

Emisní podmínky Směnečného programu **IMMO 2025 02**

pro směnky vlastní s pevným úrokovým výnosem a pevným datem splatnosti
emitované společností IMMO Business a.s.
v předpokládané celkové hodnotě 500 000 000 Kč,
nabízené prostřednictvím společnosti RUBIKONFIN a.s.

(dále jen „**Emisní podmínky**“)

1. Úvodní Prohlášení

- 1) Společnost IMMO Business a.s., IČ: 075 60 273, se sídlem Rohanské nábřeží 693/ 10, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle B, vložce 23830, („**Emitent**“), tímto prohlašuje, že má zájem za účelem financování svých obchodních aktivit emitovat vlastní směnky podle zákona č. 191/1950 Sb., zákon směnečný a šekový, ve znění pozdějších předpisů, dále jen („**Směnky**“).
- 2) RUBIKONFIN a.s., IČ: 034 11 770, se sídlem Národní 58/ 32, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddíle B, vložce 26489, („**Distributor**“), tímto prohlašuje, že má zájem ve spolupráci s Emitentem nabízet a ve vztahu k Investořům částečně administrovat vydávání Směnek.
- 3) Emitent a Distributor prohlašují, že dne 1.1.2025 uzavřeli smlouvu o spolupráci ve směnečném programu, a to zejména ve vztahu k těmto Emisním podmínkám, ve které určili některá svá vzájemná práva a povinnosti při vydávání Směnek.
- 4) Emitent a Distributor se rozhodli upravit těmito Emisními podmínkami další práva a povinnosti vznikající při emisi Směnek, a to včetně práv a povinností třetích osob, v jejichž prospěch budou Směnky na základě těchto Emisních podmínek vystaveny nebo které ke směnkám v souladu s těmito Emisními podmínkami získají vlastnické právo.
- 5) Tyto Emisní podmínky jsou nedílnou součástí každé žádosti o vystavení Směnky a prohlášení o přistoupení k Emisním podmínkám podepsané Investorem („**Žádost**“).
- 6) Emise Směnek podle těchto Emisních podmínek nepředstavují veřejnou nabídku cenných papírů, ani nejsou platebním nástrojem ve smyslu zákona č. 370/ 2017 Sb., o platebním styku, ve znění pozdějších předpisů. Na základě článku 1, bodu 4 Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) číslo 2017/1129, o prospektu, nevznikla Emitentovi povinnost vypracovat a zveřejnit prospekt. Tyto Emisní podmínky nelze považovat za nabídku nebo doporučení směřující k nabytí směnky vystavené Emitentem.
- 7) Emitent je oprávněn kdykoliv ukončit vydávání Směnek v souladu s těmito Emisními podmínkami s tím, že tuto skutečnost oznámí Distributorovi nejméně 3 měsíce předem.

2. Vymezení některých pojmů

Není-li v konkrétním případě stanoveno výslovně jinak, nebo nevyplývá-li z kontextu něco jiného, výrazy použité v těchto Emisních podmínkách mají následující význam:

„**Den vystavení Směnky**“ znamená den uvedený na Směnce jako datum jejího vystavení, v souladu se Žadostí;

„**Den splatnosti Směnky**“ znamená den uvedený na Směnce jako datum, ke kterému bude splatná směnečná suma, v souladu se Žadostí. Tímto okamžikem se Směnka stává splatnou a je možno ji předložit ke splacení;

„**Distributor**“ má význam uvedený v bodě 1.2);

„**Emitent**“ má význam uvedený v bodě 1.1);

„**Emisní cena**“ znamená částku, kterou zaplatí Investor z Účtu Investora, za Směnku vystavenou Emitentem ve prospěch Investora ke dni vystavení Směnky;

„**Investor**“ znamená osoba, jenž uzavřela s Distributorem Smlouvu o poskytování investičních služeb a v jejíž prospěch bude Směnka vystavena, nebo třetí osoba, na kterou byla Směnka převedena v souladu s těmito Emisními podmínkami nebo která se stala majitelem Směnky na základě jiné právní skutečnosti. Investorem se může stát pouze Kvalifikovaný Investor;

„**Kvalifikovaný Investor**“ znamená osobu, která ve vztahu k Směnkám splňuje definici §272 ZSIF. Kvalifikovanost Investora posuzuje Distributor;

„**LTV**“ znamená poměr mezi velikostí úvěru (nebo obecně pohledávky) vůči ceně zajištění;

„**Místo pro předložení Směnky**“ znamená sídlo Distributora platné k datu splatnosti Směnky;

„**Měna**“ znamená měnu, ve které bude stanovena Emisní a Směnečná suma. Měnou může být česká koruna (CZK) nebo euro (EUR) nebo britská libra (GBP) nebo americký dolar (USD), případně jiná zákonná měna, která by výše specifikované měny nahradila;

„**Oprávněná osoba**“ znamená statutární orgán Distributora, jím pověřený zaměstnanec nebo jím pověřená jiná osoba nebo vázaný zástupce Distributora;

„**Pracovní den**“ znamená den, kdy jsou otevřeny banky a jsou realizována vypořádání mezibankovních a devizových plateb, a to jak v České republice, tak v příslušné měně Směnky;

„**Smlouva o poskytování investičních služeb**“ znamená Smlouvu, kterou uzavírá Distributor s Investory a na jejímž základě poskytuje mimo jiné investiční služby přijímání a předávání pokynu s investičními nástroji, včetně jejich realizace a vypořádávání, vedení majetkových účtů a rovněž i služby spojené se správou a úschovou cenných papírů, včetně listinných. Součástí smlouvy o poskytování investičních služeb jsou i Obchodní podmínky a Sazebník odměn;

„**Směnečná suma**“ znamená částku, na kterou bude Směnka vystavena a kterou vyplatí Emitent na Účet Investora ke Dni splatnosti Směnky;

„**Směnka**“ znamená cenný papír - směnku vlastní, vystavenou Emitentem ve prospěch Investora v souladu s Žádostí a s těmito Emisními podmínkami;

„**Účet Investora**“ znamená peněžní složku účtu cenných papírů Investora, vedený u Distributora na základě Smlouvy o poskytování investičních služeb, který slouží mimo jiné i pro vypořádání obchodů s cennými papíry;

„**Výnos**“ znamená výnos, který bude určen na základě sazby v % p.a. uvedené v Žádosti a zahrnut v diskontu Směnečné sumy na Emisní cenu. Pro účely výpočtu výnosu za období jiné než 1 rok se využije metoda složeného úročení s roční kapitalizací a využitím standardní úrokové konvence Actual/ 365. Den vystavení Směnky se do výpočtu započítává, Den splatnosti Směnky nikoli;

„**ZSIF**“ znamená zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů;

3. Odpovědnost Distributora

- 1) Distributor není odpovědný za jakékoliv porušení povinnosti Emitenta vůči Investorovi. Distributor zejména není odpovědný za splacení Směnky vydané Emitentem. Investor nemůže uplatňovat vůči Distributorovi žádné nároky vyplývající ze Směnky s výjimkou situace, kdy k porušení povinnosti Emitenta vůči Investorovi došlo na základě chyby nebo opomenutí Distributora.
- 2) Jakékoliv případné nároky z transakcí dle těchto Emisních podmínek Směnek je Investor oprávněn pouze u Emitenta, s výjimkou situace vzniklé na základě chyby nebo opomenutí Distributora. Distributor nenese žádnou odpovědnost za úkony Emitenta a/ nebo Investora učiněné v souvislosti se směnečným obchodem.

4. Náležitosti Směnky

Emitent se zavazuje vystavit každou Směnku v souladu s Žádostí a ve formě a s obsahem v podstatných náležitostech odpovídajících vzoru, jenž tvoří přílohu těchto Emisních podmínek s tím, že Směnka bude obsahovat:

- Číslo směnky
- Označení, že jde o směnku vlastní
- Bezpodmínečný slib Emitenta zaplatit směnečnou sumu, která odpovídá částce a měně uvedené v Žádosti
- Označení Emitenta, tj. toho, kdo má platit směnečnou sumu
- Označení Investora, tj. toho, komu má být zaplacená směnečná suma
- Doložku „na řad“ nebo „nikoliv na řad“
- Doložku „bez protestu“
- Údaj místa, kde má být placeno, tj. Místo pro předložení směnky
- Datum splatnosti směnky
- Datum a místo vystavení směnky
- Podpis Emitenta

5. Vystavení Směnky

- 1) Směnka bude vystavena Emitentem na základě písemné Žádosti Investora, přijaté a schválené Distributorem, ve které vyjádří Investor souhlas s těmito Emisními podmínkami, a zároveň na Účet Investora budou připsány peněžní prostředky ve výši Emisní ceny nejpozději ke Dni vystavení Směnky.
- 2) Emitent vystaví Směnku v listinné podobě dle údajů obsažených v Žádosti a s náležitostmi dle článku 4. Emisních podmínek.
- 3) Emitent je oprávněn kdykoliv do okamžiku předání Směnky Investorovi přijaté Žádosti nevyhovět a Směnku nevystavit, a to i bez udání důvodu. V takovém případě Distributor zajistí, že peněžní prostředky Investora budou bez zbytečného odkladu Investorovi zpřístupněny na Účtu Investora.

6. Předložení Směnky k placení

- 1) Pro účely splacení Směnky je Investor povinen předat Směnku Distributorovi.
- 2) Směnku lze předložit k placení v Místě pro předložení směnky k rukám Oprávněné osoby, ne dříve než 5 Pracovních dní před Dnem splatnosti směnky. Emitent se zavazuje takto předloženou Směnku vyplatit v Den splatnosti Směnky.
- 3) V případě, že Investor předloží Směnku k placení v Místě pro předložení směnky k rukám Oprávněné osoby v Den splatnosti Směnky či později, Emitent se zavazuje takto předloženou Směnku vyplatit nejdéle 2 Pracovní dny následující po dni předložení Směnky.
- 4) U Směnky, které převzal Distributor do úschovy a ke Dni splatnosti Směnky je stále drží v úschově, se má za to, že byla řádně předložena k placení, přičemž Směnečná suma bude Emitentem vyplacena v Den splatnosti Směnky.
- 5) Emitent převede Směnečnou sumu na Účet Investora. Aby bylo zajištěno včasné připsání Směnečné sumy, Emitent se zavazuje převést Směnečnou sumu do dispoziční sféry Distributora nejpozději do 14:00 dne, kdy má být Směnečná suma vyplacena.
- 6) Splacenou Směnku Distributor na základě instrukce Emitenta znehodnotí nebo zničí, případně předá Emitentovi k zničení nebo znehodnocení.
- 7) V případě úmrtí Investora postupuje Distributor s Emitentem v souladu s pokyny/ rozhodnutími soudu a/ nebo soudního komisaře pověřeného soudem k vyřízení pozůstalosti.

7. Zdanění

- 1) Investorům do Směnek se doporučuje, aby se poradili se svými daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, držby a prodeje Směnek podle daňových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty.
- 2) V případě, že dle platných právních předpisů České republiky vznikne Emitentovi povinnost srazit daň, bude Směnečná suma ponížena o takto stanovenou srážkovou daň. Za stržení a odvedení srážkové daně je zodpovědný Emitent.
- 3) V případě, že srážková daň bude Emitentovi stanovena dodatečně až po výplatě Směnečné sumy, vznikne Emitentovi pohledávka za Investorem ve výši takto stanovené dodatečné srážkové daně.
- 4) Investor, který není daňovým rezidentem České republiky, je povinen Distributorovi nejpozději 14 dní předcházejících Dni splatnosti Směnky předložit certifikát daňové rezidence (případně více těchto certifikátů) platných na celé období, na které je Směnka vystavena. Pokud Investor certifikát daňové rezidence Distributorovi nepředloží, může Emitent při stanovení srážkové daně v souladu se zákonem č. 586/ 1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, uplatnit příslušnou sazbu daně.

8. Převod Směnky

- 1) Emitent vydává Směnky s doložkou na „řad“ nebo „nikoliv na řad“.
- 2) Směnky s doložkou „na řad“ lze převést rubopisem. Rubopis, na jehož základě bude Směnka převedena z Investora na nového směnečného věřitele, bude proveden vždy v Sídle Distributora; Distributor se tímto zavazuje, že na výzvu Investora, doručenou Distributorovi prostřednictvím Oprávněné osoby alespoň 5 Pracovních dnů před datem převodu Směnky, připraví ke dni tohoto převodu Směnku k rubopisování. Výzva musí obsahovat (i) datum, ke kterému má být Směnka převedena na nového směnečného věřitele; (ii) identifikaci nového směnečného věřitele ve shodném rozsahu jako byl identifikován Investor a (iii) dohodu Investora s novým směnečným věřitelem o tom, že nový směnečný věřitel uzavře s Distributorem Smlouvu o poskytování investičních služeb a zároveň bude zavázán dodržovat tyto Emisní podmínky, případně informaci, že tato Smlouva už byla mezi novým směnečným věřitelem a Distributorem uzavřena.
- 3) Emitent i Distributor jsou oprávněni odepřít souhlas s takovou dohodou pouze z vážného důvodu.
- 4) Pokud Investor převede Směnku s doložkou „na řad“ na nového směnečného věřitele, bez dodržení těchto Emisních podmínek, vzniká Distributorovi vůči Investorovi, případně vůči směnečnému věřiteli, který je jako poslední v řadě rubopisů na Směnce zavázán těmito Emisními podmínkami, nárok na smluvní pokutu ve výši 10 % ze Směnečné sumy.
- 5) Směnky s doložkou „nikoliv na řad“ lze převést výhradně se souhlasem Emitenta na základě trojstranné písemné „Smlouvy o převodu vlastnického práva ke směnce a převzetí práv a povinností z emisních podmínek“, uzavřené mezi Emitentem, Investorem a novým směnečným věřitelem.

9. Úschova Směnky

- 1) Distributor se zavazuje, pokud o to Investor požádá, zajistit v rámci Smlouvy o poskytování investičních služeb úschovu Směnky.
- 2) V případě, že Investor podepsal Žádost o vystavení Směnky a zároveň zaškrtl na Žádosti, že požaduje úschovu vydané Směnky, požádal tím o přijetí Směnky do úschovy a akceptoval tato smluvní ujednání týkající se úschovy Směnky. Práva a povinnosti týkající se úschovy Směnky se řídí Obchodními podmínkami Distributora a Emisními podmínkami. V případě rozporu mezi Obchodními podmínkami a Emisními podmínkami mají Emisní podmínky přednost.
- 3) Emitent se zavazuje hradit Distributorovi poplatek spojený s úschovou Směnek, za služby s tím spojené.

- 4) Pokud Distributor neobdrží od Investora jiný písemný pokyn, předloží Směnku přijatou do úschovy Emitentovi k splacení k datu splatnosti.
- 5) Distributor odpovídá za škodu způsobenou ztrátou, zničením či poškozením Směnky, ledaže ji nemohl ani při vynaložení odborné péče odvrátit. Distributor neodpovídá za škodu, která vznikne porušením jakékoli povinnosti Investora nebo která vznikne v důsledku nedodržení Emisních podmínek ze strany Investora.

10. Podmínky pro obchodní činnost Emitenta

10.1. Závazek Emitenta

Emitent se zavazuje vyvíjet obchodní činnost v plném souladu s Podmínkami stanovenými těmito Emisními podmínkami. Emitent se zavazuje vyvíjet svou obchodní činnost tak, aby vlastní kapitál společnosti byl kladný a splňoval podmínku kapitálové přiměřenosti (vlastní kapitál/ aktiva) ve výši alespoň 5 %.

10.2. Přepočtení cizí měny

V případě, že jakákoliv částka bude vyjádřena v jiné měně než v českých korunách, platí, že přepočtení do českých korun pro účely dodržování Emisních podmínek proběhne podle kurzu či kurzů devizového trhu České národní banky, platného/ platných v den přepočtu.

10.3. Podmínky pro pohledávky Emitenta

Emitent bude vyvíjet svou obchodní činnost tak, aby (i) jakákoliv pohledávka v jeho rozvaze patřila do jedné z povolených tříd pohledávek, (ii) splňovala podmínky určené pro tuto třídu pohledávek Emisními podmínkami a (iii) volné pohledávky v jeho rozvaze (tj. nezatížené případným zástavním právem) měly velikost alespoň rovnou součtu vydaných směnek, přičemž volná pohledávka je pro účely tohoto omezení započítána pouze do velikosti limitu LTV stanoveného v odstavci 8.10.3.2.

Třídy pohledávek s příslušnými podmínkami jsou uvedeny v následujících odstavcích 8.10.3.1., 8.10.3.2. a 8.10.3.3.

10.3.1. Pohledávky z bankovních účtů

Bankovní účty vedené na Emitenta u banky, která vlastní bankovní licenci pro působení na území České republiky.

10.3.2. Zajištěné podnikatelské úvěry

Zajištěné úvěry poskytnuté Emitentem jsou zajištěny zástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva („Zajištění“) ve prospěch Emitenta s tím, že předmětem zajištění může být povolený předmět Zajištění, který splňuje podmínku LTV. Vážne-li na Zástavě více zástavních práv, počítá se podmínka LTV v součtu za všechny pohledávky zajištěné zástavním právem až do výše příslušné pohledávky Emitenta.

Povolené předměty Zajištění

- 1) Nemovitost na území ČR, SR nebo jiného státu EU.
- 2) Strojní vybavení, technologie či dopravní prostředky.
- 3) Kombinace výše uvedeného.

Podmínka LTV

- 1) Výše pohledávky Emitenta je menší nebo rovna:
 - a. 70 % obvyklé ceny předmětu zajištění, jestliže předmětem Zajištění je nemovitost nebo
 - b. 60 %, jestliže předmětem Zajištění je strojní vybavení, technologie či dopravní prostředky nebo

- c. součtu násobků obvyklé ceny a v tomto bodě uvedeného procenta LTV, jestliže Zajištění tvoří více předmětů zajištění.
- 2) Podmínka LTV ve výjimečných případech: pokud by pohledávka byla větší než uvedená v předchozím bodě, zajistí Emitent, aby tyto rozdíly byly v součtu za všechny takové výjimečné pohledávky uvedené v tomto odstavci 10.3.2. a v následujícím odstavci 10.3.3. nejvýše rovny součtu vlastního kapitálu Emitenta a podřízených závazků Emitenta.
- 3) Obvyklá cena předmětu Zajištění je stanovena Emitentem a vychází ze znaleckého posudku nebo interního posouzení Emitenta.

10.3.3. Podnikatelský zpětný leasing/ zpětný pronájem

Jde o zajištění úvěru poskytnutého Emitentem, jehož předmětem je povolený předmět Zajištění uvedený v odstavci 10.3.2., který nabyde do svého vlastnictví Emitent a zároveň splňuje podmínku LTV uvedenou v tomto odstavci.

11. Ujištění Emitenta a Distributora


- 1) Vydání Emisních podmínek a plnění povinností z nich vyplývajících probíhá v souladu s oprávněními Emitenta a Distributora a není v rozporu se zákonnými, úředními či smluvními omezeními, která jsou pro ně závazná.
- 2) Ke dni vydání Emisních podmínek neexistují žádné neukončené soudní spory nebo jiná řízení, u kterých by se dalo důvodně očekávat, že by mohly ovlivnit existenci pohledávek Emitenta, ani podle vědomí Emitenta nehrozí podání žaloby či jiného návrhu proti němu u soudu, orgánu veřejné správy, rozhodčího soudu nebo rozhodce.
- 3) Výkon práv a povinností z Emisních podmínek byly řádně schváleny příslušnými orgány v rámci vnitřní struktury Emitenta a Distributora, nevyžadují žádný souhlas nebo povolení jiných osob nebo orgánů veřejné správy nebo, pokud jej vyžadují, byl takový souhlas udělen a je platný a účinný, a byly splněny další podmínky pro vydání Emisních podmínek.

12. Závěrečná ustanovení

- 1) Jakákoli práva a povinnosti ze Směnky lze vykonat pouze v Pracovní den. Případně-li jakákoli povinnost na jiný než pracovní den, bude tato povinnost vykonána nejbližší následující Pracovní den.
- 2) Vydávání Směnek a Emisní podmínky se řídí právem České republiky a jsou vykládány v souladu s ním.
- 3) Pokud kterékoli ustanovení Emisních podmínek bude neplatné, nezákonné či nevynutitelné, ostatní ustanovení nadále zůstanou platná a vynutitelná. Emitent a Distributor se tímto zavazují, že takovéto neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení nahradí ustanovením platným či vynutitelným nebo alespoň ustanovením s obdobným obchodním nebo právním smyslem.
- 4) Emisní podmínky lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, s nimiž Emitent a Distributor vyjádří svůj souhlas. Emitent bude Investory informovat s předstihem alespoň 30 kalendářních dnů před účinností dodatku vhodnou formou prostřednictvím Distributora.
- 5) Tyto Emisní podmínky jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta a Distributora v běžnou pracovní dobu. Emitent zároveň Emisní podmínky zpřístupní Investorům na internetových stránkách www.immobusiness.cz.

Následuje podpisový list.

V Praze 3.2.2025



Jaroslav Žahourek
předseda představenstva
IMMO Business a.s., Emitent

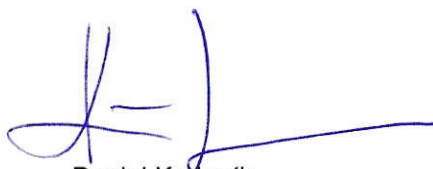
V Praze 3.2.2025



Karel Suchý
člen představenstva
IMMO Business a.s., Emitent



Jiří Musil
člen představenstva
RubikonFin a.s., Distributor



Daniel Kadaník
člen představenstva
RubikonFin a.s., Distributor

Následuje Příloha: Vzor Směnky

Číslo směnky 341 99 999

V Praze dne 1. října 2025

Za tuto vlastní směnku zaplatím bez protestu dne 1. listopadu 2028 na řad
místo splatnosti Praha

Josefu Novákovi

RČ/ IČ: 012345/ 6789, Ulice 987, Město nad Řekou, PSČ 123 45

1.231.970,- Kč

Jeden milion dvě stě třicet jedna tisíc devět set sedmdesát Korun českých



Výstavce

IMMO Business a. s.

Rohanské nábřeží 693/10

186 00 Praha 8

IČO: 075 60 273

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze oddíl B, vložka 23830

.....
podpis statutárního zástupce Výstavce