

## DOKUMENT S KLÍČOVÝMI INFORMACEMI PRO INVESTORY

### Prohlášení

*Tuto nabídku skupinového financování neověřily ani neschválily příslušné orgány ani Evropský orgán pro cenné papíry a trhy (ESMA). Předtím než vám byl umožněn přístup k této investici, nemusela být nutně posouzena přiměřenost vašich zkušeností a znalostí. Uskutečněním této investice přebíráte plné riziko této investice, včetně rizika částečné nebo úplné ztráty investovaných peněžních prostředků.*

### Varování před riziky

*Investice do tohoto projektu skupinového financování je spojena s riziky včetně rizika částečné nebo úplné ztráty investovaných peněžních prostředků. Na vaši investici se nevztahují systémy pojištění vkladů zřízené v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2014/49/EU (\*). Na vaši investici se nevztahují ani systémy pro odškodnění investorů zřízené v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 97/9/ES (\*\*).*

*Ze své investice nemusíte získat žádný výnos.*

*Nejedná se o spořicí produkt a doporučujeme, abyste do projektů skupinového financování neinvestovali více než 10 % vašeho čistého jmění.*

*Investiční nástroje nemusíte být schopni prodat v okamžiku, kdy tak chcete učinit. I když je budete moci prodat, můžete utrpět ztráty.*

*(\*) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/49/EU ze dne 16. dubna 2014 o systémech pojištění vkladů (Úř. věst. L 173, 12.6.2014, s. 149).*

*(\*\*) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/9/ES ze dne 3. března 1997 o systémech pro odškodnění investorů (Úř. věst. L 84, 26.3.1997, s. 22).*

### Předmluvní lhůta na rozmyšlenou

*Nekvalifikovaný Investor je v souladu s ustanovením čl. 22 odst. 2 ESCPR oprávněn odvolat svou nabídku investování do daného projektu ve lhůtě 4 pracovních dní ode dne učinění nabídky k investici v příslušné sekci svého Členského účtu. Nekvalifikovaný Investor je oprávněn v rámci této lhůty odvolat svou nabídku bez udání důvodu a jakéhokoliv sankčního postihu.*

*Nekvalifikovaný Investor může odvolat svou nabídku na investování do příslušného Dluhopisu v příslušné části svého Členského účtu na internetové platformě [www.dluhopisomat.cz](http://www.dluhopisomat.cz). Odvoláním nabídky dojde ke zrušení smlouvy o úpisu Dluhopisu a peněžní prostředky Investora určené na investici do příslušného Dluhopisu budou uvolněny zpět Investorovi.*

|                                           |                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identifikační kód nabídky</b>          | <b>CZ0003575060RKZA</b>                                                                                   |
| <b>Emitent a název projektu Dluhopisu</b> | Rezidence Bezručova s.r.o.<br>REZIDENCE BEZRUCHOVA III/2028                                               |
| <b>Druh nabídky a druh nástroje</b>       | Účelová emise na koupi pozemku, výstavby a rekonstrukce budovy a refinancování emise „Dluhopis Bezručova“ |
| <b>Cílová částka</b>                      | 24.500.000,- Kč                                                                                           |
| <b>Lhůta</b>                              | 31. 3. 2028                                                                                               |

#### Část A: Informace o Emitentovi či Emitentech a o projektu skupinového financování

| <b>Emitent</b>                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                          |                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Jméno/obchodní firma                                                                                                                                                                                                                    | Rezidence Bezručova s.r.o.                                                                                                               |                                                                                |
| Právní forma:                                                                                                                                                                                                                           | společnost s ručením omezením                                                                                                            |                                                                                |
| Kontaktní údaje:                                                                                                                                                                                                                        | frantisek@najmi-to.cz, +420 777 636 669                                                                                                  |                                                                                |
| Skutečným majitelem je dle Evidence skutečných majitelů:                                                                                                                                                                                | Jméno:                                                                                                                                   | FRANTIŠEK POKORNÝ                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                         | Jméno:                                                                                                                                   | PETR KORYŤÁK                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                         | Kontaktní údaje:                                                                                                                         | frantisek@najmi-to.cz, +420 777 636 669                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                         | Kontaktní údaje:                                                                                                                         | petr@najmi-to.cz , +420 733 104 769                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                         | Povaha postavení skutečného majitele:                                                                                                    | nepřímí skuteční majitelé                                                      |
| Vlastnická struktura Emitenta:                                                                                                                                                                                                          | Dle evidence skutečných majitelů vlastní společnost 2 nepřímí skuteční majitelé, a to pan FRANTIŠEK POKORNÝ 50 % a pan PETR KORYŤÁK 50 % |                                                                                |
| Údaje o členech statutárního orgánu Emitenta a dalších osobách jednajících za Emitenta:                                                                                                                                                 | Jméno:                                                                                                                                   | FRANTIŠEK POKORNÝ                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                         | Jméno:                                                                                                                                   | PETR KORYŤÁK                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                         | Funkce:                                                                                                                                  | Jednatel                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                         | Funkce:                                                                                                                                  | Jednatel                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                         | Kontaktní údaje:                                                                                                                         | frantisek@najmi-to.cz, +420 777 636 669<br>petr@najmi-to.cz , +420 733 104 769 |
| <b>Odpovědnost za informace uvedené v tomto Dokumentu s klíčovými informacemi pro investory</b>                                                                                                                                         |                                                                                                                                          |                                                                                |
| Emitent prohlašuje podle svých nejlepších znalostí, že žádné informace nebyly vynechány a že žádné informace nejsou významně zavádějící ani nepřesné. Za přípravu dokumentu s klíčovými informacemi pro investory je odpovědný Emitent. |                                                                                                                                          |                                                                                |
| Prohlášení každé níže uvedené osoby o její/jejich odpovědnosti za informace uvedené v tomto dokumentu s klíčovými informacemi pro investory podle čl. 23 odst. 9 nařízení ECSPR je součástí přílohy tohoto dokumentu.                   |                                                                                                                                          |                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                                    |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--|
| Osoba odpovídající za informace v tomto Dokumentu s klíčovými informacemi pro investory                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Jméno/obchodní firma: | Rezidence Bezručova s.r.o.         |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Datum narození/IČO:   | 211 59 475                         |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bydliště/sídlo:       | Bezručova 577, 667 01 Židlochovice |  |
| Hlavní činnosti Emitenta; výrobky nebo služby, které Emitent nabízí:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |                                    |  |
| Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Správa vlastního majetku.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                                    |  |
| Hypertextový odkaz na poslední účetní závěrku Emitenta:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                                    |  |
| <a href="https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1227652">https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1227652</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                                    |  |
| <b>Klíčové roční finanční údaje a ukazatele Emitenta za poslední tři roky (v tis. Kč)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                                    |  |
| Tržby:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                     |                                    |  |
| Provozní výsledek:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0                     |                                    |  |
| EBITDA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0                     |                                    |  |
| Roční čistý zisk/ztráta:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                     |                                    |  |
| Celková aktiva:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10983                 |                                    |  |
| Vlastní kapitál:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 500                   |                                    |  |
| Čistý dluh:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 10400                 |                                    |  |
| Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 20.8                  |                                    |  |
| Dlouhodobý hmotný majetek k celkovým aktivům:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.99                  |                                    |  |
| Rentabilita vlastního kapitálu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                     |                                    |  |
| <b>Popis projektu Dluhopisu včetně jeho účelu a hlavních rysů</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                       |                                    |  |
| Finanční prostředky získané úpisem dluhopisů z této emise budou použity k financování koupě pozemků parc. č. 795, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 227 m <sup>2</sup> , jehož součástí je stavba: Židlochovice, č.p. 577, rod. dům (dále jen „Dům“); a parc. č. 796, zahrada, o výměře 543 m <sup>2</sup> ; vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov, LV 3277 (dále jen „Pozemek“), následné financování rekonstrukce Domu a výstavby nové nemovitosti na Pozemku a refinancování emise dluhopisů s názvem „Dluhopis Bezručova“, ISIN: CZ0003560054. |                       |                                    |  |

## Část B: Hlavní náležitosti procesu skupinového financování

|                                                                                                              |                 |                       |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Minimální výše upsaných peněžních prostředků a počet nabídek, které Emitent uskutečnil pro projekt Dluhopisu |                 |                       |                 |
| Minimální cílový kapitál, který má být získán v rámci jediné nabídky skupinového financování:                | 24.500.000,- Kč |                       |                 |
| Počet nabídek (veřejných i neveřejných), které již Emitent uskutečnil pro projekt Dluhopisu:                 |                 |                       |                 |
| Typ nabídky a nabízené nástroje                                                                              | Datum dokončení | Získaná/cílová částka | Další informace |

|                                                                                     |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| žádné                                                                               |  |  |  |
| Lhůta pro upsání cílové částky peněžních prostředků:                                |  |  |  |
| 28. 2. 2028                                                                         |  |  |  |
| Informace o následcích neupsání cílové částky peněžních prostředků                  |  |  |  |
| Žádné následky pro investory v oblasti poplatků či dalších nákladů                  |  |  |  |
| Výše vlastních peněžních prostředků, které Emitent vyhradil na projekt Dluhopisu    |  |  |  |
| 10000000 Kč.                                                                        |  |  |  |
| Změna složení kapitálu nebo úvěrů Emitenta související s projektem Dluhopisu        |  |  |  |
| Po úpisu celé celkové částky se zvýší celkové zadlužení emitenta o 24.500.000,- Kč. |  |  |  |

### Část C: Rizikové faktory

|                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Následující seznam hlavních rizik není vyčerpávající. V této části jsou rovněž popsána hlavní rizika, která mohou mít relevanci pro projekt Dluhopisu, nabídku skupinového financování, nebo Emitenta. |
| Riziko projektu Dluhopisu.                                                                                                                                                                             |
| Riziko makroekonomické. Zvýšení úrokových sazeb. Zvýšení cen stavebního materiálu.                                                                                                                     |
| Sektorové riziko, Riziko nepronajmutí vystavených jednotek.                                                                                                                                            |
| Riziko selhání.                                                                                                                                                                                        |
| Riziko úpadku emitenta.                                                                                                                                                                                |
| Riziko nižších, opožděných nebo žádných výnosů.                                                                                                                                                        |
| Riziko, že výnosy budou v nižší než domluvené výši anebo, že jejich výplata bude opožděna nebo, že výplata výnosů neproběhne vůbec.                                                                    |
| Riziko selhání Platformy.                                                                                                                                                                              |
| Riziko, že platforma nebude schopna poskytovat své služby.                                                                                                                                             |
| Riziko likvidity Investice.                                                                                                                                                                            |
| Ostatní rizika.                                                                                                                                                                                        |
| Např. vyšší moc, politická a regulační rizika.                                                                                                                                                         |

### Část D: Informace týkající se Dluhopisů

|                                                                                                          |                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cílová částka a druh převoditelných cenných papírů přijatých pro účely skupinového financování v nabídce |                                                                                              |
| Cílová částka:                                                                                           | 24.500.000,- Kč                                                                              |
| Druh CP:                                                                                                 | Listinný                                                                                     |
| Priorita v kapitálové struktuře Emitenta                                                                 | Dluhopisy nejsou podřízeny.                                                                  |
| Upisovací cena                                                                                           |                                                                                              |
| 10.000,- Kč.                                                                                             |                                                                                              |
| Jsou akceptovány úpisy převyšující výši cílové částky?                                                   |                                                                                              |
| Ne.                                                                                                      |                                                                                              |
| Podmínky úpisu a platby                                                                                  |                                                                                              |
| Podmínky úpisu:                                                                                          | Na základě smlouvy o úpisu uzavřené s emitentem prostřednictvím platformy.                   |
| Platební podmínky:                                                                                       | Platba přes virtuální peněženku investora na platformě                                       |
| Úschova a vydání Dluhopisů                                                                               | Vydání zajišťuje emitent a distribuci listinných dluhopisů realizuje emitent skrze platformu |
| Zajištění                                                                                                |                                                                                              |
| Zástavní právo                                                                                           | Ano, zástavní právo k Pozemku.                                                               |

|                                              |                                                                                                |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ručitelské prohlášení:                       | - společnosti FRAPET Capital s.r.o., IČO 142 24 372, sídlem Komenského 84, 667 01 Židlochovice |
| Notářský zápis:                              | Ano, s doložkou přímé vykonatelnosti.                                                          |
| Úroky                                        |                                                                                                |
| Úroková sazba:                               | 9 % p.a.                                                                                       |
| Datum splatnosti úroků:                      | K 1. dni v měsíc, který následuje po konci výnosového období                                   |
| Frekvence výplat výnosů:                     | měsíční                                                                                        |
| Den výplaty výnosů:                          | K 1. dni v měsíc, který následuje po konci výnosového období                                   |
| Datum splatnosti jmenovité hodnoty:          | 31. 3. 2028                                                                                    |
| Příslib a podmínky zpětného odkupu Dluhopisů |                                                                                                |
| Zpětný odkup není.                           |                                                                                                |

#### Část E: Informace o zvláštní účelové jednotce

Je mezi vlastníka projektu a investora vložena zvláštní účelová jednotka?

Ne.

Kontaktní údaje zvláštní účelové jednotky

Není relevantní.

#### Část F: Práva Investorů

|                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Klíčová práva spojená s Dluhopisy                                                      |  |
| Právo na výplatu výnosu a jistiny dluhopisu.                                           |  |
| Omezení, kterým Dluhopisy podléhají                                                    |  |
| Právo na výplatu výnosu nelze od dluhopisu oddělit.                                    |  |
| Omezení převodu Dluhopisů včetně popisu                                                |  |
| Pouze se souhlasem emitenta.                                                           |  |
| Příležitosti Investora k vykoupení z Investice                                         |  |
| Investor může žádat o předčasné splacení emitenta, přičemž podléhá schválení emitenta. |  |

#### Část G: Poplatky, informace a opravné prostředky

| Poplatky a další náklady účtované Investorovi v souvislosti s Investicí                                                                                     |                          |                   |                           |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|------------------|
| Poplatky a další náklady                                                                                                                                    |                          | Nominální hodnota | Procento z výše Investice | Další informace  |
| Jednorázové                                                                                                                                                 | Vstupní náklady          |                   |                           | není zpoplatněno |
|                                                                                                                                                             | Výstupní náklady         |                   |                           | není zpoplatněno |
| Průběžné                                                                                                                                                    |                          |                   |                           |                  |
| Podmíněné                                                                                                                                                   | Výkonnostní poplatky     |                   |                           | není zpoplatněno |
|                                                                                                                                                             | Další podmíněné poplatky |                   |                           | není zpoplatněno |
| Kde a jak lze bezplatně získat doplňující informace o projektu Dluhopisu a Emitentovi                                                                       |                          |                   |                           |                  |
| <a href="https://dluhopisomat.cz/investice/dluhopis-rezidence-bezrucova-iii2028">https://dluhopisomat.cz/investice/dluhopis-rezidence-bezrucova-iii2028</a> |                          |                   |                           |                  |
| Komu a jak může Investor podat stížnost na Investici nebo na jednání Emitenta nebo Poskytovatele                                                            |                          |                   |                           |                  |

V rámci Reklamačního řádu umístěného na webových stránkách Poskytovatele:  
[www.dluhopisomat/reklamacni\\_rad](http://www.dluhopisomat/reklamacni_rad)