

# EMISNÍ PODMÍNKY

## Dluhopisy FI Realitní Investice s.r.o. Emise 2021-01 III

### I.

#### Obecná ustanovení

- 1.1. Tyto emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) byly vyhotoveny podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoD**“) a v souladu s ustanovením § 8 a násl. ZoD podrobněji vymezují práva a povinnosti Emitenta a vlastníků Dluhopisů, jakož i podrobnější informace o emisi Dluhopisů FI Realitní Investice s.r.o. Emise 2021-01 III.
- 1.2. Dohled nad emisí Dluhopisů a Emitentem (dále jen „**dohled**“) vykonává Česká národní banka (dále jen „**ČNB**“) v rozsahu, jak je jí umožněn podle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZPKT**“), ve spojení s Nařízením 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 (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), nad subjekty, které nemají povinnost uveřejnit prospekt dluhopisů. ČNB při svém dohledu neschvaluje ani neposuzuje tyto Emisní podmínky, neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.
- 1.3. O emisi Dluhopisů FI Realitní Investice s.r.o. Emise 2021-01 III rozhodl Emitent dne **4.1.2021**.
- 1.4. Emitent nepožádal a nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.
- 1.5. Nabídka Dluhopisů, kterou Emitent těmito Emisními podmínkami uskutečňuje, se uskutečňuje podle ustanovení čl. 1 odst. 4 písm. b) Nařízení o prospektu, tj. je určena méně než 150 fyzickým nebo právnickým osobám v jednom členském státě jiným než kvalifikovaným investorům. S ohledem na to pro nabídku Dluhopisů v souladu s ustanovením čl. 1 odst. 4 písm. b) Nařízení o prospektu neplatí povinnost uveřejnit prospekt. Prospekt nebyl vyhotoven.
- 1.6. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání těchto Emisních podmínek v jiném státě.
- 1.7. Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

### II.

#### Shrnutí popisu Dluhopisů

- 2.1. Není-li v těchto Emisních podmínkách uvedeno jinak, mají výrazy s velkými počátečními písmeny význam uvedený v tomto článku Emisních podmínek:
  - a) Emitent: **FI Realitní Investice s.r.o., IČ: 086 64 218, sídlem Nerudova 198/36, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 44803.**
  - b) Název Dluhopisů: **FI Realitní Investice s.r.o. Emise 2021-01 III.**
  - c) Identifikační kód ISIN: **CZ0003529919.**
  - d) Číslo účtu Emitenta: **2801724788/2010.**
  - e) Jmenovitá hodnota Dluhopisů: **100.000,- Kč** (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
  - f) Forma Dluhopisů: **Cenné papíry na řad.**
  - g) Podoba Dluhopisů: **Listinné cenné papíry.**

- h) Emisní kurz: 100% jmenovité hodnoty Dluhopisů k Datu emise.
  - i) Datum emise: **4.1.2021**.
  - j) Emisní lhůta: Emisní lhůta pro úpis Dluhopisů začíná běžet dne **4.1.2021** a skončí dne **31.8.2021** s možností prodloužení.
  - k) Dodatečná emisní lhůta: Lze ji uplatnit.
  - l) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise: **30.000.000,- Kč** (slovy: třicet milionů korun českých).
  - m) Číslování Dluhopisů: **2103001 až 2103300**, v případě navýšení 2103301 až do 2103400.
  - n) Výnos: Pevná sazba **6 %** ročně (per annum).
  - o) Datum počátku výnosového období: **4.1.2021**.
  - p) Den vzniku nároku na výplatu výnosu: **1.9.2026**.
  - q) Rozhodný den pro výplatu výnosu: **1.9.2026**.
  - r) Den předčasné splatnosti Dluhopisů: Den určený rozhodnutím Emitenta nejpozději **15 dnů** přede dnem předčasné splatnosti Dluhopisů.
  - s) Den splatnosti Dluhopisů: **1.9.2026**.
  - t) Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty: **1.9.2026**
  - u) Emise: Emise zastupitelných Dluhopisů vydávaných podle těchto Emisních podmínek.
  - v) Dluhopisy: Jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise.
  - w) Administrátor: **Emitent**.
  - x) Určená provozovna Administrátora: **Sídlo Emitenta na adrese Nerudova 198/36, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové**.
- 2.2. Emitent se zavazuje splatit dlužné částky, zejména jistinu Dluhopisu a Výnos způsobem a ve lhůtách stanovených v těchto Emisních podmínkách.
- 2.3. Činnosti týkající se vydání Dluhopisů a vyplácení výnosů z Dluhopisů bude vykonávat Emitent, nerozhodne-li v průběhu existence Emise jinak.

### III.

#### Popis Dluhopisů, charakteristika Emise Dluhopisů

- 3.1. Název Dluhopisů upisovaných v rámci Emise na základě těchto Emisních podmínek je „FI Realitní Investice s.r.o. Emise 2021-01 III“.
- 3.2. Dluhopisy jsou emitovány ve formě cenného papíru na řad v listinné podobě. ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů je **CZ0003529919**.
- 3.3. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.
- 3.4. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 100.000,-Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých).
- 3.5. Dluhopisy budou emitovány v počtu 300 kusů a budou číslovány v pořadí od 2103001 až do 2103300 (v případě navýšení od 2103301 až do 2103400).
- 3.6. Emisní kurz činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů k Datu emise.

- 3.7. Datum emise je stanoveno na den 4.1.2021. Emisní lhůta počíná běžet dne 4.1.2021 a skončí dne 31.8.2021.
- 3.8. Dnem splatnosti Dluhopisů je den 1.9.2026.
- 3.9. Nevydá-li Emitent k Datu emise všechny Dluhopisy, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoliv v průběhu Emisní lhůty, a případně i po uplynutí emisní lhůty v průběhu Dodatečné emisní lhůty, kterou Emitent případně stanoví a informaci o ní zpřístupní v souladu se zákonem.
- 3.10. Emitent může vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě Emise, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, pokud se do konce emisní lhůty nepodařilo upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise.
- 3.11. Emitent může k datu Emise nebo v průběhu emisní lhůty (případně Dodatečné emisní lhůty) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise.
- 3.12. Emitent může vydat Dluhopisy najednou k Datu emise, nebo v tranších po Datu emise v průběhu emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty.
- 3.13. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou emisní lhůtu i opakovaně.
- 3.14. Místem úpisu Dluhopisu je sídlo Emitenta. K vydání Dluhopisu jeho prvnímu vlastníkovi dojde nejpozději do 15 (slovy: patnácti) pracovních dnů od (i) uzavření smlouvy o úpisu dluhopisů a (ii) splacení částky Emisního kurzu Dluhopisu na bankovní účet Emitenta číslo **2801724788/2010** vedený u FIO s uvedením čísla Dluhopisu/ů jako variabilního symbolu. Místem předání Dluhopisu je adresa nabyvatele Dluhopisu uvedená ve smlouvě o úpisu dluhopisů. Na Dluhopisu bude vždy Emitentem před vydáním Dluhopisu vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) nebo název a IČ (u právnických osob) a dále adresa trvalého pobytu nebo sídla prvního vlastníka Dluhopisu. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků Dluhopisů včetně formy vyplácení výnosů z Dluhopisu, e-mailového kontaktu a bankovního spojení vlastníka, následně bude Dluhopis vydán prvnímu vlastníkovi dle podmínek stanovených v tomto odstavci Emisních podmínek. Vlastník je povinen Emitenta bezodkladně informovat o jakékoliv změně v údajích zapisovaných do seznamu vlastníků Dluhopisů. Vlastnictví k Dluhopisu a nebezpečí škody přechází na vlastníka převzetím Dluhopisu. Emitent si výslovně vyhrazuje právo odmítnout konkrétního úpisovatele, a to i bez udání důvodu.
- 3.15. Vlastník Dluhopisu může převést Dluhopis na jinou osobu. Žádost o převod Dluhopisu se podává přímo u Emitenta a právní účinky převodu nastávají zápisem do seznamu vlastníků vedeného Emitentem. V žádosti se uvede datum převodu, počet převáděných kusů a údaje o novém vlastníkovi: jméno, příjmení / název společnosti, datum narození / IČ, bydliště / sídlo, telefonní číslo, e-mailová adresa, číslo běžného účtu. Převoditelnost Dluhopisů není omezena, Emitent je tak povinen žádosti o převod vyhovět, pokud jsou splněny formální předpoklady převodu stanovené těmito Emisními podmínkami, případně obecně závaznými právními předpisy.

#### IV.

##### Splacení Dluhopisu a vyplacení Výnosu

- 4.1. Výnos je určen pevnou úrokovou sazbou 6% ročně (per annum). Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu a Výnos, nebo jeho poměrnou část v souladu s těmito Emisními podmínkami a ZoD.
- 4.2. Výnos, nebo jeho poměrná část bude Emitentem vyplacen ke Dni splatnosti Dluhopisu. Tento den je určen jako Rozhodný den pro výplatu výnosu. Celková částka Výnosu Dluhopisu vyplácená vlastníkovi se zaokrouhluje na koruny směrem nahoru. Případně-li Rozhodný den pro výplatu výnosu na den, který není pracovním dnem, bude vyplacení výnosu provedeno první následující den bez nároku na Výnos za toto odsunutí výplaty. Výnos obdrží vždy osoba, která je k

Rozhodnému dni pro výplatu výnosu zapsána jako vlastník Dluhopisu v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném Emitentem, a to výplatou na bankovní účet zapsaný ve vztahu k této osobě v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném Emitentem.

- 4.3. Výnosové období, za které se počítá Výnos, je období počínající Datem emise (včetně) a končící Rozhodným dnem pro výplatu výnosu (tento den vyjímaje). Pokud je Emisní kurz v rámci Emisní lhůty, případně Dodatečné emisní lhůty, zaplacen po Datu emise, výnosové období, za které se počítá Výnos, počíná dnem připsání peněz na účet Emitenta (včetně) a končí Rozhodným dnem pro výplatu výnosu (tento den vyjímaje). Pro účely výpočtu Výnosu za období kratší jednoho roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (slovy: tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (slovy: dvanácti) měsíců po 30 (slovy: třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní. Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů. Oddělení práva na Výnos Dluhopisu se vylučuje.
- 4.4. Emitent je oprávněn kdykoliv rozhodnout o tom, že Dluhopisy budou zcela nebo zčásti splaceny přede Dnem splatnosti Dluhopisů. Takové rozhodnutí je Emitent povinen oznámit vlastníků Dluhopisů, které mají být splaceny, a to nejpozději 15 (slovy: patnáct) dnů před takovým příslušným datem předčasného splacení. Emitentem určené datum předčasného splacení je Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů. Emitent zašle oznámení o předčasném splacení Dluhopisů vlastníků Dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků Dluhopisů na jejich e-mailovou adresu uvedenou v seznamu vlastníků Dluhopisů. Emitent je povinen v takovém případě splatit jmenovitou hodnotu všech nebo části nesplacených Dluhopisů a poměrnou nesplacenou část Výnosu těchto Dluhopisů, a to osobám, které budou evidovány jako vlastníci dluhopisů v seznamu vlastníků Dluhopisů ke konci kalendářního dne, ve kterém bude vlastníků Dluhopisů oznámeno rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů, nestanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů jinak. Pro účely určení příjemce plateb z Dluhopisů předčasně splácených na základě rozhodnutí Emitenta nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem (a včetně tohoto dne) následujícím po dni, ve kterém bylo vlastníků oznámeno rozhodnutí Emitenta o splacení Dluhopisů přede Dnem splatnosti Dluhopisů.
- 4.5. Vlastník Dluhopisu není oprávněn žádat o splacení Dluhopisů přede Dnem splatnosti Dluhopisů stanoveným dle těchto Emisních podmínek.

## **V.**

### **Administrátor**

- 5.1. Administrátorem Emise je Emitent.
- 5.2. Určenou provozovnou Administrátora je sídlo Emitenta na adrese Nerudova 198/36, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové.
- 5.3. Administrátor si vyhrazuje právo kdykoliv určit jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu Administrátora, případně určit další obstaravatele plateb. Oznámení o určení jiného nebo dalšího Administrátora nebo jiné nebo další Určené provozovny Administrátora nebo o určení dalších obstaratelů plateb bude Vlastníkům Dluhopisů zpřístupněno stejným způsobem jako tyto Emisní podmínky.
- 5.4. Ustanoví-li Emitent jiného nebo dalšího Administrátora, jedná Administrátor jako zástupce Emitenta. Administrátor neručí za závazky Emitenta plynoucí z Dluhopisů, ani je jinak nezajišťuje. Mezi Vlastníky Dluhopisů a Administrátorem nevzniká právní vztah, neurčí-li smlouva nebo zákon jinak.

## **VI. Zdanění**

- 6.1. Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní, případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

## **VII. Schůze vlastníků**

- 7.1. Oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů je Emitent povinen uveřejnit způsobem uvedeným v čl. VIII. odst. 8.3. těchto Emisních podmínek. Jiný svolavatel je povinen oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů uveřejnit alespoň v jednom celostátně šířeném deníku a současně je doručit Emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení uveřejnil způsobem uvedeným v čl. VIII. odst. 8.3. těchto Emisních podmínek. Každý svolavatel je povinen oznámení o svolání schůze vlastníků Dluhopisů uveřejnit ve lhůtě stanovené v ZoD.
- 7.2. Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů je den předcházející konání schůze vlastníků Dluhopisů.
- 7.3. V dalším se schůze vlastníků řídí příslušnými ustanoveními ZoD.

## **VIII. Zpřístupňování Emisních podmínek a dalších informací**

- 8.1. Tyto Emisní podmínky budou zpřístupněny investorům nejpozději k Datu emise, a to (v závislosti na volbě investora) jejich předáním buď v listinné podobě, nebo na jiném trvalém nosiči dat, anebo zasláním na e-mailovou adresu investora.
- 8.2. S těmito Emisními podmínkami se lze seznámit v sídle Emitenta na adrese Nerudova 198/36, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové, přičemž Emisní podmínky rovněž tvoří přílohu příslušné dokumentace o úpisu dluhopisů.
- 8.3. Nevyplývá-li z těchto Emisních podmínek něco jiného, budou informace týkající se Dluhopisů uveřejňovány a zpřístupňovány na webové stránce Emitenta (k datu těchto Emisních podmínek [www.firi.cz](http://www.firi.cz)), ledaže právní předpis vyžaduje jiný způsob uveřejnění.
- 8.4. Informace nebudou uveřejňovány v jiném jazyce než českém.

## **IX. Závěrečná ustanovení**

- 9.1. Právní vztahy z Dluhopisů se řídí právním řádem České republiky, zejména ustanoveními ZoD.

V Hradci Králové dne 4.1.2021



---

**FI Realitní Investice s.r.o.**  
Ing. Daniel Rezek, jednatel