka Emitenta za Upisovatelem, která bude vypořádána v souladu s těmito Emisními podmínkami, případně po vzájemné dohodě.

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších) během Lhůty pro upisování Dluhopisů, resp. Dodatečné Lhůty pro upisování Dluhopisů.

10.2.4 Způsob a místo pro upisování Dluhopisů

Dluhopisy je možné upisovat v průběhu Lhůty pro upisování Dluhopisů, nebo Dodatečné Lhůty pro upisování Dluhopisů. Způsob upisování je možný buď osobně v kanceláři Emitenta na adrese Kaštanová 539/64, 620 00 Brno (dále jen „**Kancelář Emitenta**"), nebo za použití prostředků komunikace na dálku. Místem upisování Dluhopisů je příslušná Kancelář Emitenta nebo upisování proběhne distančním způsobem pomocí objednávkového formuláře.

Zájemce o úpis (Upisovatel) vystaví objednávku Dluhopisů (k čemuž slouží formulář na stránkách Emitenta www.rezidencecezava.cz/cs/investice, na základě této objednávky přijde Upisovateli v příloze e-mailu smlouva o úpisu a koupi Dluhopisů (dále jen **„Smlouva"**). Upisovatel potvrdí svůj souhlas se Smlouvou tím, že provede úhradu celkové Nákupní ceny upsaných Dluhopisů bezhotovostním převodem na určený bankovní účet Emitenta do 2 (dvou) pracovních dní ode dne vystavení objednávky. Tím dojde k platnému uzavření Smlouvy mezi Upisovatelem a Emitentem, přičemž datum uzavření Smlouvy je datum úpisu.

10.2.5 Způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým Upisovatelům

Po splacení celé částky celkové Nákupní ceny Dluhopisů bude před předáním Upisovateli Dluhopis upraven tak, že na něm budou vyznačeny identifikační údaje Upisovatele, které budou dále zapsány do Seznamu Vlastníků Dluhopisů a Dluhopis bude předán Upisovateli jako prvnímu Vlastníkovi. Vlastnictví k Dluhopisu a nebezpečí škody přechází na Vlastníka převzetím Dluhopisu.

Předání Dluhopisu bude provedeno buď prostřednictvím České pošty („doporučené psaní") nebo v místě a způsobem, na kterém se dohodne Emitent s Upisovatelem. O předání a převzetí

Dluhopisů osobně bude vyhotoven předávací protokol. V případě předání Dluhopisu prostřednictvím České pošty jako „doručené psaní", nahradí podpis Upisovatele o převzetí na předávacím protokolu doklad České pošty o doručení zásilky.

Lhůta pro předání, nebo odeslání Dluhopisu je do 15 (patnácti) pracovních dnů od připsání celé částky celkové Nákupní ceny Dluhopisů na účet Emitenta, nejdříve však po Datu Emise.

10.2.6 Hromadné listiny a jednotlivé Dluhopisy

Dluhopisy budou vydány v souladu s požadavky jednotlivých Upisovatelů buď jako jednotlivé cenné papíry nebo jako hromadné listiny podle § 524 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění 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:

- Požádají o výměnu Emitenta, s uvedením přesné specifikace jmenovitých hodnot nových hromadných listin
- O výměnu může požádat pouze Vlastník Dluhopisu, který je veden v Seznamu Vlastníků Dluhopisů
- Uhradí příslušný poplatek za výměnu listin ve výši 1.000,- Kč za jednu výměnu
- Výměna se uskuteční v Kanceláři Emitenta

10.2.7 Přijetí k obchodování

Dluhopisy nebudou předmětem žádosti o přijetí k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků ani v mnohostranném obchodním systému.

10.3 STATUS DLUHŮ Z DLUHOPISŮ

10.3.1 Status dluhů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, 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 srovnatelným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

10.3.2 Zajištění dluhů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů nebudou nijak zajištěny.

10.4 POVINNOSTI EMITENTA

10.4.1 Povinnost zcizovat majetek jen za podmínek obvyklých v obchodním styku

Emitent se zavazuje zajistit, že v případě zcizení jakéhokoli majetku, který je ve vlastnictví Emitenta bude majetek vždy zcizen za podmínek obvyklých v obchodním styku, přičemž protiplnění bude vždy poskytnuto peněžitou formou.

10.4.2 Zákaz poskytování ručení

Emitent se zavazuje zajistit, že Emitent neposkytne žádné ručení za dluhy třetí osoby.

10.4.3 Informační povinnost Emitenta

Emitent v případě porušení povinností (jak je definováno v čl. 10.9 těchto Emisních podmínek) bude informovat Vlastníka Dluhopisu o této skutečnosti na své webové stránce, a to nejpozději do 5

(slovy: pěti) pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl, nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

10.5 VÝNOS DLUHOPISŮ

10.5.1 Výnos Dluhopisů

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Úroky budou vypláceny čtvrtletně vždy k 1. 10., k 1. 1., k 1. 4., k 1. 7. příslušného roku zpětně, a to v souladu těmito Emisními podmínkami. První platba úrokových výnosů bude provedena k 1. 10. 2026. Celková částka úrokového výnosu ze všech Dluhopisů Vlastníka vyplácená Vlastníkovi se zaokrouhluje na celé koruny nahoru. Výnosové období, za které se počítá úrok je období počínající Datem Emise (včetně)a končící v pořadí prvním dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti Dluhopisů nebo do Dne předčasné splatnosti.

10.6 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

10.6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 30. 6. 2031 (dále jen „**Den konečné splatnosti Dluhopisů**").

10.6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu za jakoukoli cenu.

10.6.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

10.6.4 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník Dluhopisů je oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů vždy k datu výplaty výnosů Dluhopisů (1.10., 1.1., 1.4., 1.7.) nejdříve k datu 1. 7. 2028 písemným oznámením (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Vlastníka Dluhopisů**") určeným a doručeným Emitentovi, tj. oznámení o splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejíchž je Vlastníkem a které od toho okamžiku nelze převádět na jinou osobu. Písemné žádost je nutné doručit nejpozději 6 (šest) měsíců před takovým příslušným datem. Dluhopis bude Emitentem zcela splacen ve lhůtě 90-ti dnů ode Dne předčasné splatnosti.

Podmínky a způsob předčasného splacení bude probíhat stejně jako splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplata výnosu Dluhopisů tak jak je specifikováno v čl. 10.7.1 těchto Emisních podmínek. Pro účely určení příjemce plateb z Dluhopisů předčasně splácených na základě rozhodnutí Vlastníka Dluhopisů nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem (a včetně tohoto dne) následujícím po Dni předčasné splatnosti Dluhopisů.

Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníka Dluhopisů může být Vlastníkem Dluhopisů odvoláno ve vztahu k Dluhopisům, jichž se takové Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Vlastníka Dluhopisů týká, a to písemným oznámením tohoto Vlastníka Dluhopisů určeným a doručeným Emitentovi, pokud již nedošlo k výplatě či poukázání příslušných dlužných částek tomuto Vlastníkovi Dluhopisů a pokud bylo takové odvolání Oznámení o předčasné splatnosti z rozhodnutí Vlastníka Dluhopisů doručeno Emitentovi alespoň 10 (deset) dní přede Dnem předčasné splatnosti.

10.6.5 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn kdykoli rozhodnout o tom, že Dluhopisy budou splaceny přede dnem jejich splatnosti. Takové rozhodnutí je Emitent povinen oznámit Vlastníkům Dluhopisů, a to nejdříve 90 dnů a nejpozději 10 dnů před takovým příslušným datem předčasného splacení. Emitentem určené datum předčasného splacení v oznámení o předčasném splacení Dluhopisů je Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů. Emitent zašle oznámení o předčasné splatnosti Dluhopisů Vlastníkům Dluhopisů zapsaných v Seznamu Vlastníků Dluhopisů na jejich uvedenou adresu a zároveň na e-mailovou adresu, pokud je známa.

Emitent je povinen v takovém případě splatit Jmenovitou hodnotu všech nesplacených Dluhopisů a poměrnou nesplacenou část úrokového výnosu těchto Dluhopisů v určeném Dnu předčasné splatnosti. Podmínky a způsob předčasného splacení bude probíhat stejně jako splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplata výnosu Dluhopisů tak jak je specifikováno v čl. 10.7.1 těchto Emisních podmínek. Pro účely určení příjemce plateb z Dluhopisů předčasně splácených na základě rozhodnutí Emitenta nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem (a včetně tohoto dne) následujícím po Dni předčasné splatnosti Dluhopisů.

10.7 VÝPLATA JMENOVITÉ HODNOTY DLUHOPISŮ

10.7.1 Termíny a místo výplaty

Emitent se zavazuje, že do 90-ti (devadesáti) kalendářních dnů ode Dne konečné splatnosti Dluhopisu, nebo ode dne doručení vráceného originálu Dluhopisu Emitentovi v souladu s těmito Emisními podmínkami, podle toho, který den nastane později, splatí Oprávněné osobě jmenovitou hodnotu Dluhopisu.

Místem splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu je běžný účet Oprávněné osoby vedený licencovanou bankou v ČR nebo na žádost Oprávněné osoby a za poplatek, též bankovní účet evidovaný v bance mimo ČR.

Za den splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu se považuje den, kdy bude příslušná částka odepsána z účtu Emitenta. Připadne-li poslední den lhůty pro výplatu na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den, aniž by byl povinen Emitent platit úrok nebo jakékoliv svoje neuhrazené pohledávky za Oprávněnou osobou vůči kterékoliv platbě určené této Oprávněné osobě.

Pro účely určení příjemce plateb nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem (a včetně tohoto dne) následujícím po Dni konečné splatnosti Dluhopisů.

10.7.2 Způsob a měna provádění plateb

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet, uvedený v Seznamu Vlastníků Dluhopisů na základě údajů o bankovním účtu získaného ze Smlouvy o úpisu Dluhopisů. Uvedení bankovního účtu je povinnou náležitostí Smlouvy o úpisu Dluhopisů. U zahraničních bankovních účtů musí být číslo účtu uvedeno ve formátu IBAN.

Případná změna bankovního účtu Oprávněné osoby pro provádění plateb v souladu s těmito Emisními podmínkami musí mít formu instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba doručí Emitentovi nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu. Instrukce musí obsahovat dostatečnou informaci o požadavku na změnu bankovního účtu umožňující Emitentovi platbu ve

prospěch nového účtu provést. Instrukce musí být opatřena úředně ověřeným podpisem Oprávněné osoby. Emitent může případně vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen taktéž nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu. V tomto ohledu Emitent zejména může požadovat například předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce, a/nebo dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Emitent se zavazuje zaplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně v jiné zákonné měně, která by českou korunu nahradila.

10.7.3 Včasnost bezhotovostních plateb

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas,

(a) pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na bankovní účet Vlastníka uvedený v Seznamu Vlastníků Dluhopisů a

(b) pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti dle čl. 10.7.1 Emisních podmínek takové částky odepsána z bankovního účtu Emitenta.

Pokud kterákoli Oprávněná osoba sdělila Emitentovi takové platební údaje, které neumožňují platbu řádně provést nebo mu nesdělila žádné takové údaje, závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka odepsána z bankovního účtu Emitenta do 15 (patnácti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel od Oprávněné osoby takové platební údaje, které umožňují platbu řádně provést; v takovém případě platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad.

Emitent není odpovědný za zpoždění platby jakékoli částky způsobené tím, že

(a) Oprávněná osoba včas nedodala dokumenty nebo informace požadované od ní podle těchto Emisních podmínek,

(b) takové informace, dokumenty byly neúplné nebo nesprávné nebo

(c) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok za časový odklad platby.

10.8 ÚDAJE O ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU DLUHOPISU

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

10.8.1 Fyzická osoba podnikající

Jedná se o fyzickou osobu, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice).

Příjmy z prodeje Dluhopisů třetím osobám nebo příjmy ze zpětného odkupu i výnosy z Dluhopisů, se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 % (pro rok 2026) dle § 7 zákona č. 586/1992 Sb.

10.8.2 Fyzická osoba nepodnikající

Fyzická osoba, která je českým daňovým rezidentem, vlastnící Dluhopisy, které nebyly zahrnuty do obchodního majetku.

Příjmy z prodeje Dluhopisů třetím osobám nebo příjmy ze zpětného odkupu Emitentem jsou zdaňovány v dílčím základu daně podle § 10 odst. zákona č. 586/1992 Sb. Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812 Kč).

Zisky z prodeje Dluhopisů jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

úhrn (hrubých) 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

jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Výnosy z Dluhopisů ke dni schválení Emisních podmínek jsou zdaňovány v souladu s § 36 odst. 2 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, přičemž z výnosu Dluhopisů (úroku) je srážena daň ve výši 15 %, kterou odvádí Emitent.

10.8.3 Právnická osoba

Právnická osoba, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby umístěnou v České republice).

Příjmy z prodeje Dluhopisů třetím osobám nebo příjmy ze zpětného odkupu Emitentem i Výnosy z dluhopisů se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2026) dle § 20 zákona č. 586/1992 Sb.

10.9 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTI

10.9.1 Případy porušení povinnosti

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „Podstatný případ porušení povinnosti"):

10.9.2 Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato rozhodnutí valné hromady Emitenta o jeho zrušení s likvidací.

10.9.3 Ukončení podnikání

Emitent přestane podnikat.

10.9.4 Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

(A) Emitent je v úpadku, navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (dále jen „**Insolvenční návrh**"), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;

(B) na majetek Emitenta je příslušným orgánem vyhlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení;

(C) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo

(D) Emitent navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti.

10.9.5 Nepovolená přeměna

Dojde k fúzi, rozdělení nebo změně právní formy Emitenta či k převodu jmění Emitenta na společníka, případně k jakékoli obdobné přeměně Emitenta dle jakýchkoli příslušných právních předpisů nebo Emitent rozhodne o takové přeměně bez souhlasu Schůze Vlastníků Dluhopisů.

10.9.6 Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj jiný závazek uvedený v čl. 10.4 těchto Emisních podmínek či jakoukoli povinnost vyplývající z Dluhopisů, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení nezávislého auditora o této skutečnosti.

10.9.7 Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou povinnost podle těchto Emisních podmínek nebo v souvislosti s Dluhopisy.

10.9.8 Exekuční řízení

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci, respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, v případě Emitenta (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně), a nedojde k jeho zastavení do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů.

Pak může kterýkoliv Vlastník Dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným na adresu sídla Emitenta (dále také jen „**Oznámení o předčasné splatnosti**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je Vlastníkem a které od té doby nepřevede, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s čl. 10.9.9 těchto Emisních podmínek.

Bude-li Podstatný případ porušení povinnosti napraven nejpozději čtrnáct (14) pracovních dnů přede Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů a Emitent v téže lhůtě tuto nápravu oznámí a doloží Vlastníkovi Dluhopisu a informaci o nápravě společně s dokumenty jí prokazující zveřejní rovněž na své internetové stránce, právo Vlastníků dluhopisů požádat o předčasné splacení Dluhopisů z důvodu takového Podstatného případu porušení povinnosti zanikne a k již zaslaným Oznámením o předčasné splatnosti učiněným Vlastníky dluhopisů z důvodu takového Podstatného případu porušení povinnosti se nebude přihlížet.

10.9.9 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Předčasně splatné Dluhopisy se stávají splatnými k poslednímu pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém bylo příslušným Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu sídla Oznámení o předčasné splatnosti (určené Emitentovi) (dále také jen **„Den předčasné splatnosti Dluhopisů“**), **“**), a to ve jmenovité hodnotě Dluhopisů („**Jmenovitá hodnota“**) včetně poměrného úrokového výnosu, který za toto období nebyl vyplacen.

Podmínky a způsob předčasného splacení bude probíhat stejně jako splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů tak jak je specifikováno výše v těchto Emisních podmínkách. Pro účely určení příjemce plateb

nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem (a včetně tohoto dne) následujícím po Dni předčasné splatnosti Dluhopisů.

10.9.10 Báze pro výpočet výnosu

Výpočet úrokového výnosu probíhá na bázi jednoho roku o 360 dnech a každý měsíc má 30 dní (30/360 (US NASD)).

10.9.11 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle čl. 10.9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 10.7 těchto Emisních podmínek

10.10 PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

10.11 SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

10.11.1 Působnost a svolání Schůze

10.11.1.1 Právo svolat Schůzi

Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále také jen „**Schůze**") pouze v případech stanovených těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy a v souladu s nimi, tj. v případech, kdy schůzi nesvolá Emitent, ač tak učinit měl (např. v případě návrhu změn emisních podmínek vyžadujících souhlas Vlastníků dluhopisů). Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak, tj. s výjimkou případu svolání Schůze Vlastníky dluhopisů namísto Emitenta, který Schůzi nesvolal, ač tak učinit měl, kdy jdou náklady na tuto Schůzi k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz čl. 10.11.1.3 těchto Emisních podmínek)

(i) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis ze Seznamu Vlastníků Dluhopisů

Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

10.11.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko

Vlastníků dluhopisů v případě (každý z případů níže dále jen **„Změna zásadní povahy"**):

(i) že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje;

(ii) že Emitent navrhuje fúzi, rozdělení nebo změnu právní formy Emitenta či převod jmění Emitenta na společníka, případně jakoukoliv obdobnou přeměnu Emitenta dle jakýchkoli příslušných právních předpisů.

10.11.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 10.13 těchto Emisních podmínek, a to nejpozději 20 (dvacet) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit

oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi na adresu sídla, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce www.rezidencecezava.cz/cs/investice. Oznámení o svolání

Schůze musí obsahovat alespoň

(i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta,

(ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN,

(iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod.,

(iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 10.11.1.2, bodu (i), vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a

(v) rozhodný den pro účast na Schůzi.

Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

10.11.1.4 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**"), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v Seznamu Vlastníku Dluhopisů ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**"). K případným 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 nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 10.6.3 těchto Emisních podmínek, 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.

10.11.1.5 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu čl. 10.11.2.3 těchto Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem.

10.11.2 Průběh Schůze, rozhodování Schůze

10.11.2.1 Usnášeníschopnost

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 vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 10.6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze.

Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (jeli 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 oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

10.11.2.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem 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 Dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

10.11.2.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn

(i) uplatňovat vlastním jménem a ve prospěch všech Vlastníků Dluhopisů práva spojená s Dluhopisy,

(ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a

(iii) činit vlastním jménem a ve prospěch všech Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy;

při výkonu těchto oprávnění se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisů.

Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným

společným zástupcem.

Společný zástupce vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Schůze ohledně toho, jak má vykonávat práva z této emise Dluhopisů.

V rozsahu, v němž společný zástupce uplatňuje práva spojená s Dluhopisy, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně, tím není dotčeno právo Vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

V případě, že Schůze rozhodne o využití této formy zastoupení, pak bude příslušná smlouva o zastoupení zveřejněna na webových stránkách Emitenta www.rezidencecezava.cz/cs/investice.

10.11.2.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se

(i) schvaluje návrh podle čl. 10.11.1.2 bod (i) těchto Emisních podmínek (změna emisních podmínek) nebo

(ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, jsou třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

K přijetí ostatních usnesení Schůze postačuje prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

10.11.2.5 Odročení Schůze

Pokud během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle čl. 10.11.1.2 těchto Emisních podmínek, během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (slovy: šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle čl. 10.11.1.2 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v čl. 10.11.2.1.

10.11.3 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

10.11.3.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle čl. 10.11.1.2 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti Změně zásadní povahy nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**"), může požadovat vyplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného úrokového výnosu nebo o odkup Dluhopisů za tržní cenu, jichž byla Vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 10.11.4 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**") určeným Emitentovi jinak zaniká.

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle čl. 10.11.1.2 bod (ii) těchto Emisních podmínek, může současně rozhodnout, že pokud Emitent bude postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen splatit Vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají, Jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně poměrného úrokového výnosu nebo o odkup Dluhopisů za tržní cenu. Písemná žádost musí být doručena Emitentovi nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 10.11.4 těchto Emisních podmínek, jinak právo na předčasné splacení zaniká.

Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení Žádosti (dále také jen „**Den předčasné splatnosti Dluhopisů**"). Na tuto situaci se nevztahuje lhůta 90 dní, jak je uvedeno v čl. 10.7 těchto Emisních podmínek. Částka bude převedena na účet Vlastníka Dluhopisů v souladu § 23 odst. 5 Zákona o Dluhopisech.

10.11.3.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést bankovní účet, počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty.

10.11.4 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (slovy: 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 nebo Vlastníci Dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (slovy: 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. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 10.13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v čl. 10.11.1.2 těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis.

Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

10.12 ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

V případech, kdy to vyžaduje zákon, lze tyto Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna těchto Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

10.13 OZNÁMENÍ

Jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta www.rezidencecezava.cz/cs/investice. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

10.14 ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny Krajským soudem v Brně.

Emisní podmínky byly schváleny valnou hromadou dne 23. 6. 2026

11 DŮVODY NABÍDKY A VYUŽITÍ VÝNOSŮ

11.1 Využití výtěžku Emise

Očekávané čisté výnosy nabídky Nabízených Dluhopisů ve výši až 99,82 mil. Kč budou použity v následujícím pořadí:

- Přefinancování vlastního kapitálu 44 %; (snížení příplatku mimo základní kapitál, který poskytli společníci)
- závazky generálnímu dodavateli 25 %;
- přefinancování diskontovaných dluhopisů 31 %;

V případě neupsání dostatečného objemu dluhopisů emitent nebude realizovat přefinancování vlastního kapitálu, který vložili společníci do společnosti a splacení závazků vůči generálnímu dodavateli. Splacení závazků vůči generálnímu dodavateli, by byl řešeno poskytnutím zápůjček od společníků.

12 STŘET ZÁJMŮ

Osoba zastoupená v řídících orgánech Emitenta je skutečným majitelem a osobou nepřímo ovládající Emitenta a rovněž zastává funkce v jiných subjektech personálně či jinak propojených s Emitentem. V případech, kdy taková osoba jedná za Emitenta, může být její jednání a rozhodování o zájmech Emitenta ovlivněno střetem zájmů. V takových případech nelze obecně vyloučit, že uvedená osoba při zvažování různých, případně i protichůdných zájmů týkajících se Emitenta, dospěje k rozhodnutím, která by neučinila, kdyby žádné takové vazby neexistovaly. Nelze vyloučit, že taková rozhodnutí by mohla mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky a finanční situaci Emitenta a jeho schopnost plnit své závazky vyplývající z Dluhopisů.

Informace o angažmá pana Ing. Petra Prokůpka v jiných společnostech je uvedeno v části 7 SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

13 DOKUMENTY K NAHLÉDNUTÍ

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu podepsal tyto významné smlouvy:

- Nájemní smlouva s provozovatelem DZR včetně dodatků

Emitent dne 26. 6. 2024 uzavřel nájemní smlouvu s provozovatelem DZR – Senior-komplex Cézava s.r.o., 1. máje 142, 277 06 Lužec nad Vltavou, cena nájemného východní části je uzavřena ve výši 23 mil. Kč za rok.

- Smlouva o poskytnutí účelového úvěru

Emitent uzavřel smlouvu o poskytnutí účelového úvěru s Oberbank AG pobočka Česká republika, IČ: 26080222, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, 120 00 Praha, na částku 210 mil. Kč, smlouva uzavřena dne 23. 1. 2025 a na částku 140 mil. Kč smlouva byla uzavřena dne 26. 3. 2025, se splatností 30. 6. 2035 (s možností prodloužení) s úrokem 1M PRIBOR + 1,95 % p.a.. K datu vydání tohoto Prospektu byl úrok pro výši úvěru 210 mil. Kč zafixován ve výši 5,18 % p.a.. Dne 8. 6. 2026 byla uzavřena další úvěrová smlouva na 38 mil. Kč se splatností 31. 7. 2035.

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby, vždy v pracovní dny mezi 09:00 a 14:00, nahlédnout v sídle Emitenta, tj. na adrese Kaštanová 539/64, 620 00 Brno, do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

a) zakladatelská listina Emitenta

Do dokumentu je také možné nahlédnout ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, která je součástí českého obchodního rejstříku a je veřejně přístupná na webových stránkách „or.justice.cz".