

*EMISNÍ
PODMÍNKY
Č. 1/2020*

EMISE DLUHOPISŮ
č. 1/2020

EMISE DLUHOPISŮ Č. 1/2020

EMISNÍ PODMÍNKY Č. 1/2020 „INVESTIČNÍ DLUHOPISY“

SPOLEČNOSTI REALITAS, s.r.o.

Tyto emisní podmínky č. 1/2020 vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníků dluhopisů. Zároveň upravují informace o emisi dluhopisů č. 1/2020, které vydává emitent REALITAS, s.r.o.

Společnost REALITAS, s.r.o. tímto vydává vlastní dluhopisy pod jménem „INVESTIČNÍ DLUHOPISY“.

Každý dluhopis vydaný v této emisi je úročen ve výši 5,0% p.a.

Jmenovitá hodnota dluhopisu je vlastníkovi dluhopisu splacena do 10 pracovních dní ode dne splatnosti daného dluhopisu.

Platba jmenovité hodnoty jakož i úroků z daných dluhopisů je prováděna bezhotovostním převodem. Úrokový výnos dluhopisu je vyplácen jedenkrát ročně.

Obsah

1) Základní informace	3
2) Dluhopis	3
3) Seznam vlastníků dluhopisů	3
4) Emisní kurz a celková jmenovitá hodnota	4
5) Upisování dluhopisů a jejich předání	4
6) Zrušení úpisu	5
7) Vlastník dluhopisů	5
8) Lhůta pro splácení emisního kurzu	5
9) Převoditelnost dluhopisu	5
10) Výpočet úrokového výnosu z dluhopisu	6
11) Příklad výplaty	6
12) Splacení dluhopisu	6
13) Předčasné splacení	6
14) Prodlení se splácením	7
15) Oddělení práva na úrokový výnos	7
16) Daňové záležitosti	7
17) Užití zákona o podnikání na kapitálovém trhu	7
18) Schůze vlastníků	8
19) Promlčení	8
20) Další ustanovení	8
21) Oznámení	8
22) Závěrečná ustanovení	8

1) Základní informace

- i. Emitent: REALITAS, s.r.o.
- ii. Název dluhopisů: „INVESTIČNÍ DLUHOPISY“
- iii. Podoba dluhopisů: listinný cenný papír
- iv. Forma dluhopisu: na řad
- v. Jmenovitá hodnota dluhopisu: 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých)
- vi. Dlužná částka dluhopisu: dlužná částka je rovna jmenovité hodnotě dluhopisu
- vii. Emisní kurz dluhopisu: 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých)
- viii. Úrokový výnos dluhopisu: 5,0 % p.a.
- ix. Počet kusů: až 2 400 Ks
- x. Číselná identifikace dluhopisů: 0001/01/2020 – 2400/01/2020
- xi. Datum emise dluhopisů: 1.4.2020
- xii. Lhůta pro upisování emise dluhopisů: 1.4.2021
- xiii. Splatnost dluhopisů: 1.4.2025
- xiv. Splatnost úrokového výnosu je jedenkrát ročně vždy k 1.4. následujícího roku (od 2021 do roku 2025)
- xv. Dostupnost emisních podmínek je na webu www.realitas.cz

2) Dluhopis

- i. Dluhopisy vydané podle těchto emisních podmínek jsou listinné cenné papíry na řad. Dluhopisy se vydávají podle českého právního řádu. S každým dluhopisem je spojeno právo na splacení dané dlužné částky, která je rovna jmenovité hodnotě dluhopisu, a zároveň vzniká vlastníkovu právo na úrokový výnos z dluhopisu jejich emitentem, a to najednou k danému okamžiku, nebo postupně.
- ii. Počet vydaných dluhopisů v emisí č. 1/2020 může být maximálně ve výši 2 400 kusů. Každý dluhopis je vydán ve jmenovité hodnotě 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
- iii. Identifikace vlastníka dluhopisů je uvedena v rubopisu listinného dluhopisu.
- iv. Emisí dluhopisů se rozumí soubor dluhopisů vydaných na základě těchto emisních podmínek.
- v. S dluhopisy z emisí č. 1/2020 nejsou spojena žádná předkupní práva, výměnná práva, hlasovací práva či práva na podíl na likvidačním zůstatku emitenta.

3) Seznam vlastníků dluhopisů

- i. Emitent je povinen vést seznam vlastníků jím vydaných listinných dluhopisů.
- ii. Práva spojená s dluhopisy je oprávněna ve vztahu k emitentovi vykonávat osoba uvedená v těchto seznamech, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. K platnému převodu dluhopisu vůči emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent provede daný zápis ihned, jakmile to bude možné. Před změnou vlastníka dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů, musí být změna vlastníka řádně prokázána emitentovi.
- iii. Za účelem vedení evidence vlastníků je emitent oprávněn vést tyto údaje:
 - Jméno
 - Příjmení
 - Název/obchodní firma
 - Datum narození / identifikační číslo
 - Rodné číslo
 - Adresa trvalého bydliště / adresa společnosti
 - V případě existence doručovací adresy
 - E-mailová adresa
 - Číslo účtu
 - Obchodní firma banky, která zřizuje zřizující bankovní účet vlastníkovu dluhopisů

- iv. Poslední změny vlastníků dluhopisů musí být doručeny nejpozději emitentovi k 20.3. roků 2021, 2022, 2023, 2024, 2025 tak, aby emitent mohl provést změny v seznamu vlastníků.
- i. Vlastník dluhopisu uděluje emitentovi svůj výslovný souhlas, aby v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.4.2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů - GDPR) a v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů, zpracovával, dále poskytoval třetím osobám a archivoval jím poskytnuté osobní údaje obsažené v těchto podmínkách, smlouvě o úpisu dluhopisů, dotaznících či jinak sdělené v rozsahu potřebném pro uplatňování práv a plnění povinností vyplývajících z upsaných dluhopisů a zákona o dluhopisech, a tuto činnost vykonával po celou dobu trvání právních vztahů vyplývajících z dluhopisů. Vlastník dluhopisu dále uděluje emitentovi souhlas se zpracováním osobních údajů za účelem šíření obchodních sdělení elektronickými prostředky dle zákona č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti, ve znění pozdějších právních předpisů, a to za účelem poskytování informací o službách a aktivitách emitenta. Vlastník dluhopisu souhlasí se zasíláním obchodních sdělení emitenta. Vlastník dluhopisu může svůj souhlas kdykoliv odvolat písemnou zprávou zaslanou emitentovi. Emitent se zavazuje v souvislosti se zpracováním osobních údajů dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z právních předpisů.

4) Emisní kurz a celková jmenovitá hodnota

- ii. Emisní kurz k datu emise je stanoven v hodnotě dluhopisu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
- iii. Dluhopisy jsou označeny čísly 0001/01/2020 až 2400/01/2020.
- iv. Emitent se zavazuje, že vydá dluhopisy v celkové maximální jmenovité hodnotě 24.000.000,-Kč (slovy: dvacet čtyři milionů korun českých).
- v. Emitent má právo vydat dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě dluhopisů, než v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů ve výši 24.000.000,-Kč (slovy: dvacet čtyři milionů korun českých).
- vi. Emitent má právo vydat dluhopisy až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí lhůty pro upisování.

5) Upisování dluhopisů a jejich předání

- i. Dluhopisy nelze upisovat (vydat) před datem jejich emise.
- ii. Emitent má právo vydávat dluhopisy postupně, nebo najednou. Datum začátku emise je 1.4.2020.
- iii. Lhůta pro upisování (objednání) dluhopisu je stanovena od data 16.3.2020 do dne 1.4.2020 včetně.
- iv. Místo předání a upisování dluhopisu je provozovna emitenta na adrese: Radlická 3201/14, Anděl Park, budova B, 150 00 Praha 5 - Smíchov, případně lze jiné místo dohodnout mezi emitentem a upisovatelem.
- v. Emitent se zavazuje na dluhopis před jeho vydáním vyznačit příslušné identifikační údaje, přičemž následně tyto údaje emitent zapíše do seznamu vlastníků dluhopisů.
- vi. Emitent je oprávněn podmínit předání dluhopisu splacením částky emisního kurzu dluhopisu upisovatelem dluhopisu předem, a to bez uvedení důvodů.
- vii. Platné upsání dluhopisu vyžaduje uzavření smlouvy o úpisu dluhopisu s emitentem, nebo osobou emitentem k tomu zmocněnou. Emitent či osoba emitentem zmocněná předá dluhopis upisovateli do vlastních rukou, případně do rukou osoby k tomu upisovatelem dluhopisu zmocněné, případně v případě vydání pokynu upisovatele k zaslání poštou, odeslat dluhopisy na adresu určenou upisovatelem poštou s dodejkou. Emitent nebo osoba emitentem zmocněná má právo odmítnout předání dluhopisu osobě zmocněné upisovatelem dluhopisu, pokud má obavy, že příslušná osoba není k převzetí dluhopisu řádně zmocněna upisovatelem dluhopisu.
- viii. Dluhopisy lze také zakoupit na dálku. Nákup dluhopisů na dálku probíhá způsobem:
 - Upisovatel kontaktuje emitenta e-mailem/telefonem.

- Upisovatel se s emitentem dohodne na množství odkoupených dluhopisů za danou částku.
- Upisovatel nadiktuje na sebe údaje potřebné ke koupi dluhopisů emitentovi.
- Emitent vyplní dané údaje do smluv a zašle dané smlouvy upisovateli na zvolenou e- mailovou adresu.
- Upisovatel po obdržení smluvní dokumentace, smlouvy vytiskne a podepíše v nezměněné formě.
- Takto vyplněné smlouvy zasílá upisovatel ve dvojnásobném vyhotovení doporučeně zpět adresu emitenta, který smlouvy uzná za platné svým podpisem.
- Po uznání smluv zasílá 1 podepsanou kopii smlouvy emitent zpět upisovateli a zároveň jej vyzve písemně, e-mailem nebo telefonicky k uhrazení částky, která bude odpovídat částce: počet objednaných dluhopisů x emisní cena.
- Výše vypočtenou částku, upisovatel zašle na bankovní účet emitenta, který bude uveden ve výzvě k zaplacení upsaných dluhopisů.
- Po připsání odpovídající částky na účet emitenta, emitent zasílá doporučeně na adresu upisovatele dluhopisy v listinné podobě.

6) Zrušení úpisu

- i. Emitent má právo zrušit úpis dluhopisů dle těchto emisních podmínek, a to zejména v případech, kdy se do konce lhůty pro upisování nepodaří upsat předpokládaný objem dluhopisů a emitent nerozhodne o vydání dluhopisů v menším objemu emise. Při zrušení úpisu dluhopisů se emitent zavazuje do 60 (slovy: šedesáti) dnů po dni skončení lhůty pro upisování vrátit každému upisovateli jím splacenou částku včetně úroků ve výši váženého průměru nebo repo sazeb České národní banky (dále jen ČNB) za období od data splácení.

7) Vlastník dluhopisů

- i. Vlastnictví dluhopisu přechází na upisovatele dluhopisu dnem úplného splacení emisního kurzu dluhopisu, a zároveň jeho předáním upisovateli dluhopisu, resp. osobě jím k tomu zmocněné.
- ii. Vlastníkem dluhopisů může být fyzická, nebo právnická osoba. Vlastník má bydliště/sídlo společnosti na území České republiky i mimo ni, která je na dluhopisu uvedena jako vlastník dluhopisu nebo které svědčí nepřetržitá řada rubopisů na listinném dluhopisu.
- iii. Nebezpečí škody přechází na vlastníka (upisovatele) převzetím dluhopisu.
- iv. Pro účely výkonu práv plynoucích z dluhopisu vůči emitentovi je za vlastníka dluhopisu považována osoba zapsaná v seznamu vlastníků, není-li prokázáno, že vlastníkem dluhopisu je konkrétní třetí osoba.
- v. V případě, že vlastník dluhopisu není zapsán v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném emitentem, je povinen bez zbytečného odkladu písemně vyzvat emitenta, aby zajistil nápravu. Ve výzvě je vlastník povinen prokázat právní titul nabytí vlastnického práva k dluhopisu a údaje dle čl. 3 emisních podmínek.

8) Lhůta pro splácení emisního kurzu

- i. Upisovatel je povinen splatit emisní kurz dluhopisu ve lhůtě 5 (slovy: pět) pracovních dnů od data úpisu bezhotovostním převodem na bankovní účet určený emitentem, přičemž emisní kurz upsaného dluhopisu je splacen připsáním celé částky emisního kurzu na bankovní účet určený emitentem.

9) Převoditelnost dluhopisu

- i. Převoditelnost dluhopisu není omezena.
- ii. Vlastník dluhopisu je povinen dluhopis přednostně nabídnout ke koupi emitentovi (předkupní právo). Emitent může nabídku akceptovat, anebo odmítnout. V případě akceptace nabídky, emitent po nabytí vlastnického práva k tomuto dluhopisu může dluhopis prodat, držet či rozhodnout o jeho zániku.

10) Výpočet úrokového výnosu z dluhopisu

- i. Dluhopis nemůže být úročen před datem emise dluhopisu.
- ii. Jmenovitá hodnota dluhopisu je úročena do dne splatnosti dluhopisu, přičemž v den splatnosti dluhopisu již jmenovitá hodnota dluhopisu úročena není. Obdobně se postupuje v případě předčasně splatného dluhopisu.
- iii. Dluhopis je úročen pevnou úrokovou sazbou 5,0 % p. a. ze jmenovité hodnoty dluhopisu.
- iv. Úroková sazba je neměnná.
- v. Dluhopis je úročen ode dne následujícího po dni, ve kterém byl splacen celý emisní kurz dluhopisu, tedy po dni, ve kterém došlo k připsání celé částky na bankovní účet určený emitentem.
- vi. Výpočet poměrné části dluhopisu na bázi jednoho roku o 360 dnech a 12 měsíců po 30 dnech (BCK - standard 30E/360).

11) Příklad výplaty

Dluhopisy se jmenovitou hodnotou 100.000,- Kč, budou po dni splatnosti dle těchto emisních podmínek emitentem splaceny v plné výši, což je 100.000,- Kč, k této částce emitent postupně každý rok ve stanovený den, vyplatí částku 5.000,- Kč, což odpovídá 5,0 % úroku p.a. a to do 10 dnů po dnech splatnosti jednotlivých úrokových výnosů, tj. po dnech 1.4. roků (2021, 2022, 2023, 2024, 2025). Od této částky je odečtena daň, odváděná státu.

Pokud je dluhopis vydaný na 5 let, celkem tedy bude za dluhopis, jehož emisní kurz bude splacen ke dni emise dluhopisu, vyplacena částka 125.000 Kč včetně úroků.

12) Splacení dluhopisu

- i. Emitent provede splacení jmenovité hodnoty a úrokových výnosů z dluhopisu v korunách českých, nestanoví-li právní předpisy či písemná dohoda mezi vlastníkem dluhopisu a emitentem jinak.
- ii. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu a úrokových výnosů emitent provede bezhotovostním převodem na účet uvedený vlastníkem dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisu.
- iii. Zabezpečení vydání dluhopisu, splácení dluhopisu a úrokového výnosu dluhopisu provede emitent.
- iv. Vlastník dluhopisu není oprávněn žádat splacení jmenovité hodnoty dluhopisu před datem splatnosti dluhopisu a také není oprávněn žádat splacení úrokového výnosu plynoucího z dluhopisu před datem splatnosti jednotlivého úrokového výnosu z dluhopisu.
- v. Emitent se zavazuje, že do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů ode dne splatnosti dluhopisu (odesláním z bankovního účtu) splatí jmenovitou hodnotu dluhopisu, dle těchto emisních podmínek a právních předpisů účinných ke dni provedení platby, a to za podmínky, že vlastník dluhopisu předloží a odevzdá dluhopis emitentovi v provozovně emitenta, případně na jiném místě, které mezi s sebou dohodli emitent a vlastník dluhopisu.
- vi. Emitent se zavazuje, že do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů ode dne splatnosti úrokových výnosů z dluhopisu uhradí (odesláním z bankovního účtu) úrokové výnosy dle těchto emisních podmínek a právních předpisů účinných ke dni provedení platby.
- vii. Dluhopisy jsou splatné, tj. datum splatnosti jmenovité hodnoty, ke dni 1.4.2025, přičemž emitent uhradí příslušnou částku dle odst. 12. V. tohoto článku emisních podmínek. Vlastníkovi dluhopisu za období mezi dnem splatnosti a dnem řádného splacení dluhopisu nenáleží žádný úrokový výnos z dluhopisu, či jiný nárok. Jednotlivé úrokové výnosy z dluhopisu jsou splatné ke dni 1.4. 2021, 2022, 2023, 2024, 2025.

13) Předčasné splacení

- i. Emitent si vyhrazuje právo splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů před datem jejich splatnosti, včetně poměrného úrokového výnosu z dluhopisů.

- ii. Emitent je oprávněn splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů před datem jejich splatnosti, včetně poměrného úrokového výnosu pouze tehdy, pokud svůj záměr oznámí alespoň 30 dní před předčasným splacením.

14) Prodlení se splácením

- i. Pokud je emitent v rozporu s těmito emisními podmínkami, a to ve smyslu prodlení se splácením jmenovité hodnoty dluhopisu nebo úrokového výnosu dluhopisu, náleží vlastníkovému dluhopisu po dobu prodlení jedna polovina úrokového výnosu dle těchto emisních podmínek, tj. 2,5% p.a. z dlužné částky do dne, kdy vlastníkovému dluhopisu budou vyplaceny veškeré splatné částky.

15) Oddělení práva na úrokový výnos

- i. Emisní podmínky vylučují oddělení práva na úrokový výnos dluhopisu od dluhopisu a jeho spojení s kupónem jako cenným papírem nebo zaknihovaným cenným papírem vydaným k uplatnění tohoto práva.

16) Daňové záležitosti

- i. Splácení jmenovité hodnoty dluhopisu a úrokové výnosy z dluhopisu v době vydání těchto emisních podmínek podléhají daňové povinnosti dle právních předpisů České republiky, zejména dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších právních předpisů. Užije se vždy znění účinné k příslušnému dni provedení platby.
- ii. Splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z dluhopisu emitent provádí bez srážky daní nebo poplatků, pokud není dále stanoveno jinak. Emitent provede srážku daní nebo poplatků v případě, kdy tak stanoví účinný právní předpis České republiky ke dni takové platby, v takovém případě nemá vlastník dluhopisu nárok na jakoukoliv náhradu srážky daní nebo poplatků od emitenta.
- iii. V den vydání těchto emisních podmínek úrokový výnos plynoucí z dluhopisu vyplácený fyzické osobě – českému daňovému rezidentovi, eventuálně české stále provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem, může podléhat srážkové dani, jejíž sazba v den schválení a vydání těchto emisních podmínek činí 15%. V případě, že emitent v souladu s právními předpisy srážku daně neprovede, má příjemce úrokového výnosu daňovou povinnost tyto příjmy zahrnout do základu daně.
- iv. V době vydání těchto emisních podmínek se úrokový výnos plynoucí z dluhopisu vyplácený právnické osobě – českému daňovému rezidentovi, eventuálně české stále provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmu právnických osob, jejíž sazba v den schválení a vydání těchto emisních podmínek činí 19%. Nejedná se o srážkovou daň.
- v. V případě, že vlastník dluhopisu uplatní u emitenta nárok na uplatnění daně na základě režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění, musí tento nárok náležitě prokázat.

17) Užití zákona o podnikání na kapitálovém trhu

- i. Ustanovení zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších právních předpisů, o veřejné nabídce a o prospektu cenného papíru se s výjimkou uvedenou v ustanovení §34 odst. 5 uvedeného zákona nevztahují na dluhopisy vydané dle těchto emisních podmínek, jelikož jejich 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.
- ii. Emitent v souladu se zákonem o podnikání na kapitálovém trhu rozhodl o tom, že nevyhotoví prospekt dluhopisu.

18) Schůze vlastníků

- i. Schůze vlastníků dluhopisů je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze vlastník dluhopisu, který je zapsán v seznamu vlastníků dluhopisů ke konci dne, který o 5 (slovy: pět) pracovních dní předchází dni konání příslušné schůze vlastníků dluhopisů.
- ii. Svolařatel oznámí konání schůze vlastníků dluhopisů na výše uvedeném webu emitenta ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.
- iii. Ke změně těchto emisních podmínek se vyžaduje předchozí souhlas schůze vlastníků dluhopisů.
- iv. Souhlas schůze vlastníků se nevyžaduje ke změně přímo vyvolané změnou právní úpravy, ke změně, která se netýká postavení nebo zájmů vlastníků dluhopisů, nebo v případě, že žádný z vydaných dluhopisů, k nimž se emisní podmínky vztahují, není ve vlastnictví osoby odlišné od emitenta.

19) Promlčení

- i. Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

20) Další ustanovení

- i. Rating dle ustanovení § 9 odst. 1 písm. I) zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů, nebyl udělen.
- ii. Identifikační označení dluhopisu podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů není přiděleno.
- iii. Splacení dluhopisu a jeho úrokového výnosu nejsou zajištěny zástavou, ručitelským závazkem, ani jinou formou zajištění.
- iv. Informace podle zákona o dluhopisech budou uveřejňovány a zpřístupňovány pouze v českém jazyce.
- v. Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na evropském regulovaném trhu, na zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo na mnohostranném obch. systému.
- vi. Emitent neučinil rozhodnutí dle ustanovení § 17 zákona o dluhopisech.

21) Oznámení

- i. Jakékoliv platné oznámení vlastníků dluhopisů dle emisních podmínek je uveřejněno na webových stránkách emitenta www.realitas.cz

22) Závěrečná ustanovení

- i. Dluhopisy jsou vydávány v souladu s právním řádem České republiky, zejména se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.
- ii. Případné spory budou řešeny především smírnou cestou, a až následně dle obecných právních předpisů příslušným soudem.
- iii. Jestliže o to vlastník dluhopisů požádá, vzniká emitentovi povinnost poskytnout mu bezúplatně jeden výtisk aktuálních emisních podmínek těchto dluhopisů.

Tyto emisní podmínky byly emitentem schváleny dne 23.3.2020.