

Saunia DE, s.r.o.

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

dle § 8 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o
dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů
(dále také jako „zákon“)

SAUNIA DE 8,00/29

ISIN: CZ0003575979

1. Základní charakteristika emitenta a dluhopisů

1.1. Emitent

Emitentem dluhopisů je obchodní společnost Saunia DE, s.r.o., IČO: 213 00 771, se sídlem Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 399768, LEI: 315700OWQ7HWIVG92928.

Emitent je společností s ručením omezeným založenou dle právního řádu České republiky dne 27. února 2024 na dobu neurčitou. Emitent vznikl téhož dne zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 399768 a ve stejný den zahájil svou činnost.

1.2. Popis hlavních činností emitenta

Hlavní činností emitenta je vybudování a zajištění realizace výstavby a následný provoz poboček saunového světa v Německu, v nichž budou klientům poskytovány zejména služby v oblasti saunování, wellness, masáží a doplňkových služeb. S výjimkou této činnosti emitent nevykonává jiné činnosti.

1.3. Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota, název

Listinné dluhopisy jsou vydány na základě zákona, a to jako cenné papíry na řad. Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota (objem) emise je 24.000.000,- Kč (slovy: dvacet čtyři milionů korun českých).

Název dluhopisu je SAUNIA DE 8,00/29.

1.4. Popis účelu využití peněžních prostředků získaných z emise dluhopisů

Důvodem nabídky dluhopisů je získání peněžních prostředků za účelem expanze podnikatelských aktivit emitenta do Německa a vybudování a spuštění provozu poboček saunového světa v německých městech a zároveň k obchodní činnosti emitenta. Část výtěžku bude použita k úhradě poplatků a nákladů souvisejících s emisí dluhopisů.

1.5. Oddělitelnost práv na výnos, výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z dluhopisu se vylučuje. S dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.6. Převoditelnost dluhopisů

Převoditelnost dluhopisů není nijak omezena.

1.7. Vlastníci dluhopisů

Pro účely emisních podmínek se vlastníkem dluhopisů rozumí osoba, která je vedena v seznamu vlastníků dluhopisů vedeným emitentem.

1.8. Převod dluhopisů

K převodu dluhopisu dochází rubopisem a smlouvou o převodu cenných papírů. Investor je povinen neprodleně o takovém převodu informovat emitenta. Emitent na základě předložené smlouvy o převodu cenných papírů a provedeného rubopisu dluhopisu provede zápis změn v jím vedeném seznamu vlastníků dluhopisu.

2. Datum emise, emisní kurz, lhůta, způsob a místo upisování dluhopisů

2.1. Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise dluhopisů je stanoveno na 16. srpna 2025. Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po datu emise do 16. listopadu 2029.

Dluhopisy mohou být upisovány kdykoliv ode dne vydání těchto emisních podmínek až do dne konečné splatnosti dluhopisů.

2.2. Emisní kurz

Emisní kurz dluhopisů vydávaných k datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty dluhopisů.

2.3. Způsob a místo upisování dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny k úpisu výhradně emitentem. S výjimkou emitenta se na vydávání dluhopisů, splácení dluhopisů a na vyplácení výnosu dluhopisů či jiné činnosti spojené s dluhopisy nebudou podílet žádné další osoby.

Emitent bude uzavírat zpravidla elektronicky anebo ve svém sídle, provozovně či na jakémkoliv jiném místě s investory smlouvy o úpisu dluhopisů, na jejichž základě investoři upíší dluhopisy a stanou se prvními nabyvateli jimi upsaných dluhopisů.

Emitent po uzavření smlouvy o úpisu s investory vydá listinné dluhopisy investorům, bude-li nejpozději k datu vydání dluhopisů na účet emitenta č. **2502819453/ 2010**, vedený u Fio banky, a.s., pod variabilním symbolem, kterým je číslo smlouvy o úpisu dluhopisů konkrétního investora uhrazen emisní kurz vydávaných dluhopisů určený dle čl. 2.2. těchto emisních podmínek.

Dluhopisy může emitent vydávat v rámci lhůty pro upisování i postupně po částech (tranších).

Dluhopisy mohou nabývat fyzické nebo právnické osoby s bydlištěm či sídlem v České republice nebo v zahraničí, ledaže jde o osobu, kterou z práva nabýt dluhopisy vylučuje donucující ustanovení právního předpisu, jimž je tato osoba povinna se řídit. Podmínkou nabytí dluhopisů je uzavření smlouvy o úpisu dluhopisů mezi investorem a emitentem.

Minimální částka, za kterou mohou být dluhopisy upsány jednotlivým investorem (tj. výše minimální investice), činí 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Maximální celková jmenovitá hodnota dluhopisů, jež může jednotlivý investor upsat, je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených dluhopisů. Emitent je oprávněn požadavky investorů na nákup dluhopisů krátit.

Pokud investor uhradil emitentovi částku vyšší než kupní cenu ve smlouvě o úpisu dluhopisů, zašle mu emitent případný přeplatek bez zbytečného prodlení zpět na účet, ze kterého byla částka poukázána, nedohodnou-li se emitent a investor jinak.

2.4. Předání dluhopisů

Nedohodnou-li se vlastník dluhopisů a emitent jinak, budou dluhopisy, jejichž emisní kurz byl v celé výši uhrazen, nahrazené hromadným dluhopisem, předávány vlastníkům dluhopisů zejména osobně, případně jiným způsobem dohodnutým mezi vlastníkem dluhopisů a emitentem, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne úhrady emisního kurzu za upisované dluhopisy, nejdříve však k datu emise dluhopisů.

3. Status dluhopisů, prohlášení a povinnosti emitenta týkající se dluhopisů

3.1. Status dluhopisů

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 dluhům emitenta, s výjimkou těch dluhů emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. K povinnosti emitenta splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů a vyplácet výnos z dluhopisů nebylo zřízeno žádné speciální zajištění na majetku žádné osoby. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky dluhopisů stejně.

3.2. Prohlášení a povinnosti emitenta týkající se dluhopisů

Emitent se zavazuje vlastníkům dluhopisů splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů a dále pak vyplácet úrokový výnos z dluhopisů.

4. Výnos dluhopisů

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši **8,00 % p.a.**

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého ročního období počínajícího datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním ročním výročím data emise (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající ročním výročím data emise (včetně) a končící dalším ročním výročím data emise (tento den vyjímaje), až do dne splatnosti dluhopisů. Úrokové výnosy budou vypláceny emitentem čtvrtletně zpětně, a to vždy k 1. září, 1. prosinci, 1. březnu a 1. červnu příslušného kalendářního roku. První platba úrokových výnosů bude provedena k 1. prosinci 2025.

Výnos dluhopisů bude vyplácen bezhotovostním převodem na bankovní účet vlastníka dluhopisů určený ve smlouvě o úpisu dluhopisů uzavřené mezi emitentem a vlastníkem dluhopisů.

Investoři, kteří uhradili celý emisní kurz za jimi upisované dluhopisy před datem emise dluhopisů, mají nárok na mimořádný úrokový výnos ve výši běžného úrokového výnosu za období ode dne provedení úhrady emisního kurzu za upisované dluhopisy do dne předcházejícího datu emise dluhopisů. Tento mimořádný úrokový výnos bude vlastníkům dluhopisů vyplacen jednorázově společně s první výplatou běžného úrokového výnosu 1. prosince 2025.

V případě, že bude emisní kurz za dluhopisy zaplacen po datu emise dluhopisů, pak za první období výplaty úrokového výnosu (tj. za čtvrtletí, ve kterém byl emisní kurz zaplacen) náleží vlastníku dluhopisů poměrná část úrokového výnosu za dobu ode dne připsání emisního kurzu na účet emitenta do dne výplaty úrokového výnosu.

V případě, že hodnota dvoutýdenní repo sazby (2T repo sazba) vyhlášené Českou národní bankou bude k poslednímu dni (tj. k 31.12.) kalendářního roku vyšší než hodnota 3,75 %, bude Upisovateli počínaje první a konče poslední výplatou úrokového výnosu provedenou v následujícím kalendářním roce vyplácen vedle standardního úrokového výnosu ve výši 8,00 % p.a. také bonusový úrokový výnos ve výši 2,00 % p.a. Celkový úrokový výnos bude v takovém případě činit **10,00 % p.a.** Tento bonusový úrokový výnos bude Emitentem vyplácen společně s výplatou běžného úrokového výnosu.

V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se použije úrokové konvence „ACT/365“.

Dluhopisy přestanou být úročeny dnem splatnosti dluhopisů, kterým se rozumí den konečné splatnosti dluhopisů či den předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by bylo splacení dlužné částky emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při shora uvedené úrokové sazbě až do dne, kdy vlastníků dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s emisními podmínkami splatné částky.

5. Splacení a odkoupení dluhopisů

5.1. Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení dluhopisů nebo k odkoupení dluhopisů emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže v těchto emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota dluhopisů splacena jednorázově k 16. listopadu 2029 včetně posledního pevného úrokového výnosu.

5.2 Odkoupení dluhopisů

Emitent je oprávněn dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých vlastníků dluhopisů.

5.3. 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.

5.4. Předčasné splacení dluhopisů z rozhodnutí emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12. těchto emisních podmínek dluhopisy předčasně splatit.

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí emitenta je neodvolatelné a zavazuje emitenta předčasně splatit všechny dluhopisy. V takovém případě budou všechny nesplacené dluhopisy emitentem splaceny za cenu jmenovité hodnoty dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem ke dni předčasné splatnosti dluhopisů.

K předčasnému splacení dluhopisů z rozhodnutí emitenta může dojít nejdříve 30 (třicet) a ne později než 60 (šedesát) dnů poté, co došlo ze strany emitenta k řádnému oznámení o předčasném splacení dluhopisů z rozhodnutí emitenta.

5.5. Předčasné splacení dluhopisů z rozhodnutí vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení dluhopisů přede dnem konečné splatnosti s výjimkou případů stanovených zákonem. Tímto není dotčeno právo předčasného splacení dluhopisů v případě, že o tom rozhodne schůze vlastníků dluhopisů či společná schůze vlastníků dluhopisů v souladu se zákonem a těmito emisními podmínkami.

5.6. Společná ustanovení pro předčasné splacení dluhopisů

Pro předčasné splacení dluhopisů dle tohoto článku emisních podmínek se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6. těchto emisních podmínek.

6. Platební podmínky

6.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů výlučně v korunách českých, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Jmenovitá hodnota dluhopisů a/nebo úrokový výnos budou splaceny vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů emitenta vyplývajících z dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto emisních podmínek ani za případ neplnění dle těchto emisních podmínek.

6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty dluhopisů budou emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto emisních podmínkách.

Případně-li den výplaty na den, který není pracovním dnem, tj. dnem kdy nejsou v České republice otevřeny banky, je emitent povinen zaplatit příslušnou částku v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jiné dodatečné částky z titulu takového posunu splatnosti dluhopisů.

6.3. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s dluhopisy

Oprávněnými osobami, kterým emitent splatí jmenovitou hodnotu dluhopisů a/nebo úrokový výnos, jsou osoby, které jsou vlastníky dluhopisů ke konci dne, který o 10 (deset) pracovních dnů předchází den splatnosti konkrétní částky dle těchto emisních podmínek. Pro účely určení příjemce splatné jmenovité hodnoty dluhopisů a/nebo úrokového výnosu nebude emitent přihlížet k těm převodům dluhopisů, k jejichž vypořádání zápisem změny na příslušný seznam vlastníků dluhopisů vedeným emitentem dojde kdykoliv po výše uvedeném dni.

6.4. Provádění plateb

Emitent bude provádět platby osobám oprávněným k výplatě hodnoty dluhopisů nebo hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti dluhopisů, a to výhradně bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený za tímto účelem ve smlouvě o úpisu dluhopisů uzavřené mezi emitentem a vlastníkem dluhopisů, nebo který vlastník dluhopisů určí v písemné instrukci (dále také jako „**Instrukce**“), kterou v elektronické podobě doručí na e-mailovou adresu emitenta nebo v listinné podobě do kanceláří emitenta na adresu Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, a to nejpozději pět (5) pracovních dnů přede dnem výplaty. Instrukce musí obsahovat údaje o bankovním účtu umožňující emitentovi platbu provést.

Je-li oprávněná osoba při vydání Instrukce zastoupena, například jde-li o právnickou osobou zastoupenou členem jejího statutárního orgánu, musí být k Instrukci přiložen doklad o oprávnění zástupce jednat za oprávněnou osobu. Instrukce včetně případného dokladu o oprávnění zástupce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům emitenta, přičemž emitent bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci učinila, je oprávněna za oprávněnou osobu takovou Instrukci učinit. Takový důkaz musí být emitentovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude emitent zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že bude za oprávněnou osobu jednat zástupce, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od oprávněné osoby. Jakákoliv oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit emitentovi spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou emitent nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. Bez ohledu na oprávnění podle tohoto odstavce nebude emitent prověřovat správnost a úplnost Instrukcí a neodpovídá za škody způsobené prodlením oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou Instrukce; to platí pro doklady doručované podle tohoto odstavce spolu s Instrukcí obdobně. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho co je relevantní), nerozhodne-li emitent v

konkrétním případě jinak. Emitent může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Byl-li bankovní účet určený pro výplatu oprávněnou osobou zrušen a nebyla-li emitentovi doručena včas řádná Instrukce, považuje se povinnost emitenta zaplatit oprávněné osobě jakoukoliv dlužnou částku za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána z účtu emitenta ve prospěch oprávněné osoby do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne, kdy emitent obdržel řádnou Instrukci.

Povinnost emitenta splatit jakoukoliv dlužnou částku v souvislosti s dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas v případě, že nejpozději v příslušný den výplaty je příslušná částka:

- i. připsána na účet banky oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o tuzemskou platbu v národní měně České republiky, nebo
- ii. odepsána z bankovního účtu emitenta, jedná-li se o jinou platbu než uvedenou v bodě i.

Emitent neodpovídá za jakékoliv zpoždění výplaty příslušné částky způsobené tím, že:

- i. oprávněná osoba nedodala včas řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované podle tohoto odstavce,
- ii. Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné, neaktuální nebo nepravdivé, nebo
- iii. takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl emitent ovlivnit.

Oprávněná osoba nemá v takových případech nárok na jakýkoli úrok nebo jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

6.5. Změna místa a způsobu provádění plateb

Emitent může rozhodnout o změně způsobu a místa provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit vlastníkům dluhopisů újmu. Takové rozhodnutí bude vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 12. těchto emisních podmínek.

7. Finanční informace o emitentovi, případně osobách poskytujících zajištění

7.1. Účetní závěrky emitenta

Účetní závěrky emitenta jsou sestavovány za účetní období odpovídající hospodářskému roku, který začíná 01.09. (prvním zářím) a končí 31.08. (třicátým prvním srpnem) kalendářního roku. Účetní závěrky emitenta jsou sestavovány v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, jeho prováděcími předpisy, Českými účetními standardy a dalšími pravidly platnými v České republice pro emitenta.

Emitent nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku a není součástí konsolidačního celku.

Finanční údaje Emitenta jsou ovlivněny skutečností, že emitent vznikl dne 27. února 2024 zápisem do obchodního rejstříku.

Níže uvedené účetní výkazy emitenta jsou do těchto emisních podmínek zahrnuty odkazem a lze je nalézt na internetových stránkách emitenta pod níže uvedenými odkazy:

<https://saunia.de/pro-investory/vykazy>

7.2 Výroční zprávy a audit

Emitent nemá povinnost vyhotovovat výroční zprávy ani mít účetní závěrku ověřenou auditorem.

7.3 Plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu

Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu je ovlivněn skutečností, že emitent vznikl dne 27. února 2024 zápisem do obchodního rejstříku. Emitent plánuje, že poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu emitenta bude ke dni, který předchází den konečné splatnosti dluhopisů o 12 měsíců, tj. ke dni 16. listopadu 2028, činit přibližně 60 %.

7.4 Finanční informace o ručiteli

Žádná právnická osoba nevystupuje ve vztahu k emisi dluhopisů jako ručitel. Z tohoto důvodu emitent v emisních podmínkách neuvádí finanční informace o jiných osobách.

8. Informace o emitentovi

8.1 Informace o osobách ve vrcholném vedení emitenta

Klíčovou řídicí osobou a osobou ve vrcholném vedení emitenta je jeho jednatel, pan Bohumil Píše, dat. nar. 4. března 1979, bytem U Beránky 947/3, Dejvice, 160 00 Praha 6. Pan Bohumil Píše je současně společníkem emitenta s podílem na základním kapitálu emitenta a podílem na hlasovacích právech o velikosti 38,75 %.

Bohumil Píše zodpovědný za řízení a realizaci podnikatelských záměrů a zajišťuje každodenní řízení výkonu činností emitenta, včetně obchodního vedení.

Bohumil Píše byl jedním ze zakladatelů společnosti Tutor, s.r.o., která je jedním z předních poskytovatelů výuky cizích jazyků na trhu, a to zejména se zaměřením na výuku jednotlivců. Tato společnost se postupně rozrostla v největší soukromou vzdělávací agenturu v České republice, EDUA Group, ve které byl pan Píše do roku 2013 finančním ředitelem. Společnost EDUA Group byla úspěšně prodána počátkem roku 2016 a v roce 2017 došlo k úspěšnému prodeji většinového podílu na společnosti College Holding, s.r.o. Pan Píše je rovněž jedním ze zakladatelů společnosti Invia.cz, a. s.

Pan Bohumil Píše se v oblasti výstavby a provozu saunových světů a poskytování služeb v oblasti saunování, wellnessu, masáží pohybuje již řadu let, přičemž své bohaté zkušenosti a dosavadní praxi získával především na pozicích a ve funkcích v níže uvedených společnostech:

Saunia, s.r.o. - jednatel od roku 2012 a společník od roku 2007 (délka praxe 12 let),

Saunia constructions, s.r.o. - jednatel od roku 2016 (délka praxe přes 7 let),

Saunia Krakov, s.r.o. - jednatel od vzniku společnosti v roce 2019 (délka praxe přes 4 roky),

Saunia Orlice, s.r.o. – jednatel od vzniku společnosti v roce 2019 (délka praxe přes 4 roky),

Saunia Finance, s.r.o. - jednatel od vzniku společnosti v roce 2022 (délka praxe přes 2 roky).

8.2 Informace o skutečném majiteli

Skutečnými majiteli emitenta jsou pan Bohumil Píše, dat. nar. 4. března 1979, bytem U Beránky 947/3, Dejvice, 160 00 Praha 6, jednatel a společník emitenta s podílem na základním kapitálu emitenta a podílem na hlasovacích právech o velikosti 38,75 %, a pan Ing. Michal Drozd, dat. nar. 4. července 1979, bytem U Golfu 669, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10, společník emitenta s podílem na základním kapitálu emitenta a podílem na hlasovacích právech o velikosti 36,25 %. Detailnější informace lze nalézt v Evidenci skutečných majitelů.

9. Zdanění

Splacení jmenovité hodnoty a/nebo úrokového výnosu bude provedeno bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude emitent povinen hradit vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. V takovém případě emitent přebírá odpovědnost za takovou srážku daní.

Osobám, které se stanou vlastníky dluhopisů nebo investici do dluhopisů zvažují, se doporučuje, aby se poradily se svými daňovými a dalšími poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, držení a pozbytí dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž příjmy z dluhopisů mohou být zdaněny.

Následující shrnutí právní úpravy zdaňování příjmů z dluhopisů v České republice účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek se týká pouze českých daňových rezidentů, vychází z interpretace emitenta a nemusí být ve všech ohledech správné, úplné a relevantní pro každého vlastníka dluhopisů. Někteří vlastníci dluhopisů (zejména daňoví rezidenti jiných států) mohou mít speciální režim zdaňování příjmů z dluhopisů. Veškeré uváděné informace se mohou měnit v závislosti na změnách právních předpisů nebo změnách v jejich výkladu. Emitent nepřebírá žádnou odpovědnost za jednání jakékoliv osoby v důsledku spolehnutí se na správnost, úplnost a relevantnost zde uvedených informací.

Zdaňování úrokových příjmů z dluhopisů

Úrokový výnos plynoucí poplatníkovi s daňovým rezidenstvím v České republice - fyzické osobě nyní podléhá 15 % srážkové dani. Srážku je povinen provést emitent při výplatě úrokových příjmů ve prospěch poplatníka. Daňová povinnost ve vztahu k úrokovým výnosům z dluhopisů je splněná okamžikem provedení srážky daně.

Úrokový výnos plynoucí poplatníkovi s daňovým rezidenstvím v České republice - právnické osobě zahrnuje právnická osoba do svého obecného základu daně z příjmů, který nyní podléhá zdanění 21 % sazbou daně z příjmů právnických osob. Právnická osoba je tak zároveň plátcem daně.

Zdaňování příjmů z prodeje dluhopisů

Příjmy z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, se zahrnují do základu daně dle § 10 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, resp. dle § 7 v případě dluhopisů, které byly zahrnuty do obchodního majetku této osoby, a podléhají (po snížení o uznatelné výdaje podle právních předpisů) dani z příjmů fyzických osob zpravidla v sazbě 15 % (nevyplyvá-li z ustanovení zákona o daních z příjmů sazba vyšší). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou ve

stejném zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů započíst až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů. Příjmy z prodeje dluhopisů nezahrnutých do obchodního majetku jsou u fyzických osob při splnění dalších podmínek osvobozeny od daně z příjmů, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dluhopisů 3 roky. Příjmy z prodeje dluhopisů a dalších cenných papírů jsou u fyzických osob osvobozeny od daně z příjmů, nepřesáhne-li jejich úhrn ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají (po snížení o uznatelné výdaje podle právních předpisů) dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u těchto právnických osob daňově uznatelné.

10. Promlčení

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 (tří) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

11. Schůze a změny Emisních podmínek

11.1. Působnost a svolání schůze

Emitent, vlastník nebo vlastníci dluhopisů mohou za podmínek stanovených těmito emisními podmínkami a příslušnými právními předpisy svolat schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech vlastníků dluhopisů. Emitent je oprávněn v případech stanovených zákonem nebo emisními podmínkami svolat společnou schůzi. Ustanovení těchto emisních podmínek o schůzi se vztahují i na společnou schůzi, není-li uvedeno výslovně jinak.

Náklady na organizaci a svolání schůze hradí svolavatel, nestanoví-li příslušný právní předpis jinak. Náklady spojené s účastí na schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud je jím vlastník nebo vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání schůze:

- i. doručit emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech dluhopisů v emisi, jíž se schůze týká, opravňujících k účasti na svolávané schůzi, a
- ii. tam, kde to je relevantní, uhradit emitentovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke schůzi.

Řádné a včasné doručení žádosti dle bodu i. výše a úhrada zálohy dle bodu ii. výše jsou předpokladem pro platné svolání schůze.

Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi a vyžádá si jejím prostřednictvím stanovisko vlastníků dluhopisů v případech uvedených v § 21 odst. 1 zákona.

Oznámení o svolání schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem uvedeným v článku 12. těchto emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání schůze. Je-li svolavatelem schůze vlastník nebo vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání schůze ve lhůtě 20 (dvacet) dnů přede dnem konání Schůze doručit do sídla emitenta. Emitent zajistí uveřejnění oznámení způsobem a ve lhůtě uvedenými shora a poskytne svolavateli další potřebnou součinnost, neodpovídá však za obsah oznámení a za nedodržení zákonných lhůt svolavatelem odlišným od emitenta.

Oznámení o svolání schůze musí obsahovat alespoň údaje uvedené v § 22 odst. 3 zákona.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání schůze, lze na této schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků dluhopisů oprávněných k hlasování na této schůzi.

Odpadne-li důvod pro svolání schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

11.2 Osoby oprávněné účastnit se schůze a hlasovat na ní

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní:

- i. vlastník dluhopisů zapsaný v seznamu vlastníků dluhopisů na konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání schůze vlastníků, nebo
- ii. osoba, která prokáže potvrzením od osoby, která byla na konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání schůze vlastníků zapsána v seznamu vlastníků dluhopisů, že je vlastníkem dluhopisů; potvrzení musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro emitenta.

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má na schůzi takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou dluhopisů, které vlastní, a celkovou jmenovitou hodnotou emise. S dluhopisy, které jsou v majetku emitenta a které nezanikly z rozhodnutí emitenta, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo.

Emitent je povinen účastnit se schůze, a to buď osobně nebo prostřednictvím zmocněnce, a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze. Dále jsou oprávněni společný zástupce (ve smyslu těchto emisních podmínek), není-li jinak osobou oprávněnou k účasti na schůzi, a hosté přizvaní emitentem.

11.3 Průběh schůze a rozhodování na ní

Schůze je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní osoby oprávněné k účasti na schůzi vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části emise. Dluhopisy, které jsou v majetku emitenta a které nezanikly z rozhodnutí emitenta, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti schůze. Rozhoduje-li schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (jsou-li osobami oprávněnými k účasti na schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením schůze její svolavatel poskytne za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech dluhopisů opravňujících k účasti na schůzi.

Schůzi svolané emitentem předsedá předseda určený emitentem. Schůzi svolané vlastníkem nebo vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu takové schůze. Do zvolení předsedy předsedá takové schůzi osoba určená svolavatelem.

Schůze může usnesením ustanovit fyzickou nebo právnickou osobu společným zástupcem všech vlastníků dluhopisů. Společný zástupce je oprávněn:

- i. uplatňovat jménem všech vlastníků dluhopisů práva spojená s dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí schůze,

- ii. kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany emitenta, a
- iii. činit jménem všech vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanovenými v rozhodnutí schůze.

V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s dluhopisy společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou vlastníci dluhopisů dané emise uplatňovat svá práva samostatně. Tím není dotčeno právo schůze odvolat společného zástupce nebo určit jiného společného zástupce.

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

- i. schvaluje změna emisních podmínek, ke které je třeba předchozí souhlas schůze,
- ii. nebo
- iii. ustavuje či odvolává společný zástupce,

je zapotřebí souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ (tří čtvrtin) hlasů přítomných osob oprávněných k účasti na schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných osob oprávněných k účasti na schůzi, nestanoví-li příslušný právní předpis jinak.

Pokud do 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku schůze není schůze usnášeníschopná, pak bude taková schůze bez dalšího rozpuštěna. Byla-li rozpuštěna schůze, která měla rozhodovat o změně emisních podmínek, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze. Konání náhradní schůze s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze. Náhradní schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky usnášeníschopnosti uvedené v těchto emisních podmínkách.

Lhůta pro oznámení konání schůze vlastníků podle § 22 odst. 3 zákona se pro účely náhradní schůze vlastníků zkracuje na 5 pracovních dnů. Svolavatel je oprávněn svolat náhradní schůzi vlastníků rovněž současně se svoláním původní schůze vlastníků nebo kdykoli před konáním řádné schůze vlastníků tak, aby se konala alespoň 5 pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Svolavatel nejpozději v den následující po dni konání původní schůze způsobem uvedeným v článku 12. těchto emisních podmínek oznámí vlastníkům dluhopisů, že původní schůze vlastníků nebyla schopna se usnášet.

11.4 Rozhodování mimo schůzi vlastníků (per rollam)

Vlastníci dluhopisů mohou rozhodovat také mimo schůzi vlastníků, a to za podmínek stanovených v § 24b zákona a těmito emisními podmínkami. Osoba oprávněná svolat schůzi vlastníků oznámí všem vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí způsobem uvedeným v článku 12. těchto emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání schůze. Návrh rozhodnutí obsahuje náležitosti uvedené v § 24b odst. 2 zákona.

Nedoručí-li vlastník dluhopisu ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení návrhu rozhodnutí osobě oprávněné svolat schůzi vlastníků souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků dluhopisů.

Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

Jedná-li se o návrh k hlasování ve věcech podle § 21 odst. 1 zákona, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

11.5 Zápis z jednání

Zápis o schůzi vypracuje svolavatel ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne jejího konání. V zápisu se uvede průběh a závěry schůze, zejména přijatá usnesení. Je-li svolavatelem schůze vlastník nebo vlastníci dluhopisů, musí být zápis ze schůze doručen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání schůze emitentovi do jeho sídla.

Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání schůze uveřejnit všechna její rozhodnutí způsobem podle článku 12. těchto emisních podmínek. Zápis ze schůze emitent uschová do doby promlčení práv z dluhopisů. Zápis ze schůze je k dispozici vlastníkům dluhopisů k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle emitenta.

Pokud schůze projednávala některý z případů uvedených v § 21 odst. 1 zákona, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze se změnou v případech uvedených v § 21 odst. 1 zákona souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisů, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů dluhopisů, které každý z těchto vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví.

11.6 Změny emisních podmínek

Ke změně emisních podmínek se vyžaduje předchozí souhlas schůze. Souhlas schůze se však nevyžaduje:

- i. ke změně přímo vyvolané změnou právní úpravy,
- ii. ke změně, která nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy vlastníků dluhopisů,
- iii. v případě, že žádný z vydaných dluhopisů, ke kterým se vztahují emisní podmínky, jichž se změna týká, není ve vlastnictví osoby odlišné od emitenta, nebo
- iv. do doby vydání prvního z dluhopisů.

Emitent bez zbytečného odkladu po změně emisních podmínek uveřejní způsobem podle článku 12. těchto emisních podmínek tuto změnu emisních podmínek a úplné znění emisních podmínek po provedené změně.

Investor, který před uveřejněním změny emisních podmínek, ke které se vyžaduje předchozí souhlas schůze, nebo ke které došlo podle bodu iv. výše, souhlasil s koupí nebo s upsáním dluhopisu a k tomuto dluhopisu ještě nenabyl vlastnické právo, je oprávněn od koupě nebo upsání odstoupit ve lhůtě 5 (pět) pracovních dnů poté, co byla uveřejněna změna emisních podmínek.

12. Oznámení

Nestanoví-li emisní podmínky nebo donucující ustanovení právního předpisu jinak, bude jakékoli oznámení vlastníkům dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách emitenta dostupných na adrese <https://www.saunia.de/>, sekce „Pro investory“.

Stanoví-li donucující ustanovení právního předpisu jiný způsob uveřejnění některého z oznámení vyžadovaného podle emisních podmínek, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním způsobem předepsaným emisními podmínkami nebo právním předpisem. Bude-li některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude za datum uveřejnění oznámení považováno datum jeho prvního uveřejnění.

13. Další okolnosti

Celková předpokládaná hodnota protiplnění u dluhopisů je nižší než částka 1.000.000,- EUR. Tato částka se vypočítává za cenné papíry nabízené ve všech členských státech Evropské unie v průběhu 12 měsíců.

Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na evropském regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému.

Na nabídku dluhopisů se vzhledem k velikosti emise, nevztahuje povinnost vyhotovit a uveřejnit prospekt podle 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, v platném znění (dále jako „**Nařízení o prospektu**“). K emisi dluhopisů proto nebyl schválen prospekt Českou národní bankou nebo orgánem dohledu jiného členského státu Evropské unie.

Jakákoliv případná nabídka dluhopisů, kterou emitent učinil či učiní, je činěna na základě výjimky uvedené v čl. 1 odst. 3 Nařízení o prospektu, případně na základě obdobné výjimky v souladu s příslušnými zahraničními právními předpisy.

Emise dluhopisů ani jejich emitent nepodléhají dohledu ze strany České národní banky. Emisní podmínky včetně jejich případných změn proto nepodléhají povinnosti schválení Českou národní bankou.

Emitentovi nebyl k datu emise udělen žádný rating. Samostatné finanční hodnocení emise nebylo k datu emise provedeno a emise tudíž nemá samostatný rating.

14. Zpracování osobních údajů

Emitent jako správce bude v souvislosti s emisí dluhopisů zpracovávat osobní údaje vlastníků dluhopisů v rozsahu jejich kontaktních a identifikačních údajů a údajů souvisejících s vlastnictvím dluhopisů, a to za účelem vedení evidence nutné k plnění právních povinností za účelem plnění smluvních závazků jakož i za účelem ochrany práv vzniklých v souvislosti s emisí dluhopisů.

Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání právních povinností, u nichž je zapotřebí zpracovávat osobní údaje, resp. po dobu trvání promlčecích lhůt.

15. Rozhodné právo, jazyk

Dluhopisy jsou vydávány v souladu s právními předpisy, které jsou obecně závaznými na území České republiky, zejména v souladu se zákonem. Práva a povinnosti vyplývající z dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Jakékoli případné spory mezi emitentem a vlastníky dluhopisů vyplývající z dluhopisů, emisních podmínek nebo s nimi související budou v prvním stupni rozhodovány Městským soudem v Praze, nestanoví-li donucující ustanovení právního předpisu jinak.

Emisní podmínky vydané v jiném jazyce než českém, mají pouze informativní charakter a nejsou pro emitenta závazné. Emitent bude emisní podmínky vydané v jiném jazyce než českém poskytovat konkrétním zájemcům o úpis dluhopisů pouze na jejich výslovnou žádost. Rozhodující jazykovou verzí emisních podmínek je vždy verze v českém jazyce.

V Praze, dne 13. srpna 2025

Za Emitenta:

Podpis:



Jméno: Bohumil Píše

Funkce: Jednatel