

Emise Nemovitostní dluhopisy na 2 byty na Praze 2 + 1 development, byty po obce a dům v Itálii za 1 EUR

a fyzickou osobu, rodinu

a Marii Frantovou, Jindřichův Hradec

ZÁKLADNÍ POJMY

BYTOVÝ DŮM S MALOMETRÁŽNÍMI BYTY PRO OBCE.

Byty 1+kk 26 m².

Byt v Praze 2 30 m²

Byt v Praze 2 30 m²

Dům v Itálii za 1 EUR

Cese pohledávky

Cese pohledávky, neboli postoupení pohledávky, jako možnost při změně osoby, již má být placeno plnění

Podřízenost půjčky

Podřízenost půjčky je prostředek pro zajištění finančních prostředků věřitele nebo věřitelů. Závazí, že se splácá 2 úvěry, nejprve ten první, bance a pak investorům, vkladatelům. V našem případě, když banka, která financuje developerské projekty požaduje podřízenost půjčky, tak ze zisku z prodeje bytů, z developerského projektu nejprve přednostně vyplatí sebe a pak hned v dalším sledu věřitele a až po jejich řádném vyplacení dovolí developerskému s.r.o. čerpat svůj zisk. Plánovaný zisk na developerském rozpočtu má být kalkulován na min. výši 15% z celkových nákladů developerského rozpočtu.

Dohledová organizace

Dohledová organizace je nezávislá organizace, která podobně jako správce, vykonává průběžný monitoring jednotlivých procesů a úkonů a provádí současně i reporting, kdy informuje věřitele. Dohledová organizace je najímána developerským s.r.o., je placena z developerského rozpočtu a vykonává podobné činnosti, jako technický dozor investora. Zastupuje věřitele, tedy investory do developerských dluhopisů.

Základní ekonomické podmínky dané bankou financující developerské projekty: 25% vlastního kapitálu, tedy vlastní peníze nebo peníze od drobných investorů vybrané na základě vydaných developerských dluhopisů a 25% předprodanost bytů, uzavřené rezervační smlouvy a složené rezervační zálohy.

I.

Základní charakteristika dluhopisů

1.1. Emitent:

Emitentem dluhopisů je rodina, fyzická osoba nepodnikající . To lze.

1.2. Název dluhopisů:

Název vydávaných dluhopisů je „**Nemovitostní dluhopis**“. Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.

1.3. Druh nemovitostních dluhopisů:

Vydávané dluhopisy jsou nemovitostní dluhopisy na doručitele, nikoliv dluhopisy zvláštního druhu.

1.4. Podoba a forma nemovitostních dluhopisů:

Nemovitostní dluhopisy jsou vydávány jako listinné cenné papíry a jsou cennými papíry na doručitele.

1.5. Ručení nemovitostních dluhopisů

Ručení nemovitostních dluhopisů je nemovitým majetkem a finančním majetkem. Ručení vzniká tak, že se skládají peníze k notáři do úschovy a po koupi pozemku, když je pozemek řádně převeden na společnost, tak se vydají z úschovy nemovitostní dluhopisy.

Dále se k vkladu sjednává 3 x více finančních prostředků od banky. Na finanční krytí celé developerské akce.

A také se sjednává k účtu u banky závazek, podřízenost půjčky, jako povinná věc požadovaná bankou.

Kdy banka, z prodaných a zaplacených bytů, nejprve zaplatí svůj úvěr a hned pak vyplacení investorů neboli držitelů těchto nemovitostních dluhopisů.

Nemovitostní dluhopisy jsou předvoj členských vkladů do nového stavebního bytového družstva určité konkrétní akce.

A nemovitostní dluhopisy jsou určeny i pro obce, pokud obce mají zájem získat byty přes nízkonákladová družstva nově vznikající z účelem, aby byty byly levnější a dostupnější.

Obce mohou kupovat tyto nemovitostní dluhopisy.

A při vstupu do nového Stavebního nízkonákladového bytového družstva pak budou vložené peníze do pozemku a projektů převedeny na řádné členské vklady proti vrácení těchto našich nemovitostních dluhopisů.

Podáním přihlášky do nového Stavebního nízkonákladového bytového družstva se sjednává cese*) pohledávka za nesplacným členským vkladem. Jde o zajišťovací instrument poměrně všeobecně známý.
Potřebným pro druhé zajištění úvěru. Jak požaduje banka.

Pořízeným nemovitým majetkem se rozumí především pozemek a projektové práce a pak stavební práce. A i může být i celý apartmán. A i 1/10 bytu.

Pořízený nemovitý majetek může být i na krátkodobé pronájmy, kdy klienti by se získávali např. přes Sreality, Idnes a přes aplikaci AIR BNB.

Ručí se pak pořízenou nemovitostí i budoucími příjmy (tzv. cese pohledávky na nesplacenými příjmy z budoucích pronájmů).

1.6. Číselné označení nemovitostních dluhopisů:

Jednotlivé nemovitostí dluhopisy budou označeny pořadovými čísly 1 (jedna) až 5000 (pět tisíc).

1.7. Jmenovitá hodnota nemovitostních dluhopisů:

Každý z dluhopisů má jmenovitou hodnotu **5.000 Kč (pět tisíc korun českých)** jako

dlužnou částku. Předpokládaná hodnota celé emise dluhopisů je 25.000.000 Kč (dvacet pět milionů korun českých). Dluhopisy mohou být emitentem vydány v menším objemu v souladu s ustanovením zákona č.190/2004 Sb., § 7 o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

1.8. Úrokový výnos dluhopisů:

1.000 Dluhopisů jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši **25,0 % ročně**.

1.000 Dluhopisů jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši **17,0 % ročně**.

1.000 Dluhopisů jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši **12,0 % ročně**.

1.000 Dluhopisů jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši **6,0 % ročně**.

1.000 Dluhopisů jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši **3,0 % ročně**.

1.9. Rating emitenta:

Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating) nebylo provedeno.

II.

Emise nemovitostních dluhopisů fyzické osoby

2.1. Datum emise:

Datum emise je září 2022. Nemovitostní dluhopisy mohou být vydány jednorázově k datu emise, nebo kdykoli v průběhu emisní lhůty, která skončí 31. 10. 2027.

2.2. Výnos nemovitostních dluhopisů:

Výnos nemovitostních dluhopisů s pořadovými čísly 001 až 1.000 je 25,0 % ročně.

Výnos nemovitostních dluhopisů s pořadovými čísly 1001 až 2.000 je 17,0 % ročně.

Výnos nemovitostních dluhopisů s pořadovými čísly 2001 až 3.000 je 12,0 % ročně.

Výnos nemovitostních dluhopisů s pořadovými čísly 3001 až 4.000 je 6,0 % ročně.

Výnos nemovitostních dluhopisů s pořadovými čísly 4001 až 5.000 je 3,0 % ročně.

2.3. Upisování nemovitostních dluhopisů:

Nemovitostní dluhopisy budou nabídnuty k upisování a prvotnímu nabytí obcím ČR, dále fyzickým osobám, zájemcům o bydlení a právníckým osobám a obcím

na území České republiky a Evropy (včetně Švýcarska a Anglie) a dále v Kanadě a v USA.

Nemovitostní dluhopisy budou nabídnuty k upisování a prvotnímu nabytí obcím v Německu a Evropy (včetně Švýcarska a Anglie) a dále v Kanadě a v USA.

Na koupi nemovitostního dluhopisu bude potřeba členství v Družstvu investorů, IČO 025 50 300 a být zařazen ve středisku na prodej nemovitostních dluhopisů. Souhlasit se zněním stanov a zavázat se jimi řídit. Členství v Družstvu investorů přes člena družstva je podle stanov za 1,- Kč. Členský roční poplatek činí 1.500,- Kč.

Nemovitostní dluhopisy Emitenta mohou být veřejně nabízeny na základě výjimky uvedené v § 34 odst. 4 písm. g) ZPKT, kdy ustanovení

zákona o veřejné nabídce a o povinném prospektu cenného papíru se nevztahují na cenné papíry (včetně Dluhopisů), jejichž 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.

V cizích zemích budou nemovitostní dluhopisy opatřeny ověřeným úředním překladem.

Vzhledem ke skutečnosti, že objem emise Dluhopisů činí 25.000.000 Kč, jsou splněny podmínky pro veřejné nabízení Dluhopisů bez schválení dluhopisů ze strany České národní banky.

Dluhopisy se upisují osobně nebo poštou, kde budou také investorům osobně předány správcem vkladu, kterým je Družstvo investorů, IČO 025 50 300 nebo doručeny správcem vkladu po předložení potvrzení o zaplacení částky emisního kursu na bankovní účet správce vkladu, který je pak převede na bankovní účet emitenta. Upisování zajišťují smluvní partneři. Upisovací poplatek činí 5% až 10% podle pravidel zapsaných u notáře a zapsaných Obchodním soudem a platí se k částce za cenu Dluhopisu. Předání dluhopisů zajišťuje buď sám emitent nebo smluvní partneři. Měsíční poplatek za vedení analytického účtu činí 40,- Kč a hradí jej developerské s.r.o. ze svého developerského rozpočtu. Tato částka je uvedena v pravidlech schválených u notáře a zapsaných obchodním soudem.

Takže když investor koupí developerské dluhopisy za 20.000,- Kč, tak zaplatí i s upisovacími poplatky (10%) 20.000,- Kč. A výnos má z 20.000,- Kč.

Takže když investor koupí developerské dluhopisy za 20.000,- Kč, tak se 2.000,- Kč odvedou na upisovací poplatky. A 18.000,- Kč bude uloženo v notářské úschovy na zaplacení pozemku nebo kupované nemovitosti nebo ke koupenému pozemku na projektové, realitní, inženýrské a stavební práce.

2.4. Splacení emisního kurzu:

Nemovitostní dluhopisy budou nabídnuty k upisování a prvotnímu nabytí obcím, pak klientům na bydlení, pak fyzickým osobám a pak právnickým osobám na území České republiky a Evropy (včetně Švýcarska a Anglie) a dále v Kanady a v USA. Dluhopisy nebudou nabízeny formou veřejné nabídky a emitent proto nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Emisní kurz bude splacen ve lhůtě 7 dnů od data úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet emitenta nebo smluvního partnera.

III.

Výnos nemovitostních dluhopisů

3.1. Výnos nemovitostních dluhopisů: měsíční výplata úroků

Nemovitostní dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši od 3% ročně do 25,0 % ročně. Úrokové výnosy jsou vypláceny jednorázově, měsíčně a to vždy k datu od 15.tého dne do 30.tého dne v měsíci až do data splatnosti.

Emitent nevylučuje možnost oddělit právo na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu ve smyslu ustanovení zákona č. 190/2004 Sb., § 18 o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Způsob a místo výplaty výnosu dluhopisů:

Rozhodný den pro výplatu výnosu z dluhopisu je 15-tý den až 30-tý den příslušného měsíce. Úrokový výnos obdrží vždy taková osoba, která je vlastníkem dluhopisu v daném měsíci.

Výplata výnosu z dluhopisů bude splacena přes správce vkladu, kterým je Družstvo investorů, IČO 025 50 300 a které jej vyplatí bezhotovostním převodem na účet vlastníka dluhopisu.

Vlastník dluhopisu je povinen písemně sdělit emitentovi při předložení dluhopisu svůj bankovní účet a případné změny účtu písemně oznámit emitentovi nejpozději do 3 dnů od provedení této změny. V případě, že den výplaty připadne na den, který není pracovní den, je dnem výplaty následující pracovní den, bez nároku za výnos za toto odsunutí platby.

Výplatou se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu emitenta.

IV.

Zdanění výnosu dluhopisů

4.1. Výnos dluhopisů:

Podle právních předpisů České republiky splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány 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 výplaty, nebude emitent povinen hradit vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. Relevantním předpisem je v tomto smyslu zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.

Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 15 %.

Podle právní úpravy účinné ke dni těchto emisních podmínek platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob.

V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem je nutné přihlídnout ke smlouvě o zamezení dvojího zdanění, je-li sjednána.

V.

Splacení nemovitostních dluhopisů

5.1. Datum splatnosti nemovitostních dluhopisů:

Jmenovitá hodnota nemovitostního dluhopisu jako dlužná částka bude splacena k datu splatnosti dluhopisu, jímž je období 1.10. 2026 až 31.10. 2026.

5.2. Předčasné splacení nemovitostních dluhopisů:

Emitent má právo podle své úvahy zcela nebo zčásti, popřípadě i po částech, splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, spolu s poměrným úrokovým výnosem k takovým dluhopisům narostlým, a to ke kterémukoliv datu. Emitent toto rozhodnutí oznámí vlastníkům dluhopisů

nejpozději 15 dní před datem předčasného splacení. Pro splacení dluhopisů pak platí čl. 5.3. těchto emisních podmínek.

Vlastník nemovitostního dluhopisu nemá právo žádat splacení dluhopisu před datem splatnosti uvedeným v čl. 5.1. těchto emisních podmínek.

5.3. Způsob a místo splacení dluhopisů:

Emitent tímto prohlašuje, že dluží každému vlastníku dluhopisu jmenovitou hodnotu dluhopisu a příslušný, dosud nevyplacený, narostlý výnos. Dluhopisy budou splaceny ve jmenovité hodnotě ke dni 31. 10. 2026.

Tímto dnem končí úročení dluhopisů. Jmenovitá hodnota dluhopisu spolu s posledním úrokovým výnosem bude vyplacena investorovi, který je vlastníkem dluhopisu ke dni 31. 10. 2026.

Případne-li den splátky jistiny na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den bez nároku na výnos za toto odsunutí platby.

Výplata jmenovité hodnoty dluhopisu bude splacena bezhotovostním převodem na účet vlastníka dluhopisu. Vlastník dluhopisu je povinen písemně sdělit emitentovi při předložení dluhopisu svůj bankovní účet a případné změny účtu písemně oznámit emitentovi nejpozději do 3 dnů od provedení této změny. V případě, že den výplaty připadne na den, který není pracovní den, je dnem výplaty následující pracovní den, bez nároku za výnos za toto odsunutí platby.

Výplatou se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu emitenta.

5.4. Měna splacení nemovitostních dluhopisů:

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů v českých korunách.

5.5. Právo emitenta nakupovat nemovitostní dluhopisy:

Emitent může kdykoli nemovitostní dluhopisy odkupovat na trhu za jakoukoli cenu. Dluhopisy odkoupené

emitentem nezanikají, pokud emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li emitent o zániku jím odkoupených dluhopisů, může tyto dluhopisy zcizit podle vlastního uvážení.

VI.

Identifikace osob, které se podílí na zabezpečení vydání dluhopisů, splácení dluhopisů a na vyplacení výnosu dluhopisů, s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech

6.1. Prohlášení emitenta:

Emitent tímto prohlašuje, že veškeré činnosti spojené s vydáním dluhopisů, splácením dluhopisů a s vyplacením výnosu z dluhopisů zabezpečuje samotný emitent a jeho smluvní partneři.

VII.

Schůze vlastníků dluhopisů

7.1. Oznámení o konání schůze vlastníků dluhopisů:

Emitent oznámí konání schůze per rollam vlastníků ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání, uveřejněním oznámení způsobem dle čl. VIII těchto emisních podmínek.

Jiný svolavatel oznámí konání schůze per rollam vlastníků oznámením zveřejněným v deníku Hospodářské noviny, dojde-li k zániku deníku Hospodářské noviny, bude oznámení zveřejněno v deníku MF DNES. Jiný svolavatel je současně povinen doručit emitentovi nejpozději 30 dnů přede dnem konání schůze vlastníků oznámení o konání této schůze s výzvou, aby toto oznámení zveřejnil způsobem dle čl. VIII těchto emisních podmínek.

7.2. Rozhodný den pro účast na schůzi per rollam vlastníků dluhopisů:

Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků je den konání schůze vlastníků dluhopisů.

VIII.

Způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o dluhopisech

8.1. Způsob uveřejňování:

Informace a údaje o dluhopisech budou zpřístupňovány a uveřejňovány na webové stránce emitenta, ke dni vydání těchto podmínek na webové adrese <http://www.konzultacni-spolecnost.cz/zakazky/id39636/39636.pdf>

nestanoví-li právní předpis jiný způsob uveřejnění a zpřístupnění.

8.2. Emisní podmínky:

Tyto emisní podmínky jsou v tištěné formě zpřístupněny v sídle emitenta a na webových stránkách emitenta a na webových stránkách smluvních partnerů.

IX.

Závěrečná ustanovení

9.1. Závazek emitenta:

Emitent se zavazuje, že zabezpečí výplatu úrokových výnosů z nemovitostních dluhopisů a splatí jmenovitou hodnotu dluhopisů jejich vlastníků podle těchto emisních podmínek.

Nemovitostní dluhopisy jsou přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky společnosti Konzultační společnosti, s.r.o., které jsou na stejné

úrovni se všemi ostatními existujícími i budoucími přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky společnosti.

9.2. Překlad emisních podmínek:

Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.

9.3. Promlčení:

Veškerá práva spojená s dluhopisy se ve smyslu ustanovení zákona č. 190/2004 Sb., § 42 o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, promlčují uplynutím deseti let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

9.4. Rozhodné právo a rozhodčí doložka:

Právní vztahy z dluhopisů se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Všechny spory o právech a povinnostech spojených s Dluhopisem budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci.

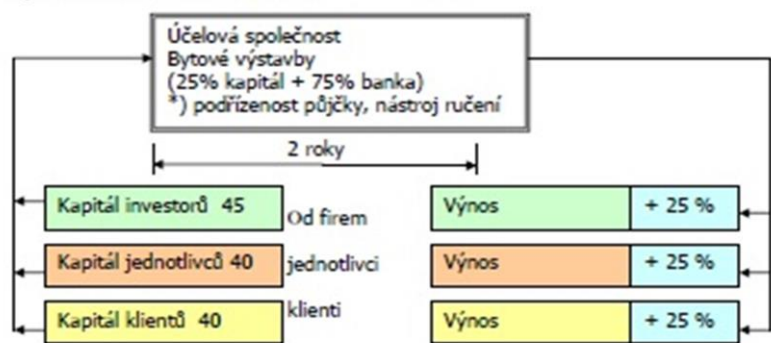
Dne 24.09.2022

OBRÁZKY SCHÉMATU PRO VYSVĚTLENÍ SLOŽENÍ INVESTIC

- **Výnos 25% ročně**
- **25% roční úrok za investici do developerského bytového projektu (s podřízeností půjčky)**

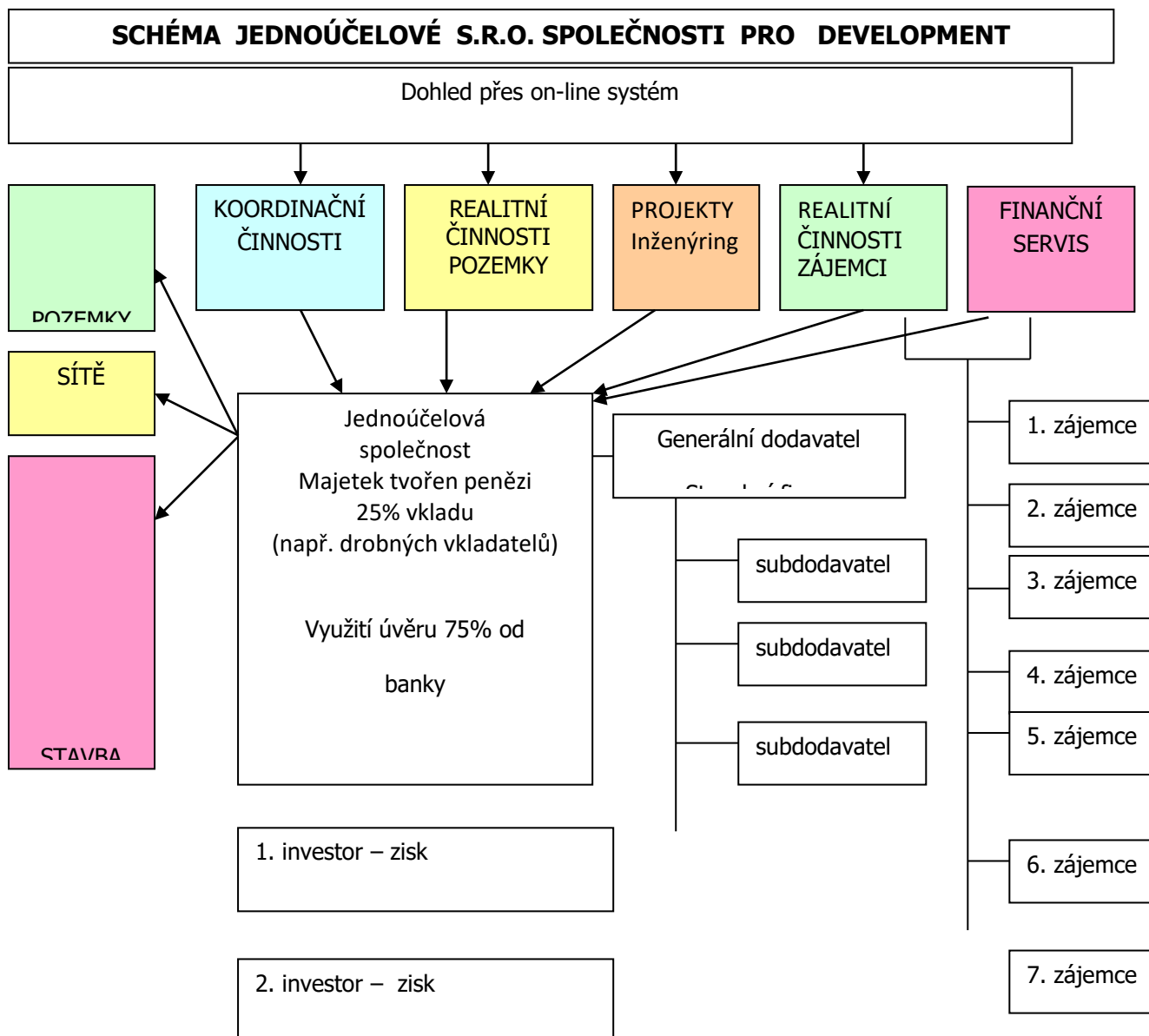
PŘEDSTAVENÍ INVESTIC - KAPITÁLU

- 1) KAPITÁL INVESTORŮ – OD FIREM █
- 2) KAPITÁL INVESTORŮ JEDNOTLIVCŮ █
- 3) KAPITÁL KLIENTŮ NA BYTY █



Varianta výkladu:





Odkaz na tyto stránky na internetu:

<http://www.konzultacni-spolecnost.cz/zakazky/id39636/39636.pdf>