OZNÁMENÍ O SVOLÁNÍ SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o., se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 19994125, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 395246 (**Emitent**),

jakožto emitent 450.000.000 kusů zaknihovaných dluhopisů s datem emise 28.6.2024, se splatností dne 28.6.2029, o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu ve výši 1 Kč, s názvem Spolumajitelé Dluhopisy 8,35/2029, ISIN: CZ0003561938 (**Dluhopisy**), na základě emisních podmínek ze dne 21.6.2024 (**Emisní podmínky**),

tímto v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**DluhZ**), a s Emisními podmínkami oznamuje konání schůze vlastníků Dluhopisů (**Schůze**) níže uvedené emise:

Název emise	Spolumajitelé Dluhopisy 8,35/2029
ISIN	CZ0003561938
Datum emise Dluhopisů	28.6.2024
Rozhodný den pro účast na Schůzi	11.6.2026

Schůze se bude konat dne 25.6.2026 v 9 hod. v prostorách Conseq Investment Management, a.s. na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Pokud by Schůze nebyla usnášeníschopná do 1 hodiny od stanoveného začátku Schůze, bude svolána náhradní schůze vlastníků Dluhopisů, jelikož s ohledem na níže uvedený důvod konání Schůze, svolání náhradní schůze vlastníků Dluhopisů vyžadují Emisní podmínky. Náhradní schůze bude svolána tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne původní Schůze, a bude oznámena vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze.

DŮVOD KONÁNÍ SCHŮZE:

Rozhodnutí o změně Emisních podmínek.

PROGRAM SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ:

1) Úvod a vysvětlení důvodů pro (i) svolání Schůze; a (ii) změnu Emisních podmínek;

2) Hlasování o změně Emisních podmínek; a

3) Závěr.

Návrh změny Emisních podmínek

Navrhované usnesení k bodu 2 programu Schůze:

„Schůze souhlasí s následujícími změnami Emisních podmínek,

1. *Definice Vlastníci nemovitostí v čl. 6.3(b) se mění takto:*

   *(společně **Vlastníci nemovitostí 1**)*

2. *Do čl. 6.3(b) se vkládá se nový odstavec (ii), který zní:*

   Zástavní právo v prvním pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě smlouvy o zřízení zástavního práva v prvním pořadí k obchodnímu podílu uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Ručitelem jako zástavcem k 100% podílu v každé

*společnosti ze skupiny Ručitele (jiné než Vlastník nemovitostí 1), která vlastní některou Znalecky oceněnou nemovitost (**Vlastník nemovitosti 2** a společně **Vlastníci nemovitostí 2**).*

*(Vlastníci nemovitostí 1 a Vlastníci nemovitostí 2 společně jako **Vlastníci nemovitostí**)*

Dosavadní odstavec (ii) se přečísluje na odstavec (iii).

3. *Doplňuje se nový čl. 6.3(h), který zní:*

   Zástavní právo k podílu ve Vlastníku nemovitosti 2 bude zřízeno na základě příslušné smlouvy o zřízení zástavního práva v prvním pořadí a vkladu zástavního práva do obchodního rejstříku, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy takový Vlastník nemovitostí 2 nabyl kteroukoliv Znalecky oceněnou nemovitost.

4. *Název čl. 6.11 „**Nakládání s nemovitostmi**“ se mění na „**Nakládání s nemovitostmi a podíly**“*

5. *Doplňuje se čl. 6.11 (b) tak že za stávající text se přidává následující text:*

   Při uvolnění zástavního práva k Nemovitostem podle tohoto odst. (b) se Agent pro zajištění současně vzdá zástavního práva k podílu ve Vlastníku nemovitostí, který takové Nemovitosti vlastní, pokud zároveň Vlastník nemovitostí nevlastní žádnou jinou Znalecky oceněnou nemovitost, než ke které se Agent pro zajištění vzdává zástavního práva podle tohoto čl. 6.11.(b).

6. *Doplňuje se nový čl. 6.11(c), který zní:*

   (c) Prodej Vlastníka nemovitostí

   Ručitel může kdykoli prodat podíl v kterémkoliv Vlastníku nemovitostí třetí osobě či osobám za podmínek běžných v obchodním styku (arms' length) a výhradně za finanční protiplnění.

   Agent pro zajištění v takovém případě bezodkladně, nejpozději však do 15 (patnácti) pracovních dnů po výzvě, doručí Emitentovi písemné potvrzení (podle vzoru doručeného Emitentem) o vzdání se zástavního práva k (i) podílu ve Vlastníku nemovitostí a k (ii) Nemovitostem (pokud je zástavní právo zřízeno).

   Agent pro zajištění si může k zamýšlenému převodu vyžádat od Emitenta jakékoli dokumenty či informace, které bude dle svého výhradního uvážení považovat za nezbytné pro posouzení, zda převod Vlastníka nemovitostí proběhne v souladu těmito Emisními podmínkami. V každém případě však Agent pro zajištění bude postupovat co nejrychleji a bez zbytečných průtahů.

   Emitent nesmí podíly ve Vlastníku nemovitostí prodat, pokud nastal nebo trvá Případ neplnění závazků podle čl. 11.1 těchto Emisních podmínek.

7. *Doplňuje se nový čl. 6.11(d), který zní:*

   (d) Zástavní právo ve druhém pořadí

   Vlastník nemovitostí může v souvislosti s postupem podle čl. 6.11(b) nebo čl. 6.11(c) těchto Emisních podmínek zřídit zástavní právo ve druhém pořadí (za Agentem pro zajištění) ve prospěch banky či jiné osoby pouze s předchozím písemným souhlasem Agenta pro zajištění. Agent pro zajištění je oprávněn souhlas odmítnout nebo jej podmínit

splněním podmínek, které bude považovat za nezbytné k ochraně práv a zájmů Vlastníků dluhopisů, zejména k zachování pořadí, rozsahu, hodnoty a vymahatelnosti Zajištění. Ustanovení čl. 10.10 a 10.11 tím není dotčeno.

8. *Čl. 10.9 se mění tak, že nově zní:*

   Omezení distribuce

   (a) Emitent od 1.1.2025 až do doby splnění všech svých peněžitých dluhů z Dluhopisů zajistí, že Ručitel neprovede žádnou Distribuci.

   (b) Omezení podle písm. (a) neplatí, pokud se jedná o některý z následujících případů Distribuce:

   (i) v případě, že bude k datu 31.12.2024 nebo 31.12.2025 splněn Konsolidovaný ukazatel Net LTV je možné vyplatit Distribuci až do výše Konsolidovaného ukazatele Net LTV 55 %; nebo

   (ii) v případě, že bude k datu 31.12.2026 splněn Konsolidovaný ukazatel Net LTV je možné vyplatit Distribuci až do výše Konsolidovaného ukazatele Net LTV 45 %.

   (iii) v případě, že bude k datu 31.12.2027 splněn Konsolidovaný ukazatel Net LTV je možné vyplatit Distribuci až do výše Konsolidovaného ukazatele Net LTV 40 %.

   (iv) v případě, že bude k datu 31.12.2028 splněn Konsolidovaný ukazatel Net LTV je možné vyplatit Distribuci až do výše Konsolidovaného ukazatele Net LTV 35 %.

Odůvodnění změn Emisních podmínek

K bodům 1 - 3) Důvodem změny je podchytit situaci, kdy zastavené nemovitosti budou převedeny do jiné dceřiné společnosti Ručitele, než je nyní definovaný Vlastník nemovitosti (to je nyní 6 společností uvedených v emisních podmínkách a jejich právní nástupci v důsledku odštěpení apod.). Převod zastavené nemovitosti do jiné společnosti, která nespadá do dosavadního výčtu Vlastníků nemovitosti přitom může pomoci efektivnímu řešení prodeje nemovitostí a ve výsledku přispěje ke zvýšení nebo „zrychlení“ výnosů z nemovitostí.

K bodům 4 -7) Důvodem změny čl. 6.11 Emisních podmínek je potřeba efektivnějšího prodeje aktiv (nemovitostí).

Stávající Emisní podmínky umožňují pouze, aby SPV prodávala samotné nemovitosti. Neumožňují však, aby Ručitel prodal rovnou SPV společnost.

Prodej celé společnosti, která vlastní nemovitosti (share deal), má výhody oproti prodeji jednotlivých nemovitostí (asset deal). Zejména:

a. Eliminace předkupních práv / Pokud jsou nemovitosti zatíženy předkupními právy, prodejem celého SPV se předkupní práva nespustí
b. Kontinuita vztahů / Pokud jsou na SPV navázány smlouvy a povolení (nájmy, pojištění, územní rozhodnutí, stavební povolení apod.), přechází automaticky s převodem SPV
c. V případě stavebních pozemků je jejich prodej předmětem DPH. U prodeje celého SPV se DPH neuplatní.
d. Snižuje se administrativní náročnost prodeje / Není třeba vést cca 1 měsíc trvající vkladové řízení v katastru nemovitostí, ale pouze jednoduché a rychlé řízení v obchodním rejstříku.

e. Osvobození od daně / Zisk z prodeje podílu SPV bude osvobozen od daně z příjmu (tzv. participation exemption). V případě prodeje jednotlivých nemovitostí z SPV bude zisk předmětem daně z příjmu SPV, což znamená méně peněz z prodeje.

Důvodem doplnění čl. 6.11(d) je potřeba umožnit efektivní prodej nemovitostí zejména v případě, že kupující čerpá financování (typ. hypotéku) na koupi nemovitostí. Zástavní právo banky ve druhém pořadí umožňuje kupujícím čerpat takové financování. Bez zástavního práva, alespoň ve druhém pořadí banky nejsou ochotné takový úvěr poskytnout a prodej nemovitosti by tak nebyl možný.

V důsledku změny Emisních podmínek tak bude moci Ručitel a Emitent efektivněji prodávat soubory nemovitostí, které vlastní SPV.

K bodu 8) Cílem změny čl. 10.9 Emisních podmínek je, aby Emitent do splatnosti Dluhopisů zadržoval více výnosů (získaných z prodejů aktiv, včetně nově přidané možnosti prodeje SPV). To snižuje kreditní riziko Vlastníků dluhopisů.

Všechny změny emisních podmínek tak ve výsledku prospívají vlastníkům dluhopisů, protože umožňují efektivnější prodej aktiv a snižují kreditní riziko.

INFORMACE PRO VLASTNÍKY DLUHOPISŮ

Schůze vlastníků Dluhopisů je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze:

a) vlastník Dluhopisu, na jehož účtu vlastníka vedeném v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 25081489 a případně v evidenci na ni navazující vedené k tomu oprávněnou osobou (**Evidence**) byly Dluhopisy evidovány ke konci 10. (desátého) pracovního dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu vlastníka vedeném v Evidenci byl příslušný Dluhopis evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je vlastníkem Dluhopisu. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Conseq Investment Management, a.s. IČO: 264 42 671, se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7153 (**Administrátor**); nebo

b) osoba, která se prokáže jako zmocněnec vlastníka Dluhopisu podle písm. (a) pro účely této Schůze.

(osoby uvedené v bodech a) a b) výše společně jako **Vlastníci dluhopisů** nebo každá samostatně jako **Vlastník dluhopisů**).

K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

Registrace Vlastníků dluhopisů začne 30 minut před začátkem Schůze.

Vlastník dluhopisů se Schůze účastní osobně, prostřednictvím osob oprávněných jednat jeho jménem anebo v zastoupení na základě plné moci.

Vlastník dluhopisů, který je fyzickou osobou, se prokáže průkazem totožnosti. Statutární orgán Vlastníka dluhopisů, který je právnickou osobou, se prokáže průkazem totožnosti a odevzdá

originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku nebo jiné evidence či dokladu prokazujícího existenci právnické osoby a identifikující osoby, které jsou za vlastníka dluhopisu oprávněny jednat a zastupovat jej na schůzi; tento doklad nesmí být starší než tři měsíce.

V případě zastoupení na základě plné moci musí být plná moc pro zastupování na Schůzi písemná a podpis(y) zmocnitele na plné moci musí být úředně ověřen(y). Plná moc pro zastupování Vlastníka dluhopisů, který je fyzickou osobou, musí ve všech podstatných ohledech odpovídat vzoru uvedenému v Příloze 1 tohoto oznámení. Plná moc pro zastupování Vlastníka dluhopisů, který je právnickou osobou, musí ve všech podstatných ohledech odpovídat vzoru uvedenému v Příloze č 2 tohoto oznámení.

Veškeré dokumenty předkládané Vlastníky dluhopisů pro účely jejich identifikace budou akceptovány výlučně v českém jazyce. Vlastníci dluhopisů jsou v případě, že výše uvedené dokumenty jsou v jiném než českém jazyce, povinni opatřit úředně ověřený překlad takových dokumentů do českého jazyka na své vlastní náklady.

PŘÍLOHA 1: PLNÁ MOC – FYZICKÁ OSOBA

PLNÁ MOC

Ve věci zastoupení vlastníka dluhopisu/ů:

Spolumajitelé Dluhopisy 8,35/2029, datum emise: 28.6.2024, ISIN: CZ0003561938, jmenovitá hodnota dluhopisu: 1 Kč (**Dluhopisy**),

na schůzi vlastníků Dluhopisů vydaných společností **Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.**, se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 19994125, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 395246 (**Emitent**).

Zmocnitel (vlastník Dluhopisu/ů):

Jméno:	
r.č. / datum narození:	
Číslo OP / pasu:	
Trvale bytem:	

Zmocněnec:

Jméno:	
r.č. / datum narození:	
Číslo OP / pasu:	
Trvale bytem:	

Rozsah Zmocněncova oprávnění:

Zmocnitel tímto uděluje Zmocněnci plnou moc ke všem právním jednáním, která budou vhodná a potřebná v souvislosti se zastupováním Zmocnitele na schůzi vlastníků Dluhopisů svolané Emitentem na 25.6.2026 (**Schůze**). Zmocněnec je zejména oprávněn v souvislosti s výše uvedeným hlasovat o návrhu usnesení Schůze (o změně Emisních podmínek), který Emitent uveřejnil v oznámení o konání Schůze.

Plná moc se vztahuje na všechny Dluhopisy výše uvedené emise, jejichž vlastníkem je/bude Zmocnitel k rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

Zmocněnec je oprávněn udělit plnou moc třetí osobě.

V _____ dne _____

_____

Jméno:
(Zmocnitel)
(úředně ověřený podpis)

PŘÍLOHA 2: PLNÁ MOC – PRÁVNICKÁ OSOBA

PLNÁ MOC

Ve věci zastoupení vlastníka dluhopisu/ů:

Spolumajitelé Dluhopisy 8,35/2029, datum emise: 28.6.2024, ISIN: CZ0003561938, jmenovitá hodnota dluhopisu: 1 Kč (**Dluhopisy**),

na schůzi vlastníků Dluhopisů vydaných společností **Spolumajitelé Dluhopisy s.r.o.**, se sídlem Pařížská 68/9, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 19994125, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 395246 (**Emitent**).

Zmocnitel (vlastník Dluhopisu/ů):

Obchodní firma:	
IČO:	
sídlo:	

Zmocněnec:

Jméno:	
r.č. / datum narození:	
Číslo OP / pasu:	
Trvale bytem:	

Rozsah Zmocněncova oprávnění:

Zmocnitel tímto uděluje Zmocněnci plnou moc ke všem právním jednáním, která budou vhodná a potřebná v souvislosti se zastupováním Zmocnitele na schůzi vlastníků Dluhopisů svolané Emitentem na 25.6.2026 (**Schůze**). Zmocněnec je zejména oprávněn v souvislosti s výše uvedeným hlasovat o návrhu usnesení Schůze (o změně Emisních podmínek), který Emitent uveřejnil v oznámení o konání Schůze.

Plná moc se vztahuje na všechny Dluhopisy výše uvedené emise, jejichž vlastníkem je/bude Zmocnitel k rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

Zmocněnec je oprávněn udělit plnou moc třetí osobě.

V _____ dne _____

_____
Jméno:
Funkce:
(za Zmocnitele)
(úředně ověřený podpis)

V _____ dne _____

_____
Jméno:
Funkce:
(za Zmocnitele)
(úředně ověřený podpis)