

EMISNÍ PODMÍNKY

Tříletých dluhopisů XXI. Guaranteed investment a.s.

1. SKUTKOVÝ A PRÁVNÍ ZÁKLAD DLUHOPISŮ

Emisní podmínky vymezují práva a povinnosti Emitenta a vlastníka Dluhopisu, jakož i podrobnější informace o emisi Dluhopisů. Dluhopisy jsou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoD**“) společností **Guaranteed investment a.s.**, IČ: 03312682, se sídlem Pražákova 1008/69, Brno 639 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7120 (dále jen „**Emitent**“), která rozhodla členem správní rady dne 01.07.2026 že vstoupí do právních vztahů na základě vydání níže specifikovaných dluhopisů (dále „**Dluhopisy**“).

Název emise je **Tříleté dluhopisy XXI. Guaranteed investment a.s.**

2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

2.1 Druh, forma a jmenovitá hodnota Dluhopisů, ISIN a číselná označení

Dluhopisy jsou běžnými dluhopisy (nikoli zvláštního druhu), mají podobu listinných cenných papírů, ze zákona jsou dluhopisy na řad a jmenovitá hodnota každého z nich jako dlužná částka je 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých).

Centrální depozitář cenných papírů přidělil Dluhopisům **ISIN CZ0003585648**

Dluhopisy budou označeny čísly 1 až 135.

Dluhopisy budou vydány jako jednotlivé listiny.

3. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY EMISE DLUHOPISŮ

3.1. Datum emise, emisní kurz, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, hodnocení emise Dluhopisů

Datum emise Dluhopisů: 31.07.2026

(dále „**Datum emise**“).

Emisní kurz všech Dluhopisů: 102 % jejich jmenovité hodnoty.

Datum počátku lhůty pro upisování emise:
20.07.2026

Datum ukončení lhůty pro upisování emise:
30.09.2026

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů: 13 500 000 Kč (slovy: třináct milionů pět set tisíc korun českých).

Emitentovi není známo, že by jemu nebo Dluhopisům jako emisi byl udělen rating.

Nevyplývá-li z těchto Emisních podmínek něco jiného, činnosti spojené s vydáním Dluhopisů, se splacením jejich jmenovité hodnoty a s výplatami úrokových výnosů Dluhopisů bude zajišťovat v souladu s těmito Emisními podmínkami sám Emitent.

3.2. Nabídka Dluhopisů, způsob, místo a lhůta pro upisování Dluhopisů, způsob a místo splacení jejich emisního kurzu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům

Dluhopisy budou nabídnuty k upisování a prvotnímu nabytí vybraným investorům dle volby Emitenta na území České republiky, a to v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky.

Dluhopisy lze upisovat počínaje datem zpřístupnění Emisních podmínek, a to v sídle Emitenta podpisem

smlouvy o úpisu a koupi Dluhopisů (dále jen „**Smlouva o úpisu**“), případně po dohodě i korespondenčně, a to kdykoliv postupně v průběhu lhůty pro upisování emise Dluhopisů.

Lhůta pro upisování emise Dluhopisů končí dne 30.09.2026.

Dluhopisy je možné vydávat v rámci lhůty pro upisování jednorázově nebo i postupně po částech (transích).

Emitent může vydat Dluhopisy v menším objemu emise, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, jestliže se do konce lhůty pro upisování nepodařilo upsat předpokládaný objem emise.

Emitent může vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí lhůty pro upisování.

Upisování celkové předpokládané emise Dluhopisů, jejíž jmenovitá hodnota je 13 500 000 Kč (slovy: třináct milionů pět set tisíc korun českých) bude dle těchto Emisních podmínek probíhat tak, že emisní kurz upsaných Dluhopisů se splácí nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený, nedohodne-li se Emitent s upisovatelem jinak. Dluhopisy budou předány jednotlivým upisovatelům nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne úhrady Dluhopisů dle Smlouvy o úpisu. V případě uzavření Smlouvy o úpisu Dluhopisu prostřednictvím doporučené zásilky nebo kurýrní služby a úhrady částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, bude vyplněný Dluhopis(y) ve lhůtě do 5 pracovních dnů od připsání emisního kurzu na účet Emitenta odeslán zpět vlastníkově doporučeně na korespondenční adresu.

V obou případech bude na Dluhopis vyznačena identifikace prvního vlastníka Dluhopisu, tzn. u fyzických osob: jméno, příjmení, datum narození/rodné číslo, adresa trvalého pobytu; nebo u právnických osob: obchodní firma/ název, IČO, sídlo. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků Dluhopisů a Dluhopis bude předán prvnímu

vlastníkovi. Vlastnictví k Dluhopisu a nebezpečí škody přechází na vlastníka okamžikem převzetí Dluhopisu.

Práva spojená s Dluhopisy je oprávněna vykonávat osoba i evidovaná v seznamu vlastníků Dluhopisů, ledaže se prokáže, že zápis v seznamu neodpovídá skutečnosti. Emitent vede seznam vlastníků jím vydaných listinných Dluhopisů. Smlouva o úpisu může připustit započtení pohledávky upisovatele za Emitentem proti ceně úpisu Dluhopisů.

3.3. Status emise Dluhopisů

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ani jiném trhu s cennými papíry ani v mnohostranném obchodním systému a ani to neočekává a neplánuje.

Emitent upozorňuje, že nevypracoval ani neuveřejnil v souvislosti s Dluhopisy prospekt cenného papíru. Emitent však vypracoval emisní dokument (tzv. mini-prospekt), který by si měl každý zájemce o investici do Dluhopisů v rámci svého rozhodování nejprve důkladně prostudovat.

Tato emise Dluhopisů nepodléhá dohledu České národní banky ani povinnosti schválení Českou národní bankou. Emitent nepodléhá dohledu České národní banky.

Dluhopisy zakládají přímé, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou vzájemně rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků, nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

4. VÝNOS DLUHOPISŮ

4.1. Charakter a výše výnosu Dluhopisů, jeho neoddělitelnost

Výnos tzv. Tříletých Dluhopisů je úrokový, tzn. s roční úrokovou sazbou ve výši 7 %. Maximální Úrokový výnos Dluhopisů vydaných ke dni Emise Dluhopisů a splacených k datu splatnosti Dluhopisů, tj. k 31.07.2029 činí 21 % ze jmenovité hodnoty.

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

Emitent vylučuje právo na výnos Dluhopisů oddělit od Dluhopisů.

4.2. Výpočet výnosu Dluhopisů

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

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 31.07.2029 je Úrokový výnos 21 000 Kč.

$$21\,000 = (100.000 \times 0,07 \times 1095) / 365$$

4.3. Výplata výnosu Dluhopisů

Výnosy z upsaných a splacených tříletých Dluhopisů budou vyplaceny ročně, a to vždy k 01.08. příslušného roku. Dnem výplaty prvního úrokového výnosu bude 01.08.2027 a dnem poslední výplaty úrokového výnosu bude 01.08.2029. 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.

Výplata jmenovité hodnoty Dluhopisů a výnosu Dluhopisu bude provedena nejpozději do 30 dnů ode dne splatnosti Dluhopisů.

5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

5.1. Konečné splacení Dluhopisů

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů způsobem vyplývajícím z čl. 5.2 níže, bude jmenovitá

hodnota Dluhopisů, jako dlužná částka, splacena k datu splatnosti Dluhopisů, jímž je 01.08.2029.

5.2. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent má právo podle své úvahy předčasně zcela nebo zčásti, popřípadě i po částech, splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, spolu s poměrným úrokovým výnosem k takovým Dluhopisům narostlým, a to ke kterémukoli datu, avšak za předpokladu, že své rozhodnutí o tomto předčasném splacení oznámí vlastníkům Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami (zpravidla jim pošle oznámení na jejich email uvedený ve Smlouvě o úpisu), a to nejdříve 30 dní a nejpozději 15 dní před takovým datem předčasného splacení.

5.3. Splacení z rozhodnutí vlastníka Dluhopisů

Vlastník Dluhopisů nemá právo žádat Emitenta o předčasné splacení dluhopisů. Bez ohledu na toto ustanovení může vlastník Dluhopisů požádat Emitenta o předčasné splacení Dluhopisů, tuto žádost může Emitent posoudit a rozhodnout o udělení výjimky.

6. INFORMACE O EMITENTOVÍ DLUHOPISŮ

6.1. Osoby ve vedení Emitenta

Emitent Dluhopisů společnost Guaranteed investment a.s. vznikla v Brně 20. srpna 2014. Emitenta od října 2014 řídil předseda představenstva pan Tomáš Dračka a následně od února 2026 člen správní rady pan Tomáš Dračka.

Skutečným majitelem (akcionářem) Emitenta je od roku 2026 pan Michal Šandara, nar. listopad 1978, adresa místa pobytu Česká republika a pan Tomáš Dračka, nar. červenec 1987, adresa místa pobytu Česká republika, který je zároveň člen správní rady společnosti.

Emitent nabízí Dluhopisy především prostřednictvím člena správní rady pana Tomáše Dračky.

Všechny výše uvedené osoby mají státní příslušnost i trvalý pobyt v České republice. Všichni mají min.

středoškolské vzdělání s maturitou, přičemž pan Michal Šandara navíc roku 2017 získal titul MBA (obor: Perfekce managementu a leadershipu).

Všichni působí ve vedení společnosti Emitenta již od roku 2014. Mají bohaté zkušenosti v oblasti podnikání s nákupem a prodejem nemovitostí, developmentem, finančním plánováním a managementem. Pan Tomáš Dračka má navíc zkušenosti s aukcemi a dražbami nemovitostí.

Emitent spolupracuje s developerskou společností APOS Invest Stav s.r.o., IČ: 10900675, sídlo: Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, web: aposinvest.cz, založenou v květnu 2021, kde je pan Tomáš Dračka jedním z jednatelů. Jedná se o stavební společnost zaměřující se na rezidenční bydlení v České republice (rekonstrukce, výstavba a vlastní projekty).

Od roku 2010 Tomáš Dračka a Michal Šandara společně působí také jako jednatelé finančně-poradenské společnosti APOS Consult s.r.o., IČ: 29231591, Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, a zároveň jsou jejími společníky.

Tyto osoby se podílejí na vydání Dluhopisů, splacení Dluhopisů a na vyplacení výnosu Dluhopisů: člen správní rady pan Tomáš Dračka ve spolupráci s panem Michalem Šandarou. Administrativní podporu pak zajišťuje pan Jiří Slezáček, který má na starosti všechny administrativní záležitosti, dokumentaci a evidenci Dluhopisů. Dále se na přípravě a revizích dokumentace podílí compliance officer z Acompliance poradenství s.r.o. právník Mgr. Adam Jekl.

6.2. Popis činností Emitenta

Emitent se zabývá především nákupem, pronájmem, příp. rekonstrukcí a následným prodejem zejména rezidenčních nemovitostí (rodinných domů a bytů, příp. pozemků) na území České republiky.

Emitent se rovněž podílí na výstavbě rezidenčních nemovitostí na území České republiky.

6.3. Finanční výkazy

Emitent každoročně od roku 2014 uveřejňuje svoje finanční výkazy (rozhled, účetní závěrka s přílohou) ve Sbírce listin (dostupné [zde](#)).

Emitent není součástí konsolidačního celku.

6.4. Využití finančních zdrojů z emise Dluhopisů

Emitent využije peněžní prostředky získané z emise Dluhopisů na nákup, renovaci a výstavbu nemovitostí na území České republiky.

6.5. Poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu

Plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu Emitenta alespoň do 12 měsíců před datem splatnosti je: až 100 %.

Emitent nemá ručitele, pojištění ani zajištění za své dluhy z Dluhopisů.

7. PLATBY A ZDANĚNÍ

7.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplatit úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jako dlužnou částku, výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

7.2. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů a výnosů z Dluhopisů

Emitent bude provádět platby oprávněným osobám sám, a to bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet podle instrukce, kterou příslušná oprávněná osoba Emitentovi doručí do jeho sídla. Oprávněnou osobou se rozumí osoba, která bude na počátku příslušného dne výplaty evidována v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném podle § 4 ZoD. Instrukcí se rozumí poslední písemná instrukce o bankovním spojení, která bude evidovaným vlastníkem Dluhopisů Emitentovi doručena před příslušným dnem výplaty a která bude opatřena podpisem tohoto vlastníka Dluhopisů. V případě jakýchkoliv pochybností je Emitent oprávněn si od tohoto vlastníka Dluhopisů vyžádat instrukci opatřenou jeho úředně ověřeným podpisem.

Pokud by jakýkoli den výplaty připadl na den, který není pracovním dnem, bude takový den výplaty

namísto toho připadat na takový pracovní den, který je nejbližší následujícím pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok ani žádné jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence pracovního dne.

7.3. Zdanění

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

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále 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 stále 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. Základ srážkové daně se stanoví za jednotlivé Dluhopisy a zaokrouhluje se na celé Kč dolů, stejně se zaokrouhluje i srážková daň.

Oprávněná osoba je povinna Emitentovi hodnověrně doložit, do kterého daňového režimu podle tohoto čl.

7.3. patří, s tím, že důsledky jakéhokoli jejího nesprávného či opožděného sdělení jdou plně k její tíži.

8. SCHŮZE VLASTNÍKŮ

8.1. Oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů

Oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů je Emitent povinen zaslat vlastníků Dluhopisů emailem na adresu uvedenou ve Smlouvě o úpisu nebo jinou adresu, kterou vlastník Dluhopisu Emitentovi písemně sdělil. Jiný svolavatel je povinen oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů uveřejnit alespoň v jednom celostátně šířeném deníku a současně je doručit Emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení zaslal emailem v souladu s první větou tohoto odstavce. 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.

8.2. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů

Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů je den konání schůze vlastníků Dluhopisů.

9. ZPŮSOB UVEŘEJŇOVÁNÍ A ZPŘÍSTUPŇOVÁNÍ INFORMACÍ TÝKAJÍCÍCH SE DLUHOPISŮ

Nevyplývá-li z těchto Emisních podmínek něco jiného, budou informace týkající se Dluhopisů uveřejňovány a zpřístupňovány v sídle Emitenta v tištěné podobě a prostřednictvím emailové adresy info@zajistenainvestice.cz, nebo sekretariat@gias.cz, který uchovává emisní podmínky min. do data splatnosti Dluhopisů a na vyžádání investorům kdykoli poskytne příslušné emisní podmínky na trvalém nosiči dat (např. PDF).

Informace budou uveřejňovány pouze v češtině.

Případně je lze nalézt na stránkách společnosti: <https://zajistenainvestice.cz/pro-investory>

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.

10. ROZHODNÉ PRÁVO A ZÁVAZEK EMITENTA

Právní vztahy z Dluhopisů se řídí právním řádem České republiky. Případné spory mezi Nabyvatelem a Emitentem budou řešeny před příslušným soudem. Emitent se zavazuje vlastníkům Dluhopisů vyplácet výnosy a splatit jmenovitou hodnotu jejich Dluhopisů, a to způsobem a v místě, jak jsou uvedeny v těchto Emisních podmínkách.