

**Zápis o schůzi vlastníku dluhopisů**  
**Dluhopis „Investiční byty Praha 2020“**  
(dále jen „Dluhopisy“)

emitovaných emitentem  
Estepona Apartments s.r.o.  
se sídlem Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 09041923  
(dále jen „Emitent“)

konané dne 11.4.2024 v 11.00 hodin, na adrese ul. Rybná 732/25, Staré Město, Praha 1  
(schůze vlastníků Dluhopisů konaná výše uvedeného dne dále jen „Schůze“)

---

**Svolavatel:**

Estepona Apartments s.r.o., jakožto Emitent, a to na základě Oznámení o svolání schůze vlastníků dluhopisů ze dne 26.3.2024 zveřejněného způsobem uvedeným v Emisních podmínkách dne 26.3.2024

**Program jednání:**

1. Zahájení schůze
2. Zápis prezenční listiny o účasti na konání schůze
3. Rozhodnutí o předchozím souhlasu schůze se změnou Emisních podmínek
4. Zdůvodnění návrhu změny Emisních podmínek
7. Návrh vedení společnosti ke změně zaměření investiční strategie společnosti
8. Oznámení společnosti o změně kontaktních údajů a názvu společnosti - Estepona Apartments s.r.o.

---

K bodu 1) Zahájení schůze -----

Schůze byla zahájena v 11.00 hodin (jedenáct hodin), svolavatelem, emitentem dluhopisů, společností Estepona Apartments s.r.o., zastoupenou jednatelem společnosti Lenkou Macurovou, narozenou 4.4.1975, pobytem Praha, Praha 1, Nové Město, Příčná 1892/4. -----

Existence společnosti Estepona Apartments s.r.o. byla ověřena a prokázána z výpisu z vložky číslo 329641 oddílu C obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze ze dne 11.4.2024, o němž Lenka Macurová prohlásila, že obsahuje aktuální stav údajů o společnosti zapisovaných do obchodního rejstříku.

Lenka Macurová prohlásila, že schůze vlastníků dluhopisů byla svolána dle § 22 zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech v aktuálním znění, a to oznámením o svolání schůze vlastníků dluhopisů vydaných společností Estepona Apartments s.r.o. ze dne 26.3.2024, které bylo zveřejněno na webové adrese [www.investicni-byty.com](http://www.investicni-byty.com) způsobem stanoveným v emisních podmínkách v lhůtě nejméně 15 (slovy patnáct) dnů přede dnem jejího konání. Oznámení o svolání schůze vlastníků dluhopisů vydaných společností Estepona Apartments s.r.o.

Lenka Macurová prohlásila, že byla svolavatelem jmenována předsedou schůze vlastníků dluhopisů, že schůze vlastníků je schopná se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30% (slovy třicet procent) jmenovité hodnoty nesplacené části emise dluhopisů. Lenka Macurová prohlásila, že rozhodný dnem pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů je den konání schůze vlastníků dluhopisů. Dále prohlásila, že k rozhodnému dni je jmenovitá hodnota nesplacené části emise dluhopisů 23.800.000,- Kč (slovy dvacet tři milionů osm set tisíc korun českých), tedy je nesplaceno 952 (slovy devět set padesát dva) dluhopisů ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 25.000,- Kč (slovy dvacet pět tisíc korun českých). Dále prohlásila, že počet hlasů každého vlastníka dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise dluhopisů. Dále uvedla, že k přijetí změny emisních podmínek je nutný souhlas 3/4 (slovy tři čtvrtin) hlasů přítomných vlastníků dluhopisů. Dále prohlásila, že byli přítomní či zastoupení vlastníci 320 (tři sta dvaceti) kusů nesplacených dluhopisů ve jmenovité hodnotě 8.000.000,- Kč (slovy osm milionů korun českých), kteří disponovali 320 (slovy tři sta dvaceti) hlasy, což představuje 33,61 % (slovy třicet tři celých šedesát jedna setin procenta) hlasů z celkového počtu 952 (slovy devíti set padesáti dvěma) hlasů. Dále uvedla, že schůze vlastníků dluhopisů je usnášení schopná. -----

Dále prohlásila, že schůze byla svolána z důvodu schválení změny emisních podmínek, ke změně zaměření investiční strategie společnosti, oznámení o změně kontaktních údajů a názvu společnosti Estepona Apartments s.r.o. -----

Uvedla, že k přijetí změny emisních podmínek bylo třeba souhlasu 3/4 (slovy tři čtvrtin) hlasů přítomných vlastníků dluhopisů, tedy celkem nejméně 240 (slovy dvě stě čtyřicet) hlasů. -----

Výpis z evidence emise dluhopisů je neveřejnou přílohou tohoto zápisu spolu s neveřejnou přezenní listinou. -----

K bodu 3. programu jednání schůze vlastníků dluhopisů, kterým je rozhodnutí o předchozím souhlasu schůze se změnou Emisních podmínek. Lenka Macurová poté přednesla následující usnesení: -----

Změny emisních podmínek dluhopisů "Investiční byty Praha 2020": -----  
1 Základní charakteristika dluhopisů -----  
V článku 1.1 Emitent: -----

Emitentem dluhopisů je společnost SINCOM - Divize bytových domů s.r.o., se sídlem Tovačovského 92/2, IČO: 090 41 923, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze sp. zn. C 329641. -----

a toto znění článku 1.1 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Emitentem dluhopisů je společnost Estepona Apartments s.r.o. se sídlem Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 090 41 923, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze sp. zn. C 329641. -----

1.2 Název dluhopisů: -----

Název vydávaných dluhopisů je "Investiční byty Praha 2020". Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému. -----

1.3 Druh dluhopisů: -----

Vydávané dluhopisy jsou podnikovými dluhopisy, nikoliv dluhopisy zvláštního druhu. -----

1.4 Podoba a forma dluhopisů:-----

Dluhopisy mají listinovou podobu, ve formě na řad, jsou vydávány jako individuální či hromadné dluhopisy v počtu 1000 ks (slovy jeden tisíc kusů) ve jmenovité hodnotě 25 000,- Kč (dvacetpět tisíc korun českých). -----

1.5 Číselné označení dluhopisů: -----

Jednotlivé dluhopisy budou označeny pořadovými čísly 0001 (jedna) až 1000 (jeden tisíc). ---

1.6 Jmenovitá hodnota dluhopisu: -----

Každý z dluhopisů má jmenovitou hodnotu 25 000,-Kč (dvacetpět tisíc korun českých) jako dlužnou částku. Předpokládaná hodnota celé emise dluhopisů je 25 000 000,-Kč (dvacet pět milionů korun českých). Dluhopisy mohou být emitentem vydány v menším objemu v souladu s ustanovením par. 7 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. -----

1.7 Emisní kurz dluhopisů: -----

Emisní kurz dluhopisů k datu emise je roven nominální hodnotě dluhopisu, tedy 25 000,-Kč (dvacetpět tisíc korun českých). -----

V článku 1.8 Úrokový výnos dluhopisů: -----

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 9,8% ročně. -----

a toto znění článku 1.8 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,0 % ročně a to pro období od 1.6.2024 (prvního června roku dva tisíce dvacet čtyři) do konečné splatnosti 1.6.2029 (prvního června roku dva tisíce dvacet devět). -----

1.9 Rating emitenta: -----

Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating) nebylo provedeno. -----

2 Emise dluhopisů -----

2.1 Datum emise: -----

Datum emise je 1.6.2020. Dluhopisy mohou být vydány jednorázově k datu emise, nebo kdykoli v průběhu emisní lhůty, která skončí 1.6.2021 (prvního června roku dva tisíce dvacet jedna). Emitent má právo prodloužit upisovací období. -----

V článku 2.2 Výnos dluhopisu: -----

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 9,8% ročně. -----

a toto znění článku 2.2 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,0 % ročně a to pro období od 1.6.2024 (prvního června roku dva tisíce dvacet čtyři) do konečné splatnosti 1.6.2029 (prvního června roku dva tisíce dvacet devět). -----

### 2.3 Upisování dluhopisů: -----

Dluhopisy budou nabízeny formou veřejné nabídky a emitent proto nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů. Veřejná nabídka je uskutečněna na základě zákonné výjimky. Lhůta pro upisování dluhopisů začíná 1.6.2020 (prvního června roku dva tisíce dvacet) a končí 1.6.2021 (prvního června roku dva tisíce dvacet jedna). K úpisu dluhopisů dochází na základě smlouvy o úpisu dluhopisu. Místem předání dluhopisů je sídlo emitenta, přičemž lhůta pro předání je stanovena maximálně na 10 (deset) pracovních dnů po úhradě emisního kurzu. Na žádost vlastníka může být, po úhradě částky emisního kurzu na bankovní účet emitenta, zaslán vyplněný dluhopis ve shora uvedené lhůtě vlastníkově prostřednictvím doporučené zásilky České pošty, nebo kurýrní službou. Zabezpečení vydání, splacení a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje emitent samostatně nebo prostřednictvím pověřené osoby. Nebezpečí škody přechází na upisovatele převzetím dluhopisu. -----

### 2.4 Splacení emisního kurzu: -----

Emisní kurz bude splacen ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů od data úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet emitentavedeného u UniCredit Bank pod číslem 343240000/2700

### 3 Výnos dluhopisů -----

#### V článku 3.1 Výnos dluhopisů: -----

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou výši 9,8% p.a. Úroková sazba je fixní pro celé emisní období. Úročení dluhopisu nastává ode dne, následujícím po dni splacení emisního kurzu, nejdříve však ke dni emise dluhopisu. Úrokové výnosy jsou vyplaceny čtvrtletně, k poslednímu dni každého kalendářního měsíce až do data splatnosti dluhopisu. Výpočet poměrné části úrokového výnosu probíhá na bázi jednoho roku o 360 dnech a 12 měsíců po 30 (třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní z měsíce o 30-ti dnech (dle konvence pro výpočet úroku BCK–standard 30E/360). Emitent vylučuje možnost oddělit právo na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu ve smyslu ustanovení § 18 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Nárok na úrokový výnos dluhopisu zaniká dnem splatnosti nebo dnem předčasné splatnosti. -----

a toto znění článku 3.1 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou výši 9,8% p.a. v období 1.6.2020 (prvního června roku dva tisíce dvacet) do 31.5.2024 (třicátého prvního května roku dva tisíce dvacet čtyři), a pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,0 % v období 1.6.2024 (prvního června roku dva tisíce dvacet čtyři) do 1.6.2029 (prvního června roku dva tisíce dvacet devět). Úročení dluhopisu nastává ode dne, následujícím po dni splacení emisního kurzu, nejdříve však ke dni emise dluhopisu. Úrokové výnosy budou dále vyplaceny jednorázově ke dni konečné splatnosti dluhopisů 1.6.2029 (prvního června roku dva tisíce dvacet devět), a to včetně výnosů doposud nevyplacených. Výpočet poměrné části úrokového výnosu 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-ti dnech (dle konvence pro výpočet úroku BCK–standard 30E/360). Emitent vylučuje možnost oddělit právo na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu ve smyslu ustanovení § 18 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Nárok na úrokový výnos dluhopisu zaniká dnem splatnosti nebo dnem předčasné splatnosti. -----

V článku 3.2 Způsob a místo výplaty výnosu dluhopisů: -----

Rozhodný den pro výplatu výnosu z dluhopisu je poslední den příslušného měsíce. Úrokový výnos obdrží vždy taková osoba, která je vlastníkem dluhopisu posledního dne v každém měsíci v roce definovaném v článku 3.1. až do data splatnosti dluhopisu. Výplata výnosu z dluhopisů bude splacena bezhotovostním převodem na účet vlastníka dluhopisu. Vlastník dluhopisu je povinen písemně sdělit emitentovi při předložení dluhopisu svůj bankovní účet a případné změny účtu písemně oznámit emitentovi nejpozději do 3 (tří) dnů od provedení této změny. Výnos z dluhopisů je splatný do 5 (pěti) dnů od rozhodného dne. V případě, že den výplaty připadne na den, který není pracovní den, je dnem výplaty následující pracovní den, bez nároku za výnos za toto odsunutí platby. Výplatou se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu emitenta. -----

a toto znění článku 3.2 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Rozhodný den pro výplatu výnosu z dluhopisu je 1.6.2029 (prvního června roku dva tisíce dvacet devět). Úrokový výnos obdrží vždy taková osoba, která je vlastníkem dluhopisu ke dni 1.6.2029 (prvního června roku dva tisíce dvacet devět). Výplata výnosu z dluhopisů bude splacena bezhotovostním převodem na účet vlastníka dluhopisu. Vlastník dluhopisu je povinen písemně sdělit emitentovi při předložení originálu dluhopisu svůj bankovní účet ve formě Originálu potvrzení Banky, nebo Čestným prohlášením opatřeným úředně ověřeným podpisem a případné změny účtu písemně oznámit emitentovi Čestným prohlášením opatřeným úředně ověřeným podpisem nejpozději do 3 (tří) dnů od provedení této změny. Výnos z dluhopisů je splatný do 5 (pěti) dnů od rozhodného dne. V případě, že den výplaty připadne na den, který není pracovní den, je dnem výplaty následující pracovní den, bez nároku za výnos za toto odsunutí platby. Výplatou se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu emitenta. -----

4 Zdanění výnosu dluhopisů -----

4.1 Výnos dluhopisů: -----

Podle právních předpisů České republiky splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány 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. Relevantním předpisem je v tomto smyslu zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není Českým daňovým rezidentem), vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 15 %. Podle právní úpravy účinné ke dni těchto emisních podmínek platí, že

v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob. V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem je nutné přihlídnout ke smlouvě o zamezení dvojího zdanění, je-li sjednána. -----

## 5 Splacení dluhopisů -----

V článku 5.1 Datum splatnosti dluhopisů: -----

Jmenovitá hodnota dluhopisu jako dlužná částka bude splacena k datu splatnosti dluhopisu, jímž je 1.6.2024 (prvního června roku dva tisíce dvacet čtyři). -----

a toto znění článku 5.1 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Jmenovitá hodnota dluhopisu jako dlužná částka bude splacena k datu splatnosti dluhopisu, jímž je 1.6.2029 (prvního června roku dva tisíce dvacet devět). -----

## 5.2 Předčasné splacení dluhopisů : -----

Emitent má právo podle své úvahy zcela nebo zčásti, popřípadě i po částech, splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, spolu s poměrným úrokovým výnosem k takovým dluhopisům narostlým, a to ke kterémukoliv datu. Emitent toto rozhodnutí oznámí vlastníkům dluhopisů nejpozději 15 dní před datem předčasného splacení. Pro splacení dluhopisů pak platí čl. 5.3. těchto emisních podmínek. Vlastník dluhopisu nemá právo žádat splacení dluhopisu před datem splatnosti uvedeným v čl. 5.1. těchto emisních podmínek. -----

V článku 5.3 Způsob a místo splacení dluhopisů: -----

Emitent tímto prohlašuje, že dluží každému vlastníku dluhopisu jmenovitou hodnotu dluhopisu a příslušný, dosud nevyplacený, narostlý výnos. Dluhopisy budou splaceny ve jmenovité hodnotě ke dni 1.6.2024 (prvního června roku dva tisíce dvacet čtyři). Tímto dnem končí úročení dluhopisů. Jmenovitá hodnota dluhopisu spolu s posledním úrokovým výnosem bude vyplacena investorovi, který je vlastníkem dluhopisu dne 1.6.2024 (prvního června roku dva tisíce dvacet čtyři). Případně-li den splátky jistiny na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den bez nároku na výnos za toto odsunutí platby. Výplata jmenovité hodnoty dluhopisu bude splacena bezhotovostním převodem na účet vlastníka dluhopisu. Vlastník dluhopisu je povinen písemně sdělit emitentovi při předložení dluhopisu svůj bankovní účet a případné změny účtu písemně oznámit emitentovi nejpozději do 3 (tří) dnů od provedení této změny. V případě, že den výplaty připadne na den, který není pracovní den, je dnem výplaty následující pracovní den, bez nároku za výnos za toto odsunutí platby. Výplatou se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu emitenta. -----

a toto znění článku 5.3 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Emitent tímto prohlašuje, že dluží každému vlastníku dluhopisu jmenovitou hodnotu dluhopisu a příslušný, dosud nevyplacený, narostlý výnos. Dluhopisy budou splaceny ve jmenovité hodnotě ke dni 1.6.2029 (prvního června roku dva tisíce dvacet devět). Tímto dnem končí úročení dluhopisů. Jmenovitá hodnota dluhopisu spolu s posledním úrokovým výnosem

bude vyplacena investorovi, který je vlastníkem dluhopisu dne 1.6.2029 (prvního června roku dva tisíce dvacet devět). Případne-li den splátky jistiny na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den bez nároku na výnos za toto odsunutí platby. Výplata jmenovité hodnoty dluhopisu bude splacena bezhotovostním převodem na účet vlastníka dluhopisu. Vlastník dluhopisu je povinen písemně sdělit emitentovi při předložení dluhopisu svůj bankovní účet a případné změny účtu písemně oznámit emitentovi Čestným prohlášením opatřeným úředně ověřeným podpisem nejpozději do 3 (tří) dnů od provedení této změny. V případě, že den výplaty připadne na den, který není pracovní den, je dnem výplaty následující pracovní den, bez nároku za výnos za toto odsunutí platby. Výplatou se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu emitenta. -----

#### 5.4 Měna splacení dluhopisů: -----

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

#### 5.5 Právo emitenta nakupovat dluhopisy: -----

Emitent může kdykoli dluhopisy odkupovat na trhu za jakoukoli cenu. Dluhopisy odkoupené emitentem nezanikají, pokud emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li emitent o zániku jím odkoupených dluhopisů, může tyto dluhopisy zcizit podle vlastního uvážení. -----

6 Identifikace osob, které se podílí na zabezpečení vydání dluhopisů, splacení dluhopisů a na vyplacení výnosu dluhopisů, s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech -----

#### 6.1 Prohlášení emitenta: -----

Emitent tímto prohlašuje, že veškeré činnosti spojené s vydáním dluhopisů, splacením dluhopisů a s vyplacením výnosu z dluhopisů zabezpečuje samotný emitent. -----

#### 7 Schůze vlastníků dluhopisů -----

V článku 7.1 Oznámení o konání schůze vlastníků dluhopisů: -----

Emitent oznámí konání schůze vlastníků ve lhůtě nejméně 15 (patnácti) dnů přede dnem jejího konání, uveřejněním oznámení způsobem dle čl. VIII těchto emisních podmínek. Jiný svolavatel oznámí konání schůze vlastníků oznámením zveřejněným v deníku Hospodářské noviny, dojde-li k zániku deníku Hospodářské noviny, bude oznámení zveřejněno v deníku MF DNES. Jiný svolavatel je současně povinen doručit emitentovi nejpozději 30 (třiceti) dnů přede dnem konání schůze vlastníků oznámení o konání této schůze s výzvou, aby toto oznámení zveřejnil způsobem dle čl. VIII těchto emisních podmínek. -----

a toto znění článku 7.1 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Emitent oznámí konání schůze vlastníků ve lhůtě nejméně 15 (patnácti) dnů přede dnem jejího konání, uveřejněním oznámení způsobem dle čl. VIII těchto emisních podmínek. Jiný svolavatel oznámí konání schůze vlastníků oznámením zveřejněným v deníku Hospodářské noviny, dojde-li k zániku deníku Hospodářské noviny, bude oznámení zveřejněno v deníku MF DNES. Jiný svolavatel je současně povinen doručit emitentovi nejpozději 120 (sto dvacet)

dnů přede dnem konání schůze vlastníků oznámení o konání této schůze s výzvou, aby toto oznámení zveřejnil způsobem dle čl. VIII těchto emisních podmínek. -----

7.2 Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů: -----

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

8 Způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o dluhopisech-----

V článku 8.1 Způsob uveřejňování :-----

Informace a údaje o dluhopisech budou zpřístupňovány a uveřejňovány na webové stránce emitenta, ke dni vydání těchto podmínek na webové adrese [www.investicni-byty.com](http://www.investicni-byty.com), nestanoví-li právní předpis jiný způsob uveřejnění a zpřístupnění. -----

a toto znění článku 8.1 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Informace a údaje o dluhopisech budou zpřístupňovány a uveřejňovány na webové stránce emitenta, ke dni vydání těchto podmínek na webové adrese [www.fond-estepona.com](http://www.fond-estepona.com), nestanoví-li právní předpis jiný způsob uveřejnění a zpřístupnění. -----

V článku 8.2 Emisní podmínky :-----

Tyto emisní podmínky jsou v tištěné formě zpřístupněny v sídle emitenta a na webových stránkách emitenta na adrese [www.investicni-byty.com](http://www.investicni-byty.com).-----

a toto znění článku 8.2 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Tyto emisní podmínky jsou v tištěné formě zpřístupněny v sídle emitenta a na webových stránkách emitenta na adrese [www.fond-estepona.com](http://www.fond-estepona.com).-----

9 Závěrečná ustanovení -----

V článku 9.1 Závazek emitenta: -----

Emitent se zavazuje, že zabezpečí výplatu úrokových výnosů z dluhopisů a splatí jmenovitou hodnotu dluhopisů jejich vlastníků podle těchto emisních podmínek. Dluhopisy jsou přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky společnosti SINCOM - Divize bytových domů s.r.o., které jsou na stejné úrovni se všemi ostatními existujícími i budoucími přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky této společnosti. -----

a toto znění článku 9.1 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Emitent se zavazuje, že zabezpečí výplatu úrokových výnosů z dluhopisů a splatí jmenovitou hodnotu dluhopisů jejich vlastníků podle těchto emisních podmínek. Dluhopisy jsou přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky společnosti Estepona Apartments s.r.o., které jsou na stejné úrovni se všemi ostatními existujícími i budoucími přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky této společnosti. -----

V článku 9.2 Ručení za závazky emitenta: -----

Za závazky emitenta vůči jeho věřitelům (vlastníkům dluhopisů) vyplývající z emise a úpisu dluhopisů dle těchto emisních podmínek ručí společnost SINCOM - Divize bytových domů



s.r.o., IČ: 090 41 923, se sídlem Tovačovského 92/2, 130 00 Praha 3 - Žižkov, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 329 641.-----

a toto znění článku 9.2 se nově nahrazuje v tomto znění: -----

Za závazky emitenta vůči jeho věřitelům (vlastníkům dluhopisů) vyplývající z emise a úpisu dluhopisů dle těchto emisních podmínek ručí společnost Estepona Apartments s.r.o., IČ: 090 41 923, se sídlem Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. C 329 641. -----

9.3 Překlad emisních podmínek: -----

Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká. -----

9.4 Promlčení: -----

Veškerá práva spojená s dluhopisy se ve smyslu ustanovení S 42 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé. -----

9.5 Rozhodné právo a rozhodčí doložka: -----

Právní vztahy z dluhopisů se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Všechny spory o právech a povinnostech spojených s Dluhopisem budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci. -----

K bodu 4. programu jednání schůze vlastníků dluhopisů, kterým je Zdůvodnění návrhu změny Emisních podmínek Lenka Macurová uvedla, že v návaznosti na přetrvávající ekonomické výzvy a tržní volatilitu, které významně ovlivňují stabilitu finančních, realitních a investičních trhů, předkládáme návrh na revizi Emisních podmínek dluhopisů emitovaných naší společností. --

Dále uvedla, že důvody pro změnu Emisních podmínek jsou: -----  
-----

Pokles realitního trhu v ČR: Český realitní trh v posledních letech zaznamenal značný pokles cen nemovitostí. Tato situace negativně ovlivnila hodnotu našeho investičního portfolia a ztížila dosažení plánovaných výnosů z realizovaných projektů. -----  
-----

Nová investiční strategie: V reakci na měnící se tržní podmínky se naše společnost zaměřuje na změnu investičních aktivit do oblasti investičních bytů, apartmánů a resortů ve Španělsku. Tamní realitní trh vykazuje stabilní růst a slibuje slibné investiční výsledky do budoucna. -----  
-----

Reinvestice a stabilizace finanční situace: Společnost je nucena reinvestovat do nových projektů v oblasti Španělska, aby vyrovnala finanční ztráty způsobené poklesem cen

nemovitostí v ČR. Změna emisních podmínek je nezbytná pro zajištění stability a ochrany investic. -----

Dále uvedla, že navrhované změny Emisních podmínek jsou zejména: -----  
-----

Posunutí splatnosti dluhopisů: Prodloužení splatnosti dluhopisů o 5 (pěti) let, tj. do 1.6.2029 (prvního června roku dva tisíce dvacet devět), zajistí společnosti potřebný čas na realizaci reinvestičních strategií a dosažení stabilizace. -----

Změna výplaty výnosů: Výplata výnosů bude nově probíhat formou reinvestování do nových investičních projektů především ve Španělsku. Toto řešení umožňuje investorům participovat na růstu tamního realitního trhu a sdílet tak potenciální zisky. -----

Snížení úrokové sazby: Úroková sazba dluhopisů bude snížena z 9,8 % na 6,0 %. Toto opatření reflektuje změnu investiční strategie a zároveň zachovává atraktivitu investice pro investory. -----  
-----

Vydání doplňující emise dluhopisů: Pro posílení ekonomického postavení a rozšíření investičních aktivit v oblasti Španělska navrhujeme emisi doplňujících dluhopisů v dalším období o objem 50 mil. Kč (padesát milionů korun českých). -----  
-----

K bodu 7 programu Návrh vedení společnosti ke změně zaměření investiční strategie společnosti Lenka Macurová uvedla, že změna Emisních podmínek je nezbytným krokem k zajištění stability a dlouhodobé prosperity naší společnosti. Navrhovaná řešení chrání investice investorů a otvírají cestu k novým investičním příležitostem a výnosům na stabilním a perspektivním trhu ve Španělsku. Věříme, že investoři ocení transparentnost a proaktivní přístup našeho vedení a schválí navrhované změny. Dále uvedla, že navrhovaná změna Emisních podmínek je v souladu s platnými zákony České republiky, a to zejména se zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb. a zákonem o kolektivním investování č. 240/2013 Sb. Změna emisních podmínek bude provedena formou změny emisních podmínek, který je navržen ke schválení valnou hromadou Schůzi vlastníků dluhopisů. Lenka Macurová doporučila vzhledem k výše uvedeným skutečnostem doporučujeme schválit navrhovanou změnu Emisních podmínek dluhopisů. Schválení změny zajistí stabilitu a prosperitu společnosti a ochrání investice investorů. -----

Po přednesení shora uvedeného návrhu a jeho zdůvodnění se předseda schůze vlastníků dotázal přítomných vlastníků dluhopisů, zda mají k navrhovanému usnesení nějaké návrhy, protinávrhy a požadavky na vysvětlení. -----

Když tohoto nebylo, vyzval předseda schůze Lenka Macurová k hlasování o předmětném usnesení s tím, že bude hlasováno zvednutím ruky a k přijetí usnesení je třeba souhlasu 3/4 (slovy tři čtvrtin) hlasů přítomných vlastníků dluhopisů, to je 240 (slovy dvě stě čtyřicet) hlasů. -----

Podle sdělení předsedy schůze pro přijetí návrhu hlasovalo 320 (slovy tři sta dvacet) hlasů, což představuje 100 % (slovy sto procent) hlasů přítomných vlastníků dluhopisů, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti. -----

K bodu 8. programu jednání schůze vlastníků dluhopisů, kterým je Oznámení společnosti o změně kontaktních údajů a názvu společnosti Estepona Apartments s.r.o. předseda schůze Lenka Macurová uvedla, že nový název společnosti je Estepona Apartments s.r.o. a veškeré aktuální informace investoři naleznou na webových stránkách emitenta na adrese [www.fond-estepona.com](http://www.fond-estepona.com), s tím, že ještě po dobu 90 (devadesáti) dnů od konání této schůze bude funkční i původní adresa [www.investicni-byty.com](http://www.investicni-byty.com). -----

--

Následně ve 12:00 hodin předseda schůze Lenka Macurová uvedla, že program schůze byl vyčerpán a schůzi vlastníků dluhopisů ukončila. -----

O tom byl notářský zápis o osvědčení průběhu schůze vlastníků dluhopisů sepsán, schválen předsedou schůze Lenkou Macurovou, podepsán. -----

V Praze, dne 11.4.2024