

Emisní podmínky dluhopisů „Dluhopis Bezručova“

1/ Základní charakteristika dluhopisu

- 1.1. Emitent:** Obchodní společnost **Rezidence Bezručova s.r.o.**, IČ 21159475, se sídlem Bezručova 577, 667 01 Židlochovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp.zn. C 137698, LEI: 31570006C61BGYUFOG13 (dále jen „emitent“)
- 1.2. Název dluhopisu:** „**Dluhopis Bezručova**“
- 1.3.** Dluhopisy mají podobu listinného cenného papíru, znějí na řád, každý z nich má jmenovitou hodnotu 50 000,-Kč. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu je 24.500.000,-Kč. S dluhopisy nejsou spojená žádná předkupní ani výměnná práva. Dluhopisy mohou být emitentem vydány i v menším objemu v souladu s § 7 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Dluhopis je vydáván a obchodován v Českých korunách – CZK. Dluhopisy mohou být nahrazeny hromadnou listinou.
- 1.4.** Vlastníkům dluhopisů náleží výnos z dluhopisů, který sestává z úrokového výnosu. Úrokový výnos je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny měsíčně, vždy k 5 dni v měsíci za bezprostředně předcházející měsíc. Prvním dnem výplaty úrokového výnosu bude 5.5.2024. Úrokový výnos se počítá na základě konvence „BCK Standard 30E/360“. Vlastník, který drží dluhopis po dobu kratší než 30 dnů před výplatou úrokového výnosu, obdrží pouze jeho poměrnou část.
- 1.5.** Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu z dluhopisu předchází o 10 dnů splatnosti úrokového výnosu dluhopisu.
- 1.6.** Rozhodný den pro výplatu jistiny dluhopisu předchází o 30 dnů dnu splatnosti dluhopisu.
- 1.7.** Oddělení práva na výnos dluhopisu podle § 18 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, se vylučuje.
- 1.8.** Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating) nebylo provedeno. Za účelem posílení věřitelského postavení vlastníků dluhopisů se emitent rozhodl v budoucnu zajistit splacení dluhopisů zajištěním pomocí institutu agenta pro zajištění. Jde o způsob zajištění dluhopisů dle § 20 a § 20a zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Agentem pro zajištění, který vykonává práva věřitele a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch vlastníků dluhopisů, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi emitentem a agentem pro zajištění, který vykonává práva a povinnosti v souladu a v rozsahu podle § 20 zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.
- 1.9.** Každý z dluhopisů nese číselné označení číselné řady od 01 do 490. Identifikační označení dluhopisů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů (ISIN): CZ0003560054
- 1.10** Po uplynutí jednoho roku od data emise je emitent oprávněn jednostranně rozhodnout o splacení jím vybraných dluhopisů před datem jejich splatnosti („Předčasné splacení z rozhodnutí emitenta“), přičemž v takovém případě emitent splatí vlastníkům dluhopisů jmenovitou hodnotu a dosud nevyplacenou část poměrného výnosu stanoveného ke dni Předčasného splacení z rozhodnutí emitenta. Záměr Předčasného splacení z rozhodnutí emitenta je emitent povinen oznámit vlastníkům dotčených dluhopisů doporučeným dopisem nejméně 30 dnů před datem Předčasného splacení z rozhodnutí emitenta. Vlastníci dotčených dluhopisů jsou v takovém případě povinni vrátit dotčené dluhopisy zpět emitentovi, a to nejpozději do 30 dnů od data Předčasného splacení z rozhodnutí emitenta.

1.11. Vlastníci dluhopisů nemají dle ust. § 19 odst. 3 zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, právo na předčasné splacení dluhopisů.

1.12. Tyto emisní podmínky nevyžadují schválení České národní banky („ČNB“), ve smyslu ust. § 9 odst. 1, písm. h) zák. č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, neboť ČNB nevykonává dohled nad emisí dluhopisů a nad jejich emitentem.

1.13. Zajištění dluhopisů bude provedeno zřízením zástavního práva ve prospěch agenta pro zajištění k nemovitostem pořízeným emitentem za účelem realizace nemovitostního projektu financovaného z emise dluhopisů, nebo k nákupu jiných nemovitostí. **Agentem pro zajištění** je obchodní společnost **Najmito s.r.o., IČ 09691812**, se sídlem Komenského 84, 667 01 Židlochovice, C 120317 vedená u Krajského soudu v **Brně**. Emitent uzavře s agentem pro zajištění do 60 dnů ode dne nabytí nemovitosti smlouvu, předmětem, které bude zřízení zástavního práva k této nemovitosti ve prospěch agenta pro zajištění, a předmět zajištění bude řádně udržovat až do okamžiku splnění všech svých závazků vyplývajících z dluhopisů, nebo do prodeje zajištěných nemovitostí emitentem za přiměřenou protihodnotu a vyplacení svých závazků. Návrh na vklad do příslušného katastru nemovitosti o zřízení zástavního práva k nemovitosti podá emitent, či jeho zmocněnec.

1.14. Na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k datu emise dluhopisů mezi společným zástupcem a emitentem, **lze ve vztahu k emisi dluhopisů ustanovit společného zástupce všech vlastníků** dluhopisů této emise (dále jen „společný zástupce“), který je pověřen v rozsahu vymezeném zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a v rozsahu vymezeném Smlouvou o ustanovení společného zástupce vlastníků dluhopisů, kontrolou plnění emisních podmínek ze strany emitenta, případně provedením dalších úkonů, či ochranou zájmu vlastníků dluhopisů. Pro tyto účely se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisu. O jmenování nebo o změně v osobě společného zástupce může kdykoli rozhodnout i schůze vlastníků.

1.15. Vlastníci dluhopisů budou pro účely naplnění institutu společného zástupce věřitelů zastoupeni agentem pro zajištění, který je bude v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisu ohledně peněžitého závazku emitenta vyplývajícího z dluhopisů. Za tímto účelem agent pro zajištění upíše a bude držet až do doby konečné splatnosti dluhopisů nejméně jeden dluhopis.

2/ Emise dluhopisů

2.1. Finanční prostředky získané emisí dluhopisů budou emitentem použity k financování nákupu nemovitosti připravovaného nemovitostního projektu, nebo k nákupu jiného nemovitého majetku, event. k investičním aktivitám emitenta a jejich rozvoji v oblasti nemovitostí.

2.2. Datum emise je stanoven dnem, 1.4.2024

2.3. Emisní kurz všech dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Dluhopisy mohou být vydány jednorázově k datu emise, nebo kdykoliv v průběhu emisní lhůty, která je stanovená na 6 měsíců od data emise. Emitent je v souladu s § 7 zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn vydat dluhopisy do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí emisní lhůty, přičemž je povinen stanovit dodatečnou emisní lhůtu, která skončí nejpozději v den rozhodný pro splacení jistiny dluhopisů a uveřejnit ji stejným způsobem jako tyto emisní podmínky.

2.4. Dluhopisy budou nabízeny k upisování na primárním trhu fyzickým a právnickým osobám. Dluhopisy budou nabízeny formou veřejné nabídky. Emitent nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, neboť emise je vydávaná na základě zákonné výjimky.

2.5. Dluhopisy se upisují na základě smlouvy o úpisu dluhopisů. Vlastník dluhopisů je povinen uvést ve smlouvě o úpisu dluhopisů svůj bankovní účet, na který budou probíhat výplaty úrokových výnosů a

konečná výplata jistiny. Při změně účtu je vlastník dluhopisu povinen písemně oznámit emitentovi, nejpozději do 5 dnů od provedení této změny, tuto samotnou změnu, označit písemně nové číslo účtu a bankovní spojení, a tyto skutečnosti odeslat do sídla společnosti emitenta tak, že z tohoto oznámení o změně účtu bude patrný ověřený podpis vlastníka dluhopisu. Pro případ, kdy na oznámení změny účtu nebude ověřený podpis vlastníka dluhopisu, anebo vrátí li se platba úrokového výnosu či jistiny zpět emitentovi, vyzve emitent vlastníka dluhopisu ke sjednání nápravy. Do té doby je emitent oprávněn pozdržet výplatu jistiny, či úrokových výnosů.

2.6. Dluhopisy se upisují na základě smlouvy o úpisu dluhopisů, uzavřené osobně v sídle emitenta, či jeho provozovně, kde budou vlastníkům dluhopisy tyto osobně předány po připsání emisního kursu ve prospěch bankovního účtu emitenta, podle podmínek uvedených ve smlouvě samotné o úpisu dluhopisů. Předání dluhopisů zajišťuje sám emitent. Dluhopisy po vzájemné dohodě mohou být předány k doručení poskytovatelem poštovních služeb, anebo kurýrem. Dluhopisy mohou být vlastníkům předány též zmocněncem emitenta. Distanční uzavření smlouvy o úpisu dluhopisů se tímto nevylučuje.

2.7. Minimální částka, za kterou mohou být dluhopisy upsány jednotlivým investorem činí 50 000,- Kč. Emitent je oprávněn požadavky investorů na nákup dluhopisů krátit.

2.8. Úrokové výnosy a jistiny dluhopisů, budou vlastníkům dluhopisů vypláceny bezhotovostním převodem. Výplatou, nebo vyplacením se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu emitenta ve prospěch účtu vlastníka dluhopisu.

2.9. Převody dluhopisů se provádí rubopisem a předáním dluhopisu. Převodce je povinen vyznačit na dluhopisu rubopis, kterým označí nabyvatele dluhopisu jako nového vlastníka. Převod dluhopisu je povinen převodce a nabyvatel písemně oznámit emitentovi do 3 dnů ode dne převodu dluhopisu, a to písemně do sídla emitenta oznámení o převodu dluhopisů, s ověřeným podpisem převodce a nabyvatele.

2.10. Emitent je oprávněn kdykoliv dluhopisy na trhu odkupovat za jakoukoliv cenu.

3. Zdanění úrokového výnosu dluhopisu

3.1. Úrokový výnos, který emitent vyplácí vlastníku dluhopisu, fyzické osobě, která je daňovým rezidentem, podléhá srážkové dani z příjmů fyzických osob a dle právní úpravy platné ke dni vydání těchto emisních podmínek činí zpravidla 15 %.

3.2. Úrokový výnos vlastníku dluhopisu, právnické osobě, která je daňovým rezidentem, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob dle právní úpravy platné ke dni vydání těchto emisních podmínek v pásmu 19%.

4. Splatnost dluhopisů

4.1. Dluhopis je splatný ke dni splatnosti emise, dne 31.3.2028

5. Identifikace osob, které se podílí na zabezpečení vydání dluhopisů, splacení dluhopisů a výplatě úrokových výnosů dluhopisů.

5.1. Veškeré činnosti spojené s vydáním dluhopisů, splacením dluhopisů a výplatou úrokových výnosů dluhopisů zajišťuje emitent a v zákonem stanoveném rozsahu agent pro zajištění.

6. Schůze vlastníků dluhopisů.

6.1. Emitent svolá odkladu bez zbytečného schůzi vlastníků v případě:

- a) návrhu změn emisních podmínek, pokud se takový souhlas vyžaduje,
- b) ukončení činnosti agenta pro zajištění, anebo jeho navrhované změně,
- c) požadavku na změnu v osobě agenta pro zajištění ze strany vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané emise dluhopisů,
- d) změn, které mohou významně zhoršit schopnost emitenta plnit závazky z jím vydaných dluhopisů,
- e) pokud taková povinnost plyne z platných právních předpisů vztahující se k dluhopisům,
- f) pokud tak rozhodne emitent.

6.2. Nesvolá-li schůzi vlastníků emitent, je v případě podle odstavce 6.1. písm. b) nebo c), nebo stanoví-li tak emisní podmínky, povinen schůzi vlastníků svolat bez zbytečného odkladu agent pro zajištění. Schůzi vlastníků je oprávněn svolat též vlastník dluhopisu, jde-li o případ, kdy emitent porušil svou povinnost podle odstavce 6.1. písm. a) až e), nebo jde-li o jiný případ upravený v emisních podmínkách, ledaže agent pro zajištění svolal schůzi vlastníků podle věty první.

6.3. Pokud schůzi vlastníků dluhopisů svolává emitent, oznámí konání schůze vlastníků nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání doporučeným dopisem odeslaným na adresu uvedenou vlastníkem dluhopisu ve smlouvě o úpisu dluhopisu, anebo emailem zaslaným na emailovou adresu vlastníka dluhopisu, či datovou schránkou. Emitent nenese odpovědnost za změnu adresy vlastníka dluhopisu, pokud mu taková změna nebyla vlastníkem dluhopisu oznámena prokazatelným způsobem.

6.4. Je-li svolavatelem některý z vlastníků dluhopisu, nebo společný zástupce vlastníků dluhopisů, je povinen doručit emitentovi nejpozději 30 dnů přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů oznámení o konání schůze vlastníků dluhopisů současně s výzvou, aby emitent oznámil svolání schůze vlastníků dluhopisů doporučeným dopisem odeslaným na adresu všech vlastníků dluhopisů.

6.5. Svolavatel uvede v oznámení o svolání schůze vlastníků dluhopisů alespoň:

- a) identifikační údaje emitenta,
- b) název dluhopisu a název emise,
- c) místo datum a hodinu konání schůze vlastníků dluhopisů,
- d) program jednání, včetně případného návrhu změny emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
- e) den, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů.

6.6. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání schůze vlastníků, lze na této schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků dluhopisů.

6.7. Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části emise dluhopisů.

6.8. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů předchází o 30 dní konání takové schůze.

6.9. Před zahájením schůze vlastníků je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Vlastní dluhopisy ve vlastnictví emitenta ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků se pro účely odstavců 6.7. a 6.10. nezapočítávají.

6.10. Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise dluhopisů. Ke změně emisních podmínek, doplnku dluhopisového programu nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dluhopisů.

6.11. Není-li schůze vlastníků, která má rozhodovat o změně emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Náhradní schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v odstavci 6.7.

6.12. Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisu, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků uveřejnit všechna rozhodnutí schůze vlastníků, a to způsobem, kterým uveřejnil emisní podmínky.

7. Zvláštní setkání s vlastníky dluhopisů.

7.1. Nad rámec schůze vlastníků dluhopisů dle čl. 6 může emitent kdykoliv přede dnem splatnosti emise uspořádat setkání s vlastníky dluhopisů, na němž bude prezentován dosavadní stav a výsledky projektu emitenta financovaného prostřednictvím této emise dluhopisů a vlastníkům dluhopisů budou představeny další příležitosti související s projekty emitenta.

7.2. O přesném termínu setkání s vlastníky dluhopisů budou vlastníci dluhopisů informováni vždy nejméně 15 dní předem pozvánkou odeslanou na jejich emailovou adresu, a zveřejněnou na webu www.rezidencebezrucova.cz, nepožádají-li výslovně o zaslání písemné pozvánky.

8. Způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o dluhopisech.

8.1. Informace a údaje o dluhopisech budou zpřístupňovány a uveřejňovány na webu emitenta www.rezidencebezrucova.cz, ke dni vydání těchto emisních podmínek, nestanoví-li zákon jiný způsob uveřejnění a zpřístupnění.

8.2. Emitent bude v souvislosti s vydanou emisí dluhopisu zpracovávat osobní údaje a údaje související s vlastnictvím dluhopisů za účelem evidence nutné k plnění právních povinností a za účelem plnění smluvních závazků, jakož i za účelem ochrany práv vzniklých v souvislosti s emisí dluhopisů.

8.3. Osobní údaje budou zpracovány po dobu trvání právních povinností, u nichž je zapotřebí zpracovat osobní údaje, resp. po dobu trvání promlčecích lhůt.

8.4. Emisní podmínky jsou v tištěné formě zpřístupněny v sídle emitenta, v elektronické podobě na webu emitenta www.rezidencebezrucova.cz.

V Židlochovicích, dne 19.3.2024

za Rezidence Bezručova s.r.o.,



František Pokorný, jednatel