

# Emisní podmínky dluhopisů emitenta SPGroup a.s.

(ve znění účinném k 10.11.2016)

---

## 1. SKUTKOVÝ A PRÁVNÍ ZÁKLAD DLUHOPISŮ

Společnost SPGroup a.s., založená a existující podle práva České republiky, se sídlem Praha 1, Masarykovo náměstí 28, IČ: 630 78 571, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3078 (dále „Emitent“) rozhodla dne 25.11.2012, že vstoupí do právních vztahů na základě vydání níže specifikovaných dluhopisů (dále „Dluhopisy“).

Právním základem vydání Dluhopisů je zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZoD“). Podrobnější vymezení práv a povinností spjatých s Dluhopisy, jakož i informace o emisi Dluhopisů obsahují v souladu se ZoD tyto emisní podmínky Dluhopisů (dále „Emisní podmínky“).

## 2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

### 2.1. Druh, podoba, forma a jmenovitá hodnota Dluhopisů, jejich 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 jakožto dlužná částka je 1,- Kč (slovy: jedna koruna česká). Dluhopisy budou nabízeny formou neveřejné nabídky k úpisu.

Dluhopisy jsou označeny sérií A2012. Jednotlivé Dluhopisy budou označeny čísly 1 až 700000000.

### 2.2. Hromadné listiny a jednotlivé kusy Dluhopisů

Dluhopisy budou vydány v souladu s požadavky jednotlivých upisovatelů jako hromadné listiny podle § 5 odst. 3 zákona č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů.

S každou hromadnou listinou jsou spojena stejná práva jako s Dluhopisy, které nahrazuje. Práva spojená s hromadnou listinou nemohou být převodem dělena na podíly.

Vlastníci Dluhopisů (dále jen „Vlastníci Dluhopisů“, jednotlivě „Vlastník Dluhopisů“), jejichž Dluhopisy budou nahrazeny hromadnými listinami, mají právo na výměnu hromadné listiny za jednotlivé Dluhopisy nebo jiné hromadné listiny s tím, že: (i) jsou povinni o výměnu požádat Emitenta s uvedením přesné specifikace jmenovitých hodnot nových hromadných listin, (ii) lhůta pro výměnu bude stanovena a žadateli sdělena Emitentem, nebude však delší než dva měsíce od data doručení žádosti, (iii) výměna se uskuteční v sídle Emitenta, nedohodne-li se žadatel s Emitentem jinak.

## 3. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY EMISE DLUHOPISŮ

### 3.1. Datum emise, emisní kurs, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, hodnocení emise Dluhopisů a její zabezpečení

Datum emise Dluhopisů je 22. prosince 2012 (dále „Datum emise“). Emisní kurs všech Dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů je 700.000.000,- Kč (slovy: sedmset milionů korun českých).

Emitent ani emitované Dluhopisy nejsou předmětem veřejného hodnocení (ratingu).

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 zabezpečovat v souladu s těmito Emisními podmínkami sám Emitent.

### 3.2. Nabídka Dluhopisů, způsob, místo a lhůta pro upisování Dluhopisů, způsob a místo splácení jejich emisního kursu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům

Dluhopisy budou nabídnuty k upisování a prvotnímu nabytí investorům na území České republiky, a to v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky. Dluhopisy nebudou nabízeny formou veřejné nabídky.

Dluhopisy lze upisovat počínaje datem uveřejnění Emisních podmínek, a to výlučně v sídle Emitenta, podpisem smlouvy o upsání Dluhopisů. Lhůta pro upisování emise Dluhopisů končí 31.12.2012.

Emisní kurs Dluhopisů se splácí ve lhůtě pro upisování emise Dluhopisů, a to bezhotovostním způsobem na bankovní účet č. 190317403/0300 u Československé obchodní banky, a.s, se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 00001350, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B:XXXVI, vložka 46, nedohodne-li se Emitent s upisovatelem jinak.

Dluhopisy budou předány jednotlivým upisovatelům nejpozději do 30 dní ode dne zaplacení emisního kursu.

Dluhopisy mohou být vydány jednorázově nebo průběžně.

### 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 nehodlá Dluhopisy veřejně nabízet. 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, tj. nikoli na základě veřejné nabídky.

Dluhopisy jsou zajištěny zástavním právem k akciím či podílům těchto společností:

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo ČR	Nom.hodnota (CZK)
-------------------	-------	-----------------	-------------------

AAA BYTY.CZ akciová společnost	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ 110 00	639 99 234	40 000 000
AAA Průmyslový fond, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 519	5 000 000
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost	Praha 1, Masarykovo nábř. 28	630 78 023	20 000 000
BIZ DATA a.s.	Praha 1, Nové Město, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	618 58 757	10 000 000
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, okres Praha 1	471 16 072	2 106 000
Capital Management Company, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ 110 00	630 79 992	987 000 000
EPL Group EU s.r.o.	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	287 13 508	1 000 000
New Property Management a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 62 488	2 000 000
OTK GROUP, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 28 116	30 000 000
Podnikatelská Komunální a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235	618 60 204	1 000 000
Prague Construction a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 15 600	2 000 000
Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 50 201	2 000 000
Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 48 967	2 000 000
Slavia pojišťovna a.s.	Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00	601 97 501	50 000 000
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 77 989	20 000 000
Total Brokers a.s.	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PSČ 147 00	273 79 345	30 000 000

Zástavní právo je zřízeno na základě zvláštní smlouvy ve prospěch společnosti Capital Management Company, IČ: 630 79 992, Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ 110 00 (dále jen „Agent pro zajištění“). Agent pro zajištění v případě prodlení Emitenta s úhradou splatných závazků z Dluhopisů delším než šedesát (60) dnů, bude oprávněn zástavní právo realizovat a po jeho realizaci bude vyplácet případné výnosy poměrně, mezi všechny držitele Dluhopisů. Rozhodným dnem pro přijetí výplaty výnosů ze zajištění bude den výplaty, tedy zadání příkazu k převodu prostředků na účet Vlastníka Dluhopisů.

#### 4. VÝNOS DLUHOPISŮ

##### 4.1. Charakter a výše výnosu Dluhopisů. jeho neoddělitelnost

Výnos Dluhopisů je úrokový. Dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou ve výši referenční sazby PRIBOR pro splatnost 3 měsíce, platné prvního dne úrokového období navýšenou o hodnotu 3.00 (vyjadřující zvýšení sazby o 3.00 % p.a.).

(PRIBOR jsou referenční úrokové sazby na trhu mezibankovních depozit vypočítané na základě kotací vybraných bank. Fixing kotací úrokových sazeb je prováděn Českou národní bankou denně v 11.00 hodin.)

Emitent vylučuje právo na výnos Dluhopisů oddělit od Dluhopisů.

#### 4.2. Výpočet výnosu Dluhopisů

Úroky jsou splatné čtvrtletně. Výše úroku bude počítána na bázi tři sta šedesát (360) dní v roce a devadesáti dní (90) ve čtvrtletí.

#### 4.3. Výplata výnosu Dluhopisů

Výnosy Dluhopisů budou vypláceny čtvrtletně zpětně, vždy k ultimu měsíce února, května, srpna a listopadu (každý takový den dále „Den výplaty úroků“). Prvním Dnem výplaty úroků bude 28.únor 2013. První výnosové období počíná běžet Datem emise (včetně) a končí v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje); tím u konkrétních dluhopisů vydaných v tomto prvním výnosovém období po Datu emise není dotčeno poměrné krácení výnosu těchto Dluhopisů za dobu, kdy ještě nebyly vydány. Každé další bezprostředně navazující výnosové období počíná běžet Dnem výplaty úroků (včetně) a končí dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do dne konečného či předčasného splacení Dluhopisů podle čl. 5 těchto Emisních podmínek, přičemž však platí, že pro účely počátku běhu kteréhokoli výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí pracovního dne.

### **5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ**

#### 5.1. Konečné splacení Dluhopisů

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich zániku způsobem vyplývajícím z odstavce 5.2., bude jmenovitá hodnota Dluhopisů jakožto dlužná částka splacena k datu splatnosti dluhopisů, jímž je 30. listopad 2020, a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek.

#### 5.2. Odkoupení Dluhopisů a jejich případný zánik

Emitent může kdykoli Dluhopisy odkupovat za jakoukoli cenu. Dluhopisy odkoupené Emitentem nezankají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy zcizit podle vlastního uvážení.

#### 5.3. 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 způsobem podle čl. 9 těchto Emisních podmínek, a to nejdříve třicet dní a nejpozději deset dní před takovým datem předčasného splacení.

Pro předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

#### 5.4. Předčasného splacení z rozhodnutí Vlastníka Dluhopisů

O předčasné splacení Dluhopisů může kdykoliv požádat Emitenta Vlastník či skupina Vlastníků držících nejméně 5% emise Dluhopisů.

Emitent je povinen uhradit jistinu a naběhlý úrok z Dluhopisu do 30 dní ode dne předložení písemné žádosti Vlastníka Dluhopisů o předčasné splacení. Platba bude provedena proti předání Dluhopisů.

### **6. PLATBY A ZDANĚNÍ**

#### 6.1. Měna plateb

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

#### 6.2. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů jakožto dlužné částky a výnosů z nich

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.

#### 6.3. Zdanění

Splacení Dluhopisů a výplaty výnosů Dluhopisů budou prováděny 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.

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). Zvláštní sazba daně vybírané srážkou dle českých daňových předpisů činí 15 % (pro rok 2012), 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 2012).

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 19 % (pro rok 2012). 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 daně vybírané srážkou dle českých daňových předpisů činí 15 % (pro rok 2012), pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

Základ daně pro zvláštní sazby daně vybírané srážkou se stanoví za jednotlivé Dluhopisy a zaokrouhuje se na celé Kč dolů.

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.

## **7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ**

### 7.1. Oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů

Oznámení o konání schůze Vlastníků Dluhopisů je Emitent povinen uveřejnit způsobem uvedeným v článku 9 těchto Emisních podmínek. 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 uveřejnil způsobem uvedeným v článku 9 těchto Emisních podmínek.

Každý svolavatel je povinen oznámení o svolání schůze Vlastníků Dluhopisů uveřejnit ve lhůtě stanovené v ZoD.

Emitent je povinen svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:

- návrhu změny Emisních podmínek;
- návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů);
- návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku (dle příslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Obchodní zákoník“) bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je;
- návrhu na uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části (dle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku), bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení pohledávek z Dluhopisů;
- je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno; a
- jiných změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit závazky vyplývající z Dluhopisů;

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30% celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Před zahájením Schůze

poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, jejichž vlastníci jsou oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

#### 7.2. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů

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

### **8. PROMLČENÍ**

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím deseti let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

### **9. ZPŮSOB UVEŘEJŇOVÁNÍ A ZPŘÍSTUPŇOVÁNÍ INFORMACÍ TÝKAJÍCÍCH SE DLUHOPISŮ**

Nevyplyvá-li z těchto Emisních podmínek něco jiného, budou informace týkající se Dluhopisů uveřejňovány a zpřístupňovány na webové stránce Emitenta (k datu těchto Emisních podmínek [www.spgroup.cz](http://www.spgroup.cz)) nebo v celostátně šířeném deníku nebo na vývěsce v sídle společnosti, ledaže právní předpis vyžaduje jiný způsob uveřejnění.

Informace nebudou uveřejňovány v jiném jazyce než českém.

### **10. ROZHODNÉ PRÁVO A ZÁVAZEK EMITENTA**

Právní vztahy z Dluhopisů se řídí právním řádem České republiky, zejména ZoD.

Všechny spory o právech a povinnostech spojených s Dluhopisy budou rozhodovány s konečnou platností u příslušného soudu České republiky.

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.

V Praze dne 11.10.2016

