

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti JAVOR 50 s. r. o. sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ 09251472, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 49034 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2024/134824/CNB/650 k Sp. zn.: S-Sp-2024/00327/CNB/653 ze dne 3.12.2024, které nabylo právní moci dne 5.12.2024 (dále jen „**Základní prospekt**“). Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129 a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace. Ke Konečným podmínkám je přiloženo shrnutí jednotlivé emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta <https://www.javor50.cz>, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 40.000.000,- EUR (resp. ekvivalent této částky v CZK), s dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole části VI. „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v části Základního prospektu „Rizikové faktory“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 15.09.2025 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

ZVLÁŠTNÍ SHRNU TÍ EMISE DLUHOPISŮ

ODDÍL 1 - ÚVOD

1.1	Název cenných papírů: JAVOR 50, development II ISIN: CZ0003576589 („Dluhopisy“)
1.2	Emitent: JAVOR 50 s.r.o., IČO: 09251472, se sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. C 49034, LEI: 3157003A9CSHDAH6JL43 („Emitent“). Kontaktní osobou je jednatel Emitenta, Martina Malečková Pařízková, telefon: +420 724 096 279, email: dluhopisy@javor50.cz.
1.3	Základní prospekt byl schválen: Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou („ČNB“), jakožto orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 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, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („Nařízení o prospektu“). ČNB je možné kontaktovat na telefonním čísle: +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 nebo na emailové adrese: podatelna@cnb.cz .
1.4	Datum schválení unijního prospektu pro růst: Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jakožto příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, č.j. 2024/134824/CNB/650 k Sp. zn.: S-Sp-2024/00327/CNB/653 ze dne 3.12.2024, které nabylo právní moci dne 5.12.2024 („Základní prospekt“).
1.5	Upozornění: Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Základní prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v Základním prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Základního prospektu před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které toto shrnutí, včetně jeho případného překladu, předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

ODDÍL 2 – KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

2.1	Kdo je emitentem cenných papírů? Emitentem dluhopisů je společnost JAVOR 50 s.r.o. Emitent je společností s ručením omezeným a při své činnosti se řídí právními předpisy České republiky a přímo použitelnými předpisy Evropské unie, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů. Emitent sídlí v České republice. Emitentovou hlavní činností je realizace projektu SENIOR RESORT – JAVOR 50, a dále je jeho účelem získávat financování prostřednictvím emise Dluhopisů, a to pro financování vlastních investičních aktivit a aktivit hlavního společníka Emitenta, společnosti BIDLÍ development, a.s., se sídlem Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 018 22 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26515, (dále jen „Hlavní společník Emitenta“) či společností patřícím do skupiny Hlavního společníka Emitenta. Emitent vydává Dluhopisy za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, případně k poskytování zápůjček a úvěrů hlavnímu společníkovi Emitenta. Toto poskytnuté financování použije Hlavní společník Emitenta na své podnikatelské aktivity v rámci rezidenčního developmentu. Hlavním společníkem Emitenta držícím 90 % obchodního podílu a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta je Hlavní společník Emitenta, který je také ovládající osobou Emitenta.
-----	---

	Konečnou ovládající osobou Emitenta je pan Jiří Lejnar, nar. 18. dubna 1978, bytem Na Hřebenkách 3157/4a, Smíchov, 150 00 Praha 5, který vlastní nepřímo 81% podíl na Emitentovi.																																																
2.2	Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi? Níže jsou uvedené základní finanční údaje z účetní závěrky Emitenta za hospodářský rok končící 31.12.2024, a to v celých tisících Kč. Účetní závěrka Emitenta byla ověřena auditorem, LN – AUDIT s.r.o., ev. č. Komory auditorů České republiky: 333, se sídlem Na Valích 510, 440 01 Louny, IČO: 254 08 232 (odpovědný auditor Ing. Tomáš Hora, číslo oprávnění Komory auditorů České republiky: 2061). <table><tr><th>ROK</th><th>2024</th><th>2023</th><th>2022</th></tr><tr><td>Aktiva celkem</td><td>59 017</td><td>46 681</td><td>17 115</td></tr><tr><td>Stálá aktiva</td><td>50 818</td><td>46 211</td><td>17 054</td></tr><tr><td>Oběžná aktiva</td><td>8 199</td><td>470</td><td>61</td></tr><tr><td>Vlastní kapitál</td><td>5 273</td><td>-1 089</td><td>-44</td></tr><tr><td>Cizí zdroje</td><td>53 744</td><td>47 770</td><td>17 159</td></tr><tr><td>Tržby z prodeje výrobků a služeb</td><td>487</td><td>77</td><td>0</td></tr><tr><td>Tržby za prodej zboží</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Provozní výsledek hospodaření</td><td>7 766</td><td>-1 020</td><td>-110</td></tr><tr><td>Finanční výsledek hospodaření</td><td>-8</td><td>-25</td><td>-6</td></tr><tr><td>Zisk / Ztráta</td><td>6 362</td><td>-1 045</td><td>-116</td></tr><tr><td>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let</td><td>-1 289</td><td>-244</td><td>-128</td></tr></table>	ROK	2024	2023	2022	Aktiva celkem	59 017	46 681	17 115	Stálá aktiva	50 818	46 211	17 054	Oběžná aktiva	8 199	470	61	Vlastní kapitál	5 273	-1 089	-44	Cizí zdroje	53 744	47 770	17 159	Tržby z prodeje výrobků a služeb	487	77	0	Tržby za prodej zboží	0	0	0	Provozní výsledek hospodaření	7 766	-1 020	-110	Finanční výsledek hospodaření	-8	-25	-6	Zisk / Ztráta	6 362	-1 045	-116	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let	-1 289	-244	-128
ROK	2024	2023	2022																																														
Aktiva celkem	59 017	46 681	17 115																																														
Stálá aktiva	50 818	46 211	17 054																																														
Oběžná aktiva	8 199	470	61																																														
Vlastní kapitál	5 273	-1 089	-44																																														
Cizí zdroje	53 744	47 770	17 159																																														
Tržby z prodeje výrobků a služeb	487	77	0																																														
Tržby za prodej zboží	0	0	0																																														
Provozní výsledek hospodaření	7 766	-1 020	-110																																														
Finanční výsledek hospodaření	-8	-25	-6																																														
Zisk / Ztráta	6 362	-1 045	-116																																														
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z minulých let	-1 289	-244	-128																																														
2.3	Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta? a) Finanční riziko Emitenta Emitent chce financovat vlastní podnikatelské aktivity zejména dluhovým kapitálem. Primárně se bude jednat o kapitál získaný úpisem Dluhopisů emitovaných Emitentem. Emitent také nevyklučuje financování i formou bankovních úvěrů. Podíl vlastních zdrojů Emitenta, v okamžiku vzniku Prospektu, je v porovnání s plánovaným finančním objemem získaným prodejem dluhopisů nižší, avšak nikoli nezanedbatelný. b) Riziko zvýšených investičních nákladů Kromě poskytování zápůjček a úvěrů Hlavnímu společníkovi Emitenta, či společnostem patřícím do skupiny Hlavního společníka Emitenta, plánuje Emitent investice do výstavby projektu Javor 50. Tyto investice jsou u plánovaných dodavatelů ze skupiny Metrostav průběžně konzultovány a nákupní ceny předdefinovány uzavřeným memorandem. Všechny pozemky a vodní zdroje jsou ve vlastnictví Emitenta. c) Riziko spojené s výstavbou Spočívá v tom, že výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a zahájením provozu uplyne doba nejméně dvou, až tří let, kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu. V zásadě jsou s tím spojená další rizika, zejména: i) Riziko nezaměstnanosti a fluktuace zaměstnanců ii) Riziko nezískání úředních povolení																																																

	d) Kurzové riziko Emitent má možnost vydat emise dluhopisů v eurech, výnos z dluhopisů by v takovém případě byl také vyplácen v eurech, přičemž tyto dluhopisy budou určeny pro investory v České republice. Emitent bude část nákladů na projekt Javor50 hradit v eurech a část nákladů v českých korunách, a proto bude muset část finančních prostředků získaných z takové emise dluhopisů konvertovat na české koruny. e) Riziko závislosti na schopnosti splácet poskytnuté peněžní prostředky ze strany společností skupiny Hlavního společníka Emitent bude kromě své činnosti poskytovat zápůjčky a úvěry společnostem ve skupině Hlavního společníka Emitenta. Emitent tak bude závislý na splácení těchto zápůjček úvěrovanými společnostmi. Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve skupině Hlavního společníka Emitenta, je možné, že společnosti ve skupině Hlavního společníka Emitenta nebudou schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.
--	--

ODDÍL 3 – KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIRECH

3.1	Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů? Druh a třída: předmětem nabídky jsou listinné dluhopisy na řad, vydané podle českého práva. Měna, jmenovitá hodnota, počet vydávaných Dluhopisů a doba splatnosti: Dluhopisy jsou vydávány v českých korunách (Kč), jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 50 000 Kč, celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise je 40.000.000 Kč („Emise“), tj. celkové bude vydáno 800 ks Dluhopisů. Dluhopisy jsou splatné 15.09.2030. Práva spojená s Dluhopisy: s Dluhopisy nejsou spojena žádná zvláštní práva, pouze práva obecně s dluhopisy spojená, a to konkrétně právo na výplatu úrokového výnosu dle Emisních podmínek, právo na splacení jmenovité hodnoty, právo na případné předčasné splacení Dluhopisů v Případě neplnění závazků nebo v souvislosti s rozhodováním schůze vlastníků dluhopisů, jak jsou tyto případy blíže vymezeny v Emisních podmínkách, právo vlastníka Dluhopisu účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, resp. Emisními podmínkami a právo svolat schůzi vlastníků Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta dle své úvahy předčasně splatit Dluhopisy k jím určenému dni, a to na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného vlastníkům Dluhopisů nejméně 60 (šedesát) dnů před uvedeným datem, a to po splnění podmínky, že rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámí na internetových stránkách www.javor50.cz. Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné a nepodřízené. Relativní pořadí přednosti Dluhopisů v rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti, popřípadě včetně informací o úrovni podřízenosti Dluhopisů: Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a srovnatelným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů. Vyplácení úrokových výnosů: S Dluhopisy je spojeno zejména právo vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty Dluhopisů ke dni jejich splatnosti a právo na úrokové výnosy. Nominální úroková sazba z Dluhopisů je pro 1. - 12. výnosové období 8 % p.a. a pro 13. – 20. výnosové období 8,7 % p.a. První výplata úrokového výnosu proběhne 3 měsíce po datu emise, tj. 15.12.2025, následně bude úrokový výnos vyplácen každé 3 měsíce, a to vždy 15.03., 15.06., 15.09. a 15.12. příslušného kalendářního roku, a to až do dne konečné splatnosti Dluhopisů nebo dne předčasné splatnosti Dluhopisů (pokud nastane), dle toho, který z těchto okamžiků se vyskytne dříve, za podmínek stanovených v emisních podmínkách.
3.2	Kde budou cenné papíry obchodovány? Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.
3.3	Je za cenné papíry poskytnuta záruka?

	Žádná třetí osoba neposkytuje záruku za Dluhopisy.
3.4	Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry? a) Riziko likvidity Emisní podmínky umožňují Emitentovi přijmout další dluhové financování. Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. b) Dluhopisy jako nepojištěné pohledávky Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro vlastníky Dluhopisů při splatnosti Dluhopisů může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí na jeho hospodaření a na schopnosti dlužníků Emitenta dostát svým povinnostem. c) Úrokové riziko Emitent nebude žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. Na případné nelikvidním trhu nemusí být vlastník Dluhopisů schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů. d) Riziko inflace Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. e) Riziko inflace Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ

4.1	Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru? Emitent nebo případný zprostředkovatel bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise (40 000 000 Kč) nabízet ke koupi formou veřejné nabídky tuzemským kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům po dobu od 15.09.2025 do 15.03.2026. Dluhopisy budou veřejně nabízeny za kupní cenu rovnající se emisnímu kurzu Dluhopisu, který bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn zakoupit Dluhopisy, činí 50 000 Kč. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn zakoupit Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Celková částka, kterou je investor povinen uhradit, se stanoví jako součin kupní ceny a počtu zakoupených Dluhopisů daným investorem. K datu vyhotovení Prospektu Emitent s žádnou třetí osobou neuzavřel smlouvu, která by tuto osobu opravňovala k nabízení Dluhopisů. Pokud by došlo k pověření třetí osoby nabízením Dluhopisů, potom Emitent tuto skutečnost uveřejní na internetových stránkách Emitenta www.javor50.cz. K datu vyhotovení Základního prospektu nepřevzala žádná osoba vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit. Investoři budou osobně nebo za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem nebo případným
------------	---

	zprostředkovatelem a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů, veřejná nabídka Emitenta na koupi Dluhopisů bude rovněž zveřejněna na internetových stránkách Emitenta www.javor50.cz. Podmínkou nabytí Dluhopisů je uzavření kupní smlouvy mezi investorem a Emitentem. K jejímu uzavření může dojít na žádost investora, rozhodne-li se kontaktovat Emitenta v návaznosti na provedenou nabídku. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě projednány před podpisem kupní smlouvy, kupní smlouva bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta nebo případného zprostředkovatele a investora. Koupě bude probíhat na základě kupní smlouvy a řídí se Emisními podmínkami. Kupní cena bude investorem hrazena bezhotovostně na bankovní účet uvedený v kupní smlouvě. S Dluhopisy nejsou spojená žádná předkupní ani upisovací práva; obchodování s upisovacími právy se tedy neuplatní. Za účelem úspěšného vypořádání převodu Dluhopisů musí investoři postupovat v souladu s pokyny Emitenta. Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.javor50.cz, a to do 30 dnů po jejím ukončení. Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise, správní poplatky ČNB a další náklady související s Emisí, budou činit nejvýše částku 3.400.000,- Kč, a to v případě vydání celého předpokládaného objemu Dluhopisů k datu Emise ve výši 40.000.000,- Kč. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v takovém případě 36.600.000,- Kč. Emitent nebude investorům za koupi Dluhopisů účtovat žádné poplatky v souvislosti s veřejnou nabídkou a koupí Dluhopisů. Investor však může nést náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů, stejně jako poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů.
4.2	Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován? Výtěžek emise bude použit k následujícímu účelu: pro financování aktivit hlavního společníka Emitenta, společnosti BIDLI development, a.s., se sídlem Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 018 22 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26515, konkrétně projektu Klecany, okres Praha-východ, zpětné proplacení závazků spojených s koupí lokality a projekčních prací na infrastruktuře, proplacení nákladů na projekční činnosti projektu JAVOR 50, s.r.o. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci emise, tj. 36.600.000 Kč. Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Emitent si není vědom významných střetů zájmů týkajících se nabídky.
4.3	Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování? Dluhopisy budou nabízeny Emitentem.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Doplněk spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností JAVOR 50 s. r. o. sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ 09251472, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 49034, LEI 3157003A9CSHDAH6JL43 v rámci Dluhopisového programu. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://www.javor50.cz>. Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 40.000.000,- EUR (resp. ekvivalent této částky v CZK), s dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

Název Dluhopisů:	JAVOR 50, development II
ISIN Dluhopisů:	CZ0003576589
Podoba Dluhopisů:	listinná
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů:	10001-10800
Jmenovitá hodnota Dluhopisů:	50.000 Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	40.000.000 Kč
Počet Dluhopisů:	800 ks
Měna, v níže jsou Dluhopisy denominovány:	CZK

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

Datum emise:	15.09.2025
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	15.09.2025 až 15.03.2026
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	Ke částce odpovídající 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.

Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:

Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.

Způsob a lhůta předání Dluhopisů:

Listinné Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.

Způsob splacení emisního kurzu:

Emisní kurz bude splacen bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 131-3349820267/0100, IBAN: CZ2701000001313349820267 a to nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu.

4. VÝNOSY

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:

Použije se

Nominální úroková sazba:

1. - 12. výnosové období 8 % p.a.

13. – 20. výnosové období 8,7% p.a.

Datum počátku prvního výnosového období (tj. Datum emise)

15.09.2025

Datумы výnosových období:

Vždy 15.03., 15.06., 15.09. a 15.12. každého roku až do Dne konečné splatnosti nebo Dne předčasné splatnosti

Datum skončení každého výnosového období:

Vždy 14.03., 14.06., 14.09. a 14.12. každého roku až do Dne konečné splatnosti nebo Dne předčasné splatnosti

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů:

15.09.2030

Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:

ano (viz čl. 5.2. Emisních podmínek)

Předčasné splacení na žádost

ano (viz čl. 5.3. Emisních podmínek)

Vlastníka dluhopisů:

Žádost o předčasné splacení podává vlastník dluhopisů u Emitenta, a to doporučeným dopisem s dodejkou adresovaným na adresu určenou Emitentem Jindřišská 889/17, 110 00 Praha 1, přičemž platí, že žádost o předčasné splacení může být Vlastníkem dluhopisu podána pouze k datu ukončení a) 15.09.2028 a/nebo b) 15.09.2029 a musí být Emitentovi doručena nejpozději 180 dní před datem uvedeným pod písmenem a) a b).

Od okamžiku podání žádosti o předčasné splacení dluhopisů nelze tyto dluhopisy v počtu kusů, ve kterém byla podána žádost o předčasné splacení, převádět na třetí osobu. Emitent je v takovém případě povinen předčasně splatit dluhopisy v počtu kusů, ve kterém byla podána žádost o předčasné splacení, nejpozději do 30 dnů od 15.09.2028 nebo od 15.09.2029 (dle relevance výše). Vlastník dluhopisů má nárok na příslušný poměrný výnos za období od data zahájení příslušného výnosového období do data předčasného splacení.

Emitent splatí poměrný nevyplacený úrok za dané výnosové období v případě předčasného splacení osobám, které jsou v Seznamu vlastníků jako Vlastníci dluhopisů evidovány ke konci příslušného kalendářního dne, který o 10 (deset) dnů předchází Den předčasné splatnosti dluhopisů.

Celková částka poměrného výnosu ze všech dluhopisů vlastníka, které budou předčasně splaceny, se za účelem výpočtu poměrného výnosu zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé haléře).

Dluhopisy předčasným splacením zanikají současně s právem Vlastníka dluhopisů na výnos.

Žádost musí mít ověřený podpis fyzické osoby, nebo osoby oprávněné za Vlastníka dluhopisů (právníckou osobu) jednat. V případě jednání na základě zmocnění Vlastníkem dluhopisů musí být na tomto zmocnění úředně ověřený podpis Vlastníka dluhopisů.

12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Společný zástupce Vlastníků dluhopisů

Webové stránky pro bližší informace

nebyl ustanoven

<https://www.javor50.cz>

PODROBNOSTI O NABÍDCE

1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1	Podmínky platné pro nabídku	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu.
		Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům, v rámci primárního trhu.
		Lhůta veřejné nabídky od 15.09.2025 do 15.03.2026.
	Celkový veřejně nabízený objem	40.000.000,-Kč
	Země, v níže je veřejná nabídka prováděna	Dluhopisy budou nal distribuovány cestou veřejné v České republice.
1.2	Postup pro žádost	viz čl. 2.3. Emisních podmínek. K úpisu Dluhopisů dojde za splnění následujících podmínek:
		K Datu emise či po dobu veřejné nabídky Dluhopisu dojde k uzavření smlouvy o úpisu mezi upisovatelem a Emitentem (popř. příslušným zprostředkovatelem).
		Pokud bude smlouva o úpisu uzavírána distančním způsobem, bude uzavřena tak, že upisovatel doručí k Datu emise či po dobu veřejné nabídky Dluhopisu přímo Emitentovi na e-mail dluhopisy@javor50.cz či investice@bidli.cz, či na e-mail Emitentem určeného zprostředkovatele scan podepsané objednávky v kompletní podobě (tj. včetně všech náležitostí, informací a dokumentů, jejichž poskytnutí je Emitentem vyžadováno), kdy v takovém případě distančního uzavření smlouvy o úpisu dojde k uzavření smlouvy o úpisu až okamžikem, kdy upisovatel obdrží scan Emitentem (popř. příslušným zprostředkovatelem) podepsaného potvrzení objednávky. Upisovatel scan Emitentem podepsaného Potvrzení obdrží na e-mail uvedený v objednávce či na e-mail, ze kterého byla objednávka doručena.
1.3	Možnost snížení upisovaných částek	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. V případě distančního uzavírání Smlouvy o úpisu je Emitent oprávněn objednávkou na úpis Dluhopisů krátit, a to dle svého uvážení. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v Potvrzení. Pokud již upisovatel uhradil ve prospěch Bankovního účtu jmenovitou hodnotu všech původně v Objednávce požadovaných Dluhopisů, bude případný přeplatek upisovatele odblokován a na základě pokynu upisovatele mu Emitent zašle

		případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.
1.4	Minimální a maximální částka žádosti o úpis	Minimální částka, za kterou bude jednotlivý upisovatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude odpovídat emisnímu kurzu Dluhopisu. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý nabyvatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou příslušné Emise dluhopisů.
1.5	Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a jejich doručení	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. Povinnost upisovatele nejpozději do 5 (pěti) dnů po uzavření smlouvy o úpisu (v případě distančního uzavření smlouvy je možné učinit úhradu již od doby doručení objednávky v kompletní podobě) zaplatit kupní cenu, která je rovna emisnímu kurzu objednaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta č. 131-3349820267/0100, IBAN: CZ2701000001313349820267 kde budou peněžní prostředky investora zablokovány až do vydání Dluhopisů; listinné Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů, a to prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby. Zaknihované Dluhopisy budou převedeny bezodkladně po platném a účinném upsání Dluhopisů.
1.6	Zveřejnění výsledků nabídky	Pokud dojde k upsání celé příslušné Emise, bude o tom Emitent informovat nejpozději do 15 (patnácti) dnů na svých internetových stránkách https://www.javor50.cz. Do 15 (patnácti) dnů po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů a/nebo Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů zveřejní Emitent údaj o celkové jmenovité hodnotě všech vydaných Dluhopisů tvořících danou emisi Dluhopisů na webových stránkách https://www.javor50.cz.
1.7	Výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno překupní právo ani přednostní práva úpisu.
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		

2.1	Kategorie potencionálních investorů	Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům.
2.2	Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v Potvrzení. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.
3. Stanovení ceny		
3.1	Cena za nabízené Dluhopisy	Cena za nabízené Dluhopisy se bude rovnat emisnímu kurzu.
3.2	Náklady a daně účtované na vrub investorů	nepoužije se
4. Umístění a upisování		
4.1	Název a adresa koordinátora nabídky	nepoužije se
4.2	Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců	nepoužije se
4.3	Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.	nepoužije se
4.4	Datum uzavření dohody o upsání	nepoužije se
5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování		
5.1	Přijetí dluhopisů na regulovaný trh, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.

5.2	Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy	Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.
5.3	Zprostředkovatel sekundárního obchodování	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
5.4	Emisní cena	nepoužije se
6. Doplňující údaje		
6.1	Poradci	nepoužije se
6.2	Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři	nepoužije se
6.3	Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům	Nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating).
6.5	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi/nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný, a to s výjimkou zájmu Zprostředkovatelů, kteří budou za distribuci Dluhopisů odměňováni úplatou, jejíž výše bude individuálně smluvně stanovena se Zprostředkovatelem max. do výše 8,5 %.
6.6	Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky	Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, případně k poskytování zápůjček a úvěrů hlavnímu společníkovi Emitenta, tedy společnosti BIDLÍ development, a.s., se sídlem Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 018 22 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26515, či společností patřícím do Skupiny Hlavního společníka Emitenta (jak je definovaná v kap. 6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA Základního prospektu). Výtěžek emise bude použit k následujícímu účelu: pro financování aktivit hlavního společníka Emitenta, společnosti BIDLÍ development, a.s., se sídlem Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 018 22 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26515, konkrétně projektu Klecany, okres Praha - východ, zpětné proplacení závazků spojených s koupí lokality a projekčních prací na infrastruktuře etapa I.

		Za předpokladu úspěšného upsání celé emise Dluhopisů budou očekávané výnosy pro financování výše uvedeného účelu použití dostatečné.
		Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 200.000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 3.200.000,- Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy 36.600.000,- Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.

6.7	Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách/zdroj informací	nepoužije se
6.8	Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů.	nepoužije se V případě, kdy Emitent udělí po dni vyhotovení těchto Konečných podmínek souhlas s použitím Základního prospektu při následné nabídce, resp. konečném umístění Dluhopisů finančnímu zprostředkovateli či finančním zprostředkovatelům, Emitent zveřejní seznam a identifikaci všech finančních zprostředkovatelů, kterému či kterým udělil souhlas s použitím Základního prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, na internetových stránkách Emitenta www.javor50.cz v sekci „Pro investory“.
6.9	Jakékoli jiné jednoznačné a objektivní podmínky připojené k souhlasu, jež jsou relevantní pro použití prospektu.	nepoužije se
6.10	Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů	nepoužije se

7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky		
7.1	Osoby odpovědné za Konečné podmínky	Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.

		Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohl změnit jejich význam. Za společnost JAVOR 50 s. r. o. dne 10.09.2025 Jméno: Martina Malečková Pařízková Funkce: jednatel
7.2	Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 10.09.2025

