

## Emisní podmínky dluhopisů společnosti JNCG Investment a.s.

Tyto emisní podmínky (dále „Emisní podmínky“) upravují práva a povinnosti Emitenta a vlastníka dluhopisu, jakož i podrobnější informace o emisí dluhopisů vydávané v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dluhopisech“).

### 1. Základní charakteristika a náležitosti dluhopisů:

- a) **Emitent:** JNCG Investment a.s., se sídlem Bulharská 996/20, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČ: 192 61 004, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 28098, LEI: 315700AM4ZT7K3KN8617.
- b) **Název:** JNCG IN II./2025
- c) **Identifikační označení:** číselná řada 001 až 150; emisí dluhopisů byl přidělen ISIN: CZ0003569295.
- d) **Podoba a forma dluhopisu:** listinný cenný papír na řad.
- e) **Jmenovitá hodnota dluhopisu jako dlužná částka:** 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
- f) **Minimální výše investice:** Minimální výše investice je 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
- g) **Úrokový výnos dluhopisu:** pevná úroková sazba 10,25 % p. a.
- h) **Způsob seznámení se s emisními podmínkami:** Dostupné na adrese: Bulharská 996/20, Vršovice, 101 00 Praha 10 (dále jen „Provozovna Emitenta“), příp. u obchodníka s cennými papíry, který pro Emitenta zajišťuje úpis dluhopisů, jako příloha příslušné dokumentace o úpisu cenných papírů a rovněž na webu [www.jncg.eu](http://www.jncg.eu).
- i) **První vlastník dluhopisu:** Jméno a příjmení fyzické osoby / název firmy právnické osoby jsou uvedeny na lící straně dluhopisu. Ostatní údaje o prvním vlastníkovi dluhopisu (datum narození, adresa trvalého pobytu a podpis fyzické osoby / sídlo, identifikační číslo a podpis statutárního zástupce právnické osoby) jsou uvedeny na rubové straně dluhopisu.
- j) **Způsob a místo splacení dlužné částky (splacení dluhopisu) a vyplacení výnosu dluhopisu:** Splacení jmenovité hodnoty a úrokových výnosů dluhopisu budou provedeny převodem na bankovní účet vlastníka dluhopisu.
- k) **Datum splatnosti dluhopisu a výnosu dluhopisu:** Splatnost dluhopisu nastane dne 31. prosince 2028. Splatnost výnosů z dluhopisu je půlroční a nastane vždy k 1. srpnu a 1. lednu každého roku, počínaje dnem 1. srpna 2025.
- l) **Datum emise dluhopisů:** 1. února 2025.
- m) **Schválení Emisních podmínek:** Schváleno společností JNCG Investments a.s. dne 16. ledna 2025.
- n) **Účel využití peněžních prostředků:** Finanční prostředky, které Emitent obdrží za úpis dluhopisu z této emise budou využity (i) za účelem poskytnutí záruk nebo úvěrů společností ve skupině JNCG (dále jen „Skupina JNCG“) s mateřskou JNCG SE, IČ: 108 44 406, se sídlem Bulharská 996/20, Vršovice, 101 00 Praha 10, k jejich rozvoji a realizaci podnikatelských aktivit, zejm. financování nákupu nemovitostí a rozvoji sítě realitních makléřů společnosti JNCG Real Estate a.s., IČ: 099 61 798, se sídlem Bulharská 996/20, Vršovice, 101 00 Praha 10; další konkrétní příjemce ani konkrétní projekty či účely využití prostředků již nejsou k datu vyhotovení Emisních podmínek zaznamenány; (ii) a za účelem úhrady provozních potřeb Emitenta.

### 2. Podoba a forma dluhopisů:

Dluhopisy mají listinnou podobu, ve formě na řad, jsou vydány v počtu 150 kusů, každý ve jmenovité hodnotě 50.000,- Kč. Každý z dluhopisů nese označení číselné řady od 001 do 150.

### 3. Lhůta pro upisování emise dluhopisů

Dluhopisy mohou být vydány naráz nebo postupně s datem emise 1. února 2025. Lhůta pro upisování dluhopisu je stanovena na maximálně 47 měsíců od data emise. Dluhopisy nelze upisovat před datem emise. Úročení výnosů nastane nejdříve ode dne 1. února 2025.

### 4. Emisní kurz

Emisní kurz dluhopisu k datu emise je roven nominální hodnotě dluhopisu ve výši 50.000,- Kč.

### 5. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je stanovena

na 7.500.000,- Kč. Emitent může vydat dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování dluhopisů. Dluhopisy mohou být vydány i v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů v souladu s § 7 zákona o dluhopisech.

### 6. Způsob a místo upisování dluhopisů

Dluhopisy je možné upisovat ode dne 1. ledna 2025 a dále v průběhu emisní lhůty až do zastavení upisování Emitentem. Upsání proběhne formou uzavření smlouvy o úpisu cenných papírů s Emitentem, případně smlouvy s osobou pověřenou Emitentem k obstarání úpisu dluhopisů, např. obchodníkem s cennými papíry. Místem upisování dluhopisů je Provozovna Emitenta, příp. provozovna obchodníka s cennými papíry nebo místo, na kterém se dohodne Emitent s upisovatelem.

### 7. Způsob a lhůta předání dluhopisu jednotlivým upisovatelům

Předání dluhopisu bude probíhat do rukou prvního vlastníka dluhopisu v místě určeném pro upisování dluhopisů nebo korespondenční prostřednictvím držitele poštovní licence. Před předáním budou na dluhopis vyznačeny identifikační údaje upisovatele. Nebezpečí škody přechází na upisovatele převzetím dluhopisu. Emitent je oprávněn podmínit předání dluhopisu splacením částky emisního kurzu dluhopisu upisovatelem. Vlastnictví k dluhopisu přechází na upisovatele dnem úplného splacení emisního kurzu dluhopisu.

### 8. Způsob a místo splacení emisního kurzu upsaného dluhopisu

Splacení emisního kurzu upsaného dluhopisu provede upisovatel do pěti pracovních dnů od data úpisu převodem na určený bankovní účet určený Emitentem. Emisní kurz upsaného dluhopisu je splacen okamžikem, kdy je celá částka připsána na bankovní účet určený Emitentem.

### 9. Způsob výpočtu výnosu dluhopisu

#### a) Výše a způsob úročení

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 10,25 % p. a. ze jmenovité hodnoty dluhopisu. Tato úroková sazba je fixní sazbou pro celé emisní období. Úročení dluhopisu nastává ode dne následujícího po dni splacení emisního kurzu dluhopisu, nejdříve však ke dni emise dluhopisu. Rozhodný den pro výplatu výnosu z dluhopisu je den splatnosti výnosu z dluhopisu za příslušné období.

#### b) Báze pro výpočet úroku

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 (na základě konvence pro výpočet úroku BCK–standard 30E/360).

#### c) Konec úročení

Jistina dluhopisu přestane být úročena dnem splatnosti dluhopisu nebo uplynutím dne předčasné splatnosti podle těchto Emisních podmínek. V případě, kdy Emitent neoprávněně neprovede splacení jistiny či výnosu dluhopisu, bude nadále nabíhat úrokový výnos až do dne, kdy vlastníku dluhopisu budou vyplaceny veškeré splatné částky.

### 10. Způsob výplaty jmenovité hodnoty a výnosů dluhopisů

- a) Emitent se zavazuje, že do 15 (patnácti) dnů ode dne splatnosti dluhopisu a výnosů z dluhopisu splatí jeho jmenovitou hodnotu a výnosy podle těchto Emisních podmínek. Případně-li poslední den lhůty pro výplatu na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den.
- b) Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota dluhopisů bude splacena vlastníků dluhopisů v souladu s daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby.
- c) Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty dluhopisu budou provedeny převodem na účet uvedený vlastníkem dluhopisu dle knihy vlastníků dluhopisů k rozhodnému dni. Za den splacení výnosu a jmenovité hodnoty dluhopisu se považuje den splatnosti dluhopisu, pokud Emitent splatí výnosy a jmenovitou hodnotu ve lhůtě stanovené v těchto Emisních podmínkách, jinak v den, kdy bude příslušná částka odepsána z účtu Emitenta.
- d) Výplatu jmenovité hodnoty dluhopisu je Emitent oprávněn podmínit vrácením dluhopisu jeho vlastníkem, a to v Provozovně Emitenta nebo způsobem, jakým byl dluhopis vydán jeho upisovatelem. Místem výplaty výnosů z dluhopisu a splacení jmenovité hodnoty dluhopisu je běžný účet vlastníka dluhopisu.
- e) Emitent se zavazuje zaplatit výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů výlučně v českých korunách. V případě, že česká měna zanikne a bude nahrazena měnou Euro, bude denominace dluhopisů změněna na měnu Euro v souladu s právními předpisy a všechny peněžité závazky z dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení vlastníků dluhopisů splatné v měně Euro, přičemž jako směnný kurz

české měny na Euro bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítávací poměr) v souladu s právními předpisy. Nahrazení české měny se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a pro vyloučení pochybností nebude považován ani za změnu Emisních podmínek ani za případ neplnění závazků dle Emisních podmínek.

#### 11. Údaje o zdaňování výnosu dluhopisu

Zdanění výnosů z dluhopisů bude prováděno podle právních předpisů České republiky. Splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z dluhopisů bude prováděno se srážkou daní a jiných poplatků, pokud tak stanoví příslušné právní předpisy ČR, zejména zákon č. 586/1992 Sb., o daní z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, účinný ke dni uskutečnění platby. V případě provedení zákonné srážky daní nebo poplatků, nebude Emitent povinen hradit vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek. 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, kdy sazba takového 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. Za českého daňového rezidenta se považuje každý vlastník dluhopisu, pokud písemně Emitentovi neoznámí a prokazatelně nedoloží, že tímto rezidentem není.

#### 12. Údaje nutné k identifikaci osob, které se podílejí na zabezpečení vydání dluhopisu, nabízení dluhopisu, splacení dluhopisu a na vyplacení výnosu dluhopisu s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech

Zabezpečení vydání dluhopisu, nabízení dluhopisu, splacení dluhopisu a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje Emitent samostatně nebo prostřednictvím obchodníka s cennými papíry.

Emitent je akciovou společností s datem vzniku 18. dubna 2023. Předmětem činnosti Emitenta je dle zakladatelské listiny (i) správa vlastního majetku a (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Předmětem podnikatelské činnosti Emitenta je realizace těchto Emisních podmínek a následné financování společností ze Skupiny JNCG formou zápůjček a úvěrů, případně jinou formou dluhového financování. Dle plánů Emitenta je plánovaný poměr cizích zdrojů k základnímu kapitálu v období 12 měsíců před datem splatnosti 10:40. Skutečným majitelem Emitenta je pan Jiří Nechvilka, nar. 11. července 1997, trvale bytem Na Radouči 1312, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav, který Emitenta ovládá skrze svůj podíl o velikosti 95 % na základním kapitálu a hlasovacích právech ručitele, který je současně mateřskou společností Emitenta.

Osoby ve vrcholném vedení emitenta je pan Jiří Nechvilka, nar. 11. července 1997, trvale bytem Na Radouči 1312, Mladá Boleslav II, 293 01 Mladá Boleslav, jakožto jediný člen představenstva Emitenta, a Mgr. Jan Kalousek, nar. 18.10.1991, trvale bytem Starodružníků 1073/2, 779 00 Olomouc, jakožto jediný člen dozorčí rady Emitenta. Pan Jiří Nechvilka se věnuje každodennímu řízení a udržování chodu Emitenta, což obnáší i každodenní dohled nad realizovanými projekty, jakož i na hledání projektů nových a jednání s klienty a investory. Pan Jiří Nechvilka má více než 7 letou praxi v řízení společností a podnikání, přičemž nejvýznamnější profesní zkušenosti byly získány v oboru financí a realit.

Pan Jan Kalousek se věnuje právnímu nastavení Emitenta a kontrole chodu Emitenta dle zákona v rozsahu působnosti člena dozorčí rady. Pan Jan Kalousek má více než 5 letou praxi v řízení společností a podnikání, přičemž nejvýznamnější profesní zkušenosti byly získány ve společnosti „Hartmann Jelínek Malý Moreno a partneři s.r.o., advokátní kancelář.“

Účetní závěrka Emitenta za období od data jeho vzniku do 31. prosince 2023 je dostupná na webové stránce Emitenta [www.jncg.eu](http://www.jncg.eu).

Emitent není součástí žádného konsolidačního celku.

#### 13. Vlastníci dluhopisů a převod dluhopisů

Práva spojená s dluhopisem je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území ČR i v zahraničí. Repatriace výnosů a splacení jmenovité hodnoty do zahraničí budou prováděny dle právních předpisů ČR. Převoditelnost dluhopisu není omezena. Převody dluhopisů se provádí rubopisem a oznámením změny vlastníka Emitentovi dluhopisů. K účinnosti převodu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent

je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude změna prokázána. Posledním dnem, kdy může dojít k převodům dluhopisů v evidenci Emitenta, je 31. prosince 2028. Výnos dluhopisu se vyplácí novému vlastníku za celý příslušný půlrok, v němž nabyl vlastnictví k dluhopisu.

#### 14. Schůze vlastníků dluhopisů, den rozhodný pro účast na schůzi vlastníků a ostatní oznámení

Oznámení o svolání schůze vlastníků dluhopisů se v souladu s § 22 zákona o dluhopisech v zákonné lhůtě zveřejní na webových stránkách Emitenta [www.jncg.eu](http://www.jncg.eu). Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků je den konání schůze vlastníků dluhopisů. Další informace o dluhopisech a jakékoliv oznámení dle Emisních podmínek budou uveřejňovány a vlastníkům dluhopisů zpřístupňovány rovněž na webových stránkách Emitenta.

#### 15. Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating)

Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno.

#### 16. Obchodovatelnost dluhopisů

Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.

#### 17. Promlčení práva z dluhopisů

Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím deseti let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

#### 18. Oddělení práva na výnos dluhopisu

Oddělení práva na výnos dluhopisu podle § 18 zákona o dluhopisech se vylučuje.

#### 19. Další práva a povinnosti Emitenta a vlastníka dluhopisu

- Emitent má právo kdykoliv předčasně splatit dosud nesplacené dluhopisy, pokud toto své rozhodnutí oznámí vlastníkům dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami nejméně 60 dní před datem předčasného splacení. Oznámení o předčasném splacení je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny emitované dluhopisy a jejich výnos narostlý k datu splacení.
- Dluhopisy jsou přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta, které jsou na stejné úrovni se všemi ostatními existujícími i budoucími přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta.
- S dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva, ani hlasovací práva či práva na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta.
- Emitent je se souhlasem vlastníka dluhopisu oprávněn dluhopisy kdykoliv odkoupovat za dohodnutou cenu. Odkoupené dluhopisy nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, či rozhodne o jejich zániku. V takovém případě dluhopisy bez dalšího zanikají z titulu splynutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě.
- Vlastník dluhopisu, který je ve vztahu k Emitentovi spotřebitelem dle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, je v případě sporu při výkonu práv a povinností z dluhopisů oprávněn obrátit se v rámci mimosoudního řešení sporů na Českou obchodní inspekci ([www.coi.cz](http://www.coi.cz), Štěpánská 567/15, 120 00 Praha 2), v případě sporu s obchodníkem s cennými papíry pak na finančního arbitra dle zák. č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrování ([www.finarbitr.cz](http://www.finarbitr.cz), Legerova 1581/69, 110 00 Praha 1). Podle povahy sporu může být příslušný i jiný orgán. Na žádost spotřebitele jej bude Emitent informovat o orgánu příslušném pro mimosoudní řešení konkrétního sporu.

#### 20. Zajištění závazků Emitenta – Ručení

Investoři nesou kreditní riziko Emitenta. V případě platební neschopnosti Emitenta může dojít k částečné nebo úplné ztrátě investované částky. Ručení za závazky Emitenta vyplývající z Emisních podmínek a smlouvy o úpisu cenných papírů vůči vlastníku dluhopisu nese společnost JNCG SE, se sídlem Bulharská 996/20, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČ: 10844406, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl H, vložka 2424 (dále jen „ručitel“). Ručitel na sebe bere zejména povinnost uhradit za Emitenta do sjednaného limitu výnosy z dluhopisu, jmenovitou hodnotu dluhopisu a vzniklé příslušenství v případě, že své splatné závazky nesplní Emitent. Podmínky ručení se řídí ručitelským prohlášením, které je přílohou č. 1 těchto emisních podmínek a je dostupné v Provozovně Emitenta. Účetní závěrka ručitele za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 a za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 je dostupná na webové stránce Emitenta [www.jncg.eu](http://www.jncg.eu).

#### 21. Závěrečná ustanovení

- Nabídka dluhopisů je činěna na základě ustanovení čl. 1 odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.

června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, tzn. celková hodnota protiplnění je nižší než částka 1.000.000 EUR. Tato částka se vypočítává za cenné papíry nabízené ve všech členských státech Evropské unie v průběhu 12 měsíců. Emitent na základě citovaného ustanovení není povinen uveřejnit prospekt cenného papíru schválený ČNB. Poskytnutí informací o dluhopisech a zpřístupnění těchto Emisních podmínek veřejnosti není v rozporu s veřejnou nabídkou investičních cenných papírů dle čl. 2 písm. d) Nařízení EU č. 2017/1129, a to s ohledem na naplnění podmínek ust. čl.1 odst. 4 písm. d) Nařízení EU č. 2017/1129, za kterých Emitent nemá povinnost uveřejnit prospekt schválený ČNB.

- b) Dohled nad emisí dluhopisů a Emitentem (dále jen „dohled“) vykonává ČNB v rozsahu, jak je jí umožněn dle zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu a dle Nařízení EU č. 2017/1129, nad subjekty, které nemají povinnost uveřejnit prospekt dluhopisů za splnění podmínek pro neveřejnou nabídku. ČNB při svém dohledu neposuzuje tyto Emisní podmínky, neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisu.
- c) Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.
- d) Veškerá práva a povinnosti vyplývající z dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem ČR. Soudem příslušným k řešení sporů mezi Emitentem a vlastníkem dluhopisu v souvislosti s dluhopisy, vyplývajících z těchto Emisních podmínek, je Krajský soud v Praze.

Tyto emisní podmínky byly vydány dne: 1. února 2025

Za JNCG Investments a.s.:



Jiří Nechvilka, člen představenstva

Potvrzuji své seznámení s Emisními podmínkami:

.....  
jméno, příjmení / název firmy / podpis

.....

**Příloha č. 1 – ručitelské prohlášení Ručitele**