

EMISNÍ PODMÍNKY PODLIMITNÍ EMISE DLUHOPISŮ

V intencích zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“), vydává společnost GL nemovitostní XIII s.r.o. (dále jen „**Emitent**“) následující emisní podmínky, které obsahují bližší informace o emisi jím vydávaných dluhopisů a podrobněji vymezují práva a povinnosti emitenta, jakož i vlastníků dluhopisů.

1. **Označení dluhopisu:** GL XIII – 6/27 ISIN CZ0003572430
2. **Druh dluhopisu:** listinný cenný papír na řad, vydaný v počtu 480 kusů, každý ve jmenovité hodnotě 50 000 Kč (dále jen „**Dluhopis**“). V případě úpisu více kusů Dluhopisů pro jednoho Vlastníka budou upsané Dluhopisy nahrazeny a reprezentovány hromadnou listinou („**Hromadný dluhopis**“). Dluhopis je obchodovaný v rámci podlimitní veřejné nabídky ve smyslu §9a zákona, Emitent tak není povinen vypracovat prospekt.
3. **Emitent Dluhopisu:** GL nemovitostní XIII s.r.o., IČO: 23049197, LEI: 315700V2YGUH7A3MXY22, sídlo: Tomkova 142/20a, 500 03 Hradec Králové, společnost zapsaná: u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. C 54400, zastoupená jednatelem Ing. arch. Miroslav Gebas, nar. 27.3.1981, bytem Velká Úpa 196, 542 21 Pec pod Sněžkou a David Lokvenc, nar. 24.10.1977, bytem Do Luh 284/2, Roudnička, 500 02 Hradec Králové. Zahájení činnosti, resp. datum vzniku Emitenta dle § 9a odst. 2 písm. b) Zákona: 20.3.2025. Emitent není součástí konsolidačního celku. Výroční zprávy a účetní závěrky Emitenta za období počínající vznikem Emitenta jsou dostupné ve Sbírce listin, která je součástí Veřejného rejstříku (dostupné z <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1271006>) a budou zveřejněny též na webových stránkách Emitenta: <https://www.glnemovitostni.cz> Emitent nemá povinnost ověřovat účetní závěrky auditorem.
4. **Popis hlavních činností Emitenta:** Správa vlastního majetku, tj. zejména nemovitých věcí.
5. **Informace o vrcholném vedení Emitenta:** Ing. Arch. Miroslav Gebas, jednatel Emitenta a dále jediný společník společnosti **GEBAS atelier architects s.r.o.**, působící na českém trhu od roku 2012, kde zastává mimo jiné pozici hlavního architekta. Od roku 2002 se zabývá přípravou a realizací projektů od rodinných vil po velké obytné celky a průmyslové areály, a to včetně sportovních staveb a staveb pro kulturu a zdravotnictví. Tato komplexní projektová a realizační činnost vyústila v roce 2020 ve vytvoření developerské společnosti **GEBAS group s.r.o.**, kdy Ing. Arch. Miroslav Gebas je jediným společníkem této společnosti, která ve spolupráci se společností **LOKVENC group s.r.o.**

připravuje a realizuje developerské projekty ve finančním objemu převyšující 3 mld. českých korun. Společnost působí v České republice, Slovenské republice a ve Španělsku. Portfolio činnosti, resp. bližší představení Ing. Arch. Miroslava Gebase je přístupné na webových stránkách Emitenta

<https://www.glnemovitostni.cz>;

David Lokvenc, jednatel Emitenta. V oblasti realit, businessu a v developerských projektech se pohybuje přes 10 let, specializuje se na management developerských projektů včetně finančního plánování, controllingu, optimalizace rozpočtu, plánování a realizace prodeje, tato jeho činnost vyústila v roce 2020 v založení společnosti **LOKVENC group s.r.o.**, jejímž je jediným společníkem, kde zastává i nadále mimo jiné funkci manažera developerských projektů. Společnost velmi úzce spolupracuje se společností **GEBAS group s.r.o.** Bližší představení pana Davida Lokvence je přístupné na webových stránkách Emitenta <https://www.glnemovitostni.cz>;

Spolupráce Ing. Arch. Miroslava Gebase a Davida Lokvence trvá již více než 8 let, kdy v roce 2020 vedla u obou pánů k založení společností **GEBAS group s.r.o.** a **LOKVENC group s.r.o.**, přičemž tyto společnosti spolu velmi úzce spolupracují, za dobu spolupráce realizovaly obě společnosti společně celou řadu realitních, developerských projektů. V rámci dalšího rozvoje této spolupráce došlo k založení mateřské společnosti Emitenta, společnosti **GL nemovitostní a.s.**, již jsou obě uvedené společnosti polovičními vlastníky a dále rovněž k založení Emitenta.

6. **Skutečný majitel Emitenta ve smyslu zák. č. 37/2021:** Ing. Arch. Miroslav Gebas, nepřímý skutečný majitel (jediný společník Emitenta je mateřská společnost **GL nemovitostní a.s.**, IČO 222 67 069, se sídlem Tomkova 142/20a, 500 03 Hradec Králové, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové pod sp.zn. B 3941, která je z 50% vlastněná společností **GEBAS group s.r.o.**, jejímž jediným společníkem je Ing. Arch. Miroslav Gebas), nar. 27.3.1981, trvale bytem Velká Úpa 196, 542 21 Pec pod Sněžkou, státní příslušník ČR; David Lokvenc, nepřímý skutečný majitel ((jediný společník Emitenta je mateřská společnost **GL nemovitostní a.s.**, IČO 222 67 069, se sídlem Tomkova 142/20a, 500 03 Hradec Králové, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové pod sp.zn. B 3941, která je z 50% vlastněná společností **LOKVENC group s.r.o.**, jejímž jediným společníkem je David Lokvenc), nar. 24.10.1977, trvale bytem Dolní Luh 284/2, Roudnička, 500 02 Hradec Králové, státní příslušník ČR.

7. **Účel využití prostředků získaných z Emise:** Účelem užití prostředků bude financování podnikatelských aktivit Emitenta, případně Skupiny, tj. společnosti GL nemovitostní a.s., IČO 222 67 069, se sídlem Tomkova 142/20a, 500 03 Hradec Králové, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové pod sp.zn. B 3941 jako mateřské společnosti a jí nově založených dceřiných společností plně vlastněných touto mateřskou společností (dále jen „Skupina“) za účelem financování koupě, rekonstrukcí nebo výstavby rezidenčních i nerezidenčních projektů a úhrady veškerých nákladů souvisejících s jejich realizací, případně nákup podílů společností nebo družstev v souvislosti s činností Emitenta nebo Skupiny v oblasti rezidenčních i nerezidenčních projektů, a to za účelem budoucího pronájmu nebo prodeje takových nemovitých věcí. Účel bude realizován buď přímo Emitentem nebo prostřednictvím zápůjček či úvěrů společností ve Skupině.
8. **Plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu Emitenta alespoň do 12 měsíců před datem splatnosti činí 70/30.**
9. **Jmenovitá hodnota Dluhopisu jako dlužná částka:** 50 000 Kč (slovy deset tisíc korun českých).
10. **Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů:** Emitent může vydat dluhopisy až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty ve výši 24 000 000 Kč. Dluhopisy mohou být dle ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) Zákona vydány i v menším objemu. Nebudou-li ve lhůtě pro úpis upsány Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě, může Emitent v souladu s ustanovením § 7 odst. 2 Zákona rozhodnout, že Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise mohou být upsány i po uplynutí lhůty pro úpis, a určí dodatečnou lhůtu, která skončí nejpozději v den rozhodný pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů. Rozhodnutí zveřejní Emitent na webových stránkách Emitenta.
11. **Emisní kurz Dluhopisu: emisní kurz Dluhopisu k Datu emise** je 100% jeho jmenovité hodnoty, tj. 50 000 Kč. Emisní kurz Dluhopisu vydaného po Datu emise bude odpovídat 100% jmenovité hodnoty Dluhopisu s přičtením odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu od Data emise do dne vydání Dluhopisu.
12. **Výnos Dluhopisu:** pevná úroková sazba 6 % p.a. Rozhodný den pro výplatu výnosu z Dluhopisu je den splatnosti výnosu z Dluhopisu za příslušné období. Úročení bude ukončeno dnem splatnosti Dluhopisu nebo uplynutím dne předčasné splatnosti podle těchto emisních podmínek. Splátnost úrokových výnosů je měsíční, přičemž výnos bude vyplacen vždy k 15. dni měsíce následujícího po měsíci, za nějž se výnos vyplácí. Výpočet poměrné části úrokového výnosu za období kratší, než je výnosové období, probíhá na bázi jednoho roku o 360 dnech a 12 měsíců po 30 dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní z měsíce o 30 dnech. S odkazem na ustanovení § 18 zákona není oddělení práva na výnos Dluhopisu umožněno. Splacení výnosů Dluhopisu bude probíhat bezhotovostním převodem na bankovní účet vlastníka Dluhopisu. Bude-li v mezidobí česká koruna nahrazena měnou Euro, bude splacení realizováno na základě oficiálního kurzu a příslušných obecně závazných právních předpisů. Úrokový výnos bude vyplácen ve zdaněné podobě, tj. po provedení srážky daně ve výši stanovené aktuálně platnými právními předpisy.
13. **Vlastník Dluhopisu:** Vlastníkem Dluhopisů mohou být fyzické či právnické osoby s bydlištěm či sídlem na území České republiky nebo v zahraničí, přičemž repatriace výnosů a splacené jmenovité hodnoty do zahraničí budou realizovány dle příslušných obecně závazných právních předpisů ČR. Z formálního hlediska bude na lícové straně Dluhopisu uvedeno jméno či název prvního vlastníka a datum narození a adresa nebo IČO a sídlo. Práva spojená s Dluhopisem je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků jím vedeném. Převody Dluhopisů nejsou omezeny, přičemž se provádí rubopisem a tuto skutečnost musí původní nebo nový vlastník oznámit a prokázat Emitentovi předložením Dluhopisu s nepřerušenu řadou rubopisů nejpozději do 5 pracovních dnů, neboť účinnost převodu vůči Emitentovi nastává až zápisem o změně vlastníka v seznamu vlastníků Dluhopisů. V případě převodu části Dluhopisů jednoho vlastníka na jiného, musí být u každého vlastníka zachována nejméně hodnota minimální investice dle bodu 17. těchto emisních podmínek.
14. **Číselné označení Dluhopisů:** Při upsání všech Dluhopisů budou tyto číslovány od 1 do 480.
15. **Datum emise:** 1.7.2025
16. **Lhůta pro upisování emise Dluhopisů:** Od 1.7.2025 do 31.12.2025
17. **Způsob a místo upisování Dluhopisu:** Dluhopisy budou upisovány zaměstnanci Emitenta v jeho sídle, a to formou uzavření smlouvy o upsání a koupi Dluhopisů (dále jen „Smlouva“). Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů jednoho upisovatele činí 50.000 Kč. Úpis Dluhopisů o nižší jmenovité hodnotě nebude realizován.

18. **Způsob a místo úhrady emisního kurzu upsaného Dluhopisu:** Emisní kurz bude uhrazen bankovním převodem na účet Emitenta, a to do 10 dnů po uzavření Smlouvy. Částka se považuje za zaplacenou, je-li Emitentovi uhrazena v plné výši. Nebude-li celá částka emisního kurzu upisovatelem splacena ve lhůtě 30 dnů od uzavření Smlouvy, tak Smlouva zaniká a upisovatel pozdní úhradou emisního kurzu Dluhopisy neupíše.
19. **Způsob a lhůta předání Dluhopisu:** Dluhopisy budou předány zaměstnanci Emitenta po uhrazení emisního kurzu, a to do patnácti pracovních dnů od prvního dne měsíce následujícího po uhrazení částky emisního kurzu Dluhopisu, do rukou prvního vlastníka Dluhopisu, a to korespondenčně doporučenou zásilkou prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu upisovatele uvedenou v záhlaví Smlouvy.
20. **Datum a místo splatnosti Dluhopisu:** Datum splatnosti dluhopisů je **31.12.2027**, přičemž Emitent vyplátí jmenovitou hodnotu Dluhopisu do 15 dnů po uplynutí této lhůty. Rozhodným dnem pro výplatu jmenovité hodnoty Dluhopisů při splatnosti, jakož i při předčasném splacení nebo odkupu Dluhopisů, je den splatnosti, resp. předčasného splacení. Splacení bude probíhat bezhotovostním převodem částky na bankovní účet vlastníka Dluhopisu, a to v české měně. Bude-li v mezidobí česká koruna nahrazena měnou Euro, bude splacení realizováno na základě oficiálního kurzu a příslušných obecně závazných právních předpisů.
21. **Údaje o zdaňování výnosu Dluhopisu:** Zdaňování výnosů z Dluhopisů bude prováděno dle příslušných obecně závazných právních předpisů České republiky. Za provedenou zákonnou srážku není Emitent povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako jejich náhradu.
22. **Údaje nutné k identifikaci osob, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisu, splacení Dluhopisu a na vyplacení výnosu Dluhopisu, s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech:** Vydání, splacení Dluhopisu a vyplacení výnosu Dluhopisu zajišťuje Emitent.
23. **Zajištění splatnosti Dluhopisů a vyplacení výnosů Dluhopisů:** Splacení Dluhopisu a vyplacení výnosů Dluhopisů je zajištěno ručením společností GL nemovitostní a.s., IČO 222 67 069, se sídlem Tomkova 142/20a, 500 03 Hradec Králové, zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové pod sp.zn. B 3941.
24. **Oznamování konání schůze vlastníků Dluhopisů a den rozhodný pro účast na schůzi vlastníků:** Oznamování o konání schůze vlastníků Dluhopisů se s odkazem na ustanovení § 21 a násl. Zákona zveřejní na webových stránkách Emitenta <https://www.glnemovitostni.cz> Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků bude den předcházející dni konání schůze vlastníků Dluhopisů. Veškeré relevantní informace o Dluhopisech budou uveřejněny a zpřístupněny na webových stránkách Emitenta <https://www.glnemovitostni.cz>.
25. **Údaje o dalších právech a povinnostech Emitenta a vlastníka Dluhopisu:** Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. V souladu s ustanovením § 19 odst. 2 Zákona je Emitent oprávněn splatit Dluhopisy včetně poměrného výnosu před datem jejich splatnosti za podmínky, že Emitent tuto skutečnost oznámí vlastníkům Dluhopisu nejméně 30 dnů před datem předčasného splacení, a to uveřejnění tohoto oznámení na webových stránkách Emitenta <https://www.glnemovitostni.cz> a dále doručení tohoto oznámení prostřednictvím provozovatele poštovních služeb s licencí jednotlivým vlastníkům Dluhopisů. V případě, že se nepodaří zásilku doručovanou poštovní službou doručit, postačí, že rozhodnutí bylo zveřejněno na webových stránkách Emitenta. Oznámení je neodvolatelné a Emitenta zavazuje předčasně splatit jmenovitou hodnotu emitovaného Dluhopisu včetně přirostlého, ale dosud nesplaceného úrokového výnosu k datu předčasného splacení. S Dluhopisy vydávanými Emitentem nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva, ani hlasovací práva či práva na podíl na jeho likvidačním zůstatku, ani právo vlastníka Dluhopisu na předčasný odkup nebo předčasné splacení Dluhopisu Emitentem na základě žádosti vlastníka Dluhopisu. V případě, že budou Dluhopisy vydány jako Hromadný Dluhopis, má jeho vlastník za podmínek tohoto odstavce právo požádat Emitenta o nahrazení Hromadného Dluhopisu rozdělením na více Hromadných dluhopisů menší jmenovité hodnoty, nebo na rozdělení na jednotlivé Dluhopisy. Žádost Vlastníka o nahrazení Hromadného dluhopisu musí být Emitentovi doručena písemně s uvedením přesné specifikace Hromadného dluhopisu a požadavku na jeho rozdělení a Emitent je povinen takové žádosti vlastníka do 14. (čtrnácti) kalendářních dnů od jejího obdržení vyhovět a vyzvat vlastníka k převzetí příslušných Dluhopisů. Rozdělené Hromadné dluhopisy/Dluhopisy budou vlastníkovi předány pouze v sídle Emitenta oproti vrácení stávajícího Hromadného dluhopisu a úhradě nákladů na vydání nových kusů Hromadných dluhopisů/Dluhopisů.
26. **Nakládání s osobními údaji:** Ochrana osobních údajů bude realizována v intencích zák. č.

110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „**Nařízení GDPR**“) a právních předpisů České republiky k této problematice. Emitent jako správce osobních údajů bude zpracovávat osobní údaje upisovatele, resp. každého pozdějšího vlastníka Dluhopisů, a to v rozsahu osobních údajů uvedených ve Smlouvě a dále osobních údajů, které o upisovateli/vlastníkovi získá v souvislosti s plněním práv a povinností dle Smlouvy. Emitent je oprávněn osobní údaje zpracovávat za účelem plnění práv a povinností dle Smlouvy, vedení řádné evidence vlastníků Dluhopisů a emitovaných Dluhopisů na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) Nařízení GDPR, a to po dobu trvání Smlouvy, dále za účelem plnění zákonných povinností správce na základě čl. 6 odst. 1 písm. c) Nařízení GDPR po dobu stanovenou v příslušných právních předpisech a dále za účelem a na základě svého oprávněného zájmu na určení, výkonu či obhajobě právních nároků dle čl. 6 odst. 1 písm. f) Nařízení GDPR, a to po dobu běhu relevantních promlčecích lhůt. Osobní údaje mohou být zpracovávány manuálně i automatizovanými prostředky zpracování a budou zpracovávány zaměstnanci správce, případně zpracovateli spolupracujícími se správcem na základě příslušné smlouvy o zpracování osobních údajů. Osobní údaje mohou být předány společností, které jsou se správcem personálně či majetkově propojeny, a to vždy pouze za účelem plnění práv a povinností dle Smlouvy nebo výkonu činností se Smlouvou souvisejících. Poskytnutí osobních údajů je dobrovolné, bez jejich poskytnutí by ale nebylo možné Smlouvu uzavřít, resp. Dluhopisy upsat. Emitent dále informuje upisovatele, jakož i každého pozdějšího vlastníka Dluhopisů o jeho právech dle čl. 15 až 22 Nařízení GDPR, zejména o jeho právu na přístup k osobním údajům, jejich opravu či výmaz, omezení zpracování a právu na přenositelnost údajů. Zvláště potom Emitent upisovatele, jakož i každého pozdějšího vlastníka Dluhopisů informuje o jeho právu podat námitku založenou na individuální situaci příslušné osoby v případech, kdy je zpracování založeno na oprávněném zájmu správce.

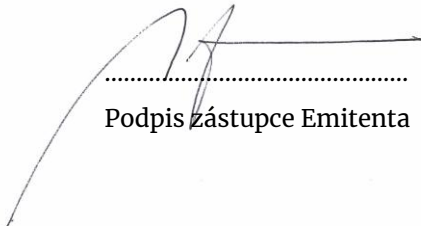
27. **Umoření Dluhopisu:** V případě ztráty či zničení Dluhopisu jakožto cenného papíru se postupuje dle ustanovení § 303 a násl. zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.
28. **Dohled:** Nad podlimitními emisemi dluhopisů, u nichž není povinnost vypracování a schválení prospektu, je ze strany České národní banky vykonáván dohled pouze v rozsahu prověření, zda byly splněny podmínky pro zařazení emise do kategorie podlimitní a dále zda byly splněny všechny podmínky týkající se zveřejnění a

obsahu emisních podmínek, emisní podmínky však nejsou ze strany ČNB schvalovány. K emisi Dluhopisů nebyl Českou národní bankou schválen prospekt.

29. **Závěrečná ustanovení:** Tyto emisní podmínky jsou dostupné v sídle Emitenta a budou po dobu do splatnosti uveřejněny na internetových stránkách Emitenta. Emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků, přičemž, pokud by došlo k případným rozporům mezi různými jazykovými mutacemi, bude rozhodující česká verze. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.

V Hradci Králové dne 5.5.2025

GL nemovitostní XIII s.r.o.



Podpis zástupce Emitenta



Podpis zástupce Emitenta