

# EMISNÍ PODMÍNKY TŘÍLETÝ DLUHOPIS II. AZ17 INVEST A.S.

## I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Emisní podmínky podrobněji vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníka dluhopisů, jakož i informace o emisi dluhopisů. Emisní podmínky a dluhopisy jsou vydány v souladu s ustanoveními zákona č. 190/2004 sb., o dluhopisech, ve znění účinném ke dni emise dluhopisů.

Emitentem je společnost AZ17 invest a.s. se sídlem Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00, IČ 173 23 282, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8723 (dále jen jako „Emitent“). Na základě rozhodnutí statutárního orgánu ze dne 08.4.2026 bylo rozhodnuto o vydání emise dluhopisů.

Název emise je Tříletý dluhopis II. AZ17 invest a.s.

2. Emitent je současně administrátorem emise.
3. Emitent vykonává činnost ode dne 12. 7. 2022.

## II. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1. Dluhopisy mají podobu listinných cenných papírů a z tohoto důvodu jsou ze zákona listinným papírem na řad.
2. Dluhopisy budou označeny čísly 1 – 130.
3. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 100.000,- Kč.
4. Počet kusů dluhopisů je 130 kusů.
5. Centrální depozitář cenných papírů přidělil Dluhopisům ISIN **CZ0003582827**
6. Identifikační označení dluhopisu je (ISIN)

## III. CHARAKTERISTIKA EMISE DLUHOPISŮ

1. Datum emise dluhopisů je 11.04.2026
2. Emisní kurz všech dluhopisů činí 102% jejich jmenovité hodnoty.
3. Datum počátku lhůty pro upisování emise je 11.04.2026
4. Datum ukončení lhůty pro upisování emise je 15.05.2026
5. Maximální celkový objem emise dluhopisů činí 13.000.000,- Kč, přičemž tento objem nemůže být překročen.

6. V případě, že tyto emisní podmínky nestanoví jinak, veškeré činnosti spojené s vydáním dluhopisů, se splacením jejich jmenovité hodnoty včetně výplaty výnosu dluhopisů zabezpečuje Emitent.

7. Dluhopisy nejsou zajištěny zástavním právem ani jiným způsobem zajištění, a to ani zajištěním třetí osobou.

8. Emitent může vydat Dluhopisy i v menším objemu emise, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů, jestliže se do konce lhůty pro upisování nepodaří upsat předpokládaný objem emise.

9. Emitent nemůže vydat dluhopisy po skončení lhůty pro úpis dluhopisů.

10. Emitent nepožádal o přijetí dluhopisu k obchodování na regulovaném trhu ani jiném trhu s cennými papíry a ani to neočekává ani neplánuje. V souvislosti s tím upozorňuje Emitent veškeré osoby, které mohou s dluhopisy nebo s emisními podmínkami přijít do styku, že nevypracoval a neuveřejnil v souvislosti s dluhopisy prospekt cenného papíru, a že jakékoli dluhopisy mohou být nabízeny výhradně na základě výjimky z povinnosti uveřejnit prospekt ve smyslu příslušných právních předpisů. Česká národní banka nevykonává dohled nad emisí dluhopisů.

11. Emisní podmínky ani dluhopis samotný nejsou pobídkou k nákupu dluhopisů ani investičním doporučením. Dluhopisy jsou určeny výhradně zkušeným investorům, kteří jsou si vědomi rizika investice.

12. Emitentovi není známo, že by jemu nebo dluhopisům jakožto emisí byl udělen rating.

## IV. ÚPIS DLUHOPISŮ

1. Dluhopisy budou nabídnuty k upisování vybraným a osloveným zájemcům o úpis dluhopisu (investorům) dle volby emitenta, a to v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky.

2. Dluhopisy lze upisovat počínaje dnem 11.04.2026, a to podpisem smlouvy o úpisu dluhopisu, kdykoli do skončení lhůty pro úpis dluhopisu.

3. Minimální počet upsaných dluhopisů pro jednoho upisovatele je jeden (1) dluhopis.

4. Smlouva o úpisu dluhopisů může být uzavřena v sídle Emitenta, po dohodě s Emitentem na jiném dohodnutém místě, případně korespondenčně.

5. Emisní kurz upsaných dluhopisů bude splacen nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne podpisu smlouvy o úpisu dluhopisů, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený ve smlouvě o úpisu dluhopisů.

# EMISNÍ PODMÍNKY JEDNOLETÝ DLUHOPIS AZ17 INVEST A.S.

## IV. ÚPIS DLUHOPISŮ

6. Dluhopisy budou předány jednotlivým upisovatelům nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne připsání úhrady emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, a to po dohodě s Emitentem buď osobně, případně prostřednictvím poštovních či kurýrních služeb.

7. Na dluhopisu bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození, adresa trvalého bydliště fyzických osob, případně název, sídlo, IČ, u právnických osob prvního vlastníka dluhopisu. Tyto údaje budou Emitentem současně zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů.

8. Vlastnictví dluhopisu a nebezpečí škody přechází převzetím dluhopisu.

9. Práva spojená s dluhopisy je oprávněna vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků dluhopisů, ledaže se prokáže, že zápis v seznamu vlastníků dluhopisů neodpovídá skutečnosti.

10. Převoditelnost Dluhopisů není omezena. K účinnosti převodu Dluhopisů vůči Emitentovi se ze zákona vyžaduje zápis o změně Vlastníka Dluhopisů v Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Převody Dluhopisů se provádí rubopisem a oznámením změny Vlastníka Dluhopisů Emitentovi. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude změna oznámena a prokázána.

11. Dluhopisy budou nabízeny výlučně Emitentem.

5. Výnosy z upsaných a splacených tříletých Dluhopisů budou vypláceny ročně, a to vždy k 11.04. příslušného roku. Dnem výplaty prvního úrokového výnosu bude 11.04.2027 a dnem poslední výplaty úrokového výnosu bude 11.04.2029. U konkrétních Dluhopisů vydaných po Datu emise dojde k poměrnému krácení výnosu těchto Dluhopisů za dobu, kdy ještě nebyly vydány. To samé platí v případě předčasného splacení Dluhopisů podle čl. 5 těchto Emisních podmínek.

6. Právo na výnos dluhopisu nelze oddělit od dluhopisu.

7. Výplata jmenovité hodnoty dluhopisů a výplata úroku dluhopisu bude ze strany Emitenta provedena bezhotovostně na bankovní účet vlastníka dluhopisu uvedený ve smlouvě o úpisu dluhopisu, a to za předpokladu, že ze strany vlastníka dluhopisu nebude zaslána Emitentovi písemná instrukce o jiném bankovním spojení. Výplata jmenovité hodnoty dluhopisů a výnosu dluhopisu bude provedena nejpozději do 30 dnů ode dne splatnosti dluhopisů.

## VI. ZDANĚNÍ

1. Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 % (pro rok 2026), pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (pro rok 2026).

2. Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 % (pro rok 2026).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku).

Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 % (pro rok 2026), pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

3. Základ srážkové daně se stanoví za jednotlivé Dluhopisy a zaokrouhluje se na celé Kč dolů, stejně se zaokrouhluje i srážková daň.

4. Oprávněná osoba je povinna Emitentovi hodnověrně doložit, do kterého daňového režimu podle tohoto odstavce 6.3. patří, s tím, že důsledky jakéhokoli jejího nesprávného či opožděného sdělení jdou plně k její tíži.

## V. VÝNOS DLUHOPISŮ

1. Výnos tzv. Tříletých dluhopisů je úrokový s roční úrokovou sazbou ve výši 7%. Maximální úrokový výnos Dluhopisů vydaných ke dni Emise Dluhopisů a splacených k datu splatnosti Dluhopisů, tj. k 11.04.2029 činí 21% ze jmenovité hodnoty.

2. Výnos z tzv. Tříletých dluhopisů náleží Vlastníkům od okamžiku splacení upsaných Dluhopisů na základě Smlouvy o úpisu Dluhopisů.

3. Výnos je vyplácen ročně.

4. Úrokový výnos Dluhopisů se počítá na základě úročení a je dán následujícím vzorcem:

$$\text{Úrokový výnos} = (\text{jmenovitá hodnota} \times 0,07 \times n) / 365$$

kde, n = počet dní úročení Dluhopisů, který se vypočítá jako podíl počtu dnů od vydání Dluhopisů do dne splatnosti Dluhopisů (1 rok = 365 dní).

V případě tzv. Tříletých Dluhopisů vydaných ke dni Emise Dluhopisů a splacených k datu splatnosti Dluhopisů, tj. k 11.04.2029 je Úrokový výnos 21.000 Kč.

$$21.000 = (100.000 \times 0,07 \times 1095) / 365$$

# EMISNÍ PODMÍNKY JEDNOLETÝ DLUHOPIS AZ17 INVEST A.S.

## VII. ZPĚTNÝ ODKUP DLUHOPISŮ A PŘEDČASNÉ SPLACENÍ

1. Vlastník dluhopisů nemá právo požadovat předčasné splacení dluhopisu ani zpětný odkup dluhopisu. Po dohodě s Emitentem má však Emitent právo rozhodnout o výjimce z tohoto ustanovení.

2. Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, a to spolu s poměrným úrokovým výnosem vypočteným ke dni předčasného splacení dluhopisu. K předčasnému splacení může dojít ke kterémukoli datu, kdy je ovšem Emitent povinen tuto skutečnost oznámit vlastníkům dluhopisů nejpozději patnáct (15) dnů před datem předčasného splacení.

## VIII. INFORMACE O EMITENTOVÍ A POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE DLUHOPISŮ

1. Hlavní činností Emitenta je nákup, prodej a pronájem vlastních nemovitostí na území České republiky a současně zajištění finančního zprostředkování pře realizaci rezidenčních nemovitostí v České republice.

2. Výtěžek z emise dluhopisů (obdržené finanční protiplnění) bude použit pro financování podnikatelské činnosti Emitenta, tedy zejména k nákupu nemovitých věcí, rekonstrukce nemovitých věcí, případně výstavba nemovitých věcí vždy s cílem dalšího prodeje či pronájmu, případně k nákupu pohledávek zajištěných zástavním právem k nemovitým věcem na území České republiky. Část výtěžku z emise dluhopisů může být využita k financování provozu Emitenta.

3. Hlavní činnost Emitenta bude financována v souladu s odst. 2 tohoto článku, a to v celém rozsahu z výtěžku Emise, tedy z cizích zdrojů.

4. Zabezpečení vydání, splacení a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje Emitent samostatně.

5. Osobou ve vrcholném postavení je statutární orgán Emitenta Mgr. Jiří Slezáček, nar. červenec 1985, adresa místa pobytu Česká republika, přičemž tento je statutárním orgánem Emitenta ode dne 15. 3. 2024. Má zkušenosti v oblasti financí minimálně od roku 2006, kdy začal působit jako finanční poradce. Následně získal také zkušenosti s pojištěním, investicemi a úvěry. Disponuje oprávněním realitního zprostředkovatele. Nejdůležitější pracovní zkušenost získal u společnosti APOS CONSULT s.r.o., se sídlem Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00, IČO: 29231591.

6. Skutečnými vlastníky Emitenta jsou ke dni vydání těchto emisních podmínek v souladu s evidencí skutečných majitelů pan Michal Šandara, MBA, nar. listopad 1978, adresa místa pobytu Česká republika a JUDr. František Štourač, nar. červenec 1982, adresa místa pobytu Česká republika.

## IX. MĚNA

1. Veškeré platby spojené s nabytím dluhopisu, úrokových výnosů a splacením jmenovité hodnoty dluhopisů, budou probíhat výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně, která by českou korunu nahradila.

## X. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

1. Oznámení o konání schůze vlastníků dluhopisů zašle Emitent vlastníků dluhopisů uvedených v seznamu vlastníků dluhopisů na jimi uvedenou adresu a to tak, aby jim toto oznámení bylo doručeno nejpozději 15 dnů přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů. Emitent současně toto oznámení zveřejní na webových stránkách emitenta.

2. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů je den konání schůze vlastníků dluhopisů.

3. Schůze vlastníků může být organizována s využitím elektronických prostředků komunikace na dálku.

4. Každý svolavatel je povinen oznámení o svolání schůze vlastníků Dluhopisů uveřejnit ve lhůtě stanovené v ZoD. Schůze vlastníků je dále upravena v § 21 a násl. ZoD.

## XI. ZPŘÍSTUPŇOVÁNÍ INFORMACÍ

1. Informace týkající se dluhopisů a tyto emisní podmínky budou vlastníků dluhopisů zpřístupněny v sídle Emitenta v tištěné podobě, případně zaslány prostřednictvím emailové adresy [sekretariat@AZ17.cz](mailto:sekretariat@AZ17.cz) a předány vlastníkově dluhopisů na nosiči informací, který umožňuje reprodukci emisních podmínek v nezměněné podobě a jejich uchování nejméně do doby splatnosti těchto dluhopisů. Informace nebudou uveřejněny v jiném než českém jazyce. Případně je lze nalézt na stránkách společnosti: <https://az17invest.cz/pro-investory/>.

2. Emitent je povinen zachovat vůči třetím osobám mlčenlivost o záležitostech týkajících se konkrétních Dluhopisů vlastněných konkrétním vlastníkem, s výjimkou případů, kdy je sdělení informací vyžadováno právními předpisy nebo je nutné k uplatnění nebo ochraně práv Emitenta.

## XII. ROZHODNÉ PRÁVO

1. Veškeré právní vztahy z dluhopisů se řídí právním řádem České republiky a zejména pak zákonem č. 190/2004-Sb., o dluhopisech.