



## Emisní podmínky dluhopisů společnosti

### OLSTIN S.R.O.

Tyto emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) upravují práva a povinnosti Emitenta a vlastníka dluhopisu, jakož i podrobnější informace o emisi dluhopisů vydávané v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o dluhopisech**“).

#### 1. Základní charakteristika a náležitosti dluhopisů:

- a) **Emitent:** OLSTIN s.r.o., IČO: 217 16 846, se sídlem Poděbradova 3215, 272 01 Kladno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 405482
- b) **Název:** OLSTIN ZERO BOND I.24 – 2024-2025, 12 %
- c) **Identifikační označení:** číselná řada 001 až 240; emisi dluhopisů byl přidělen ISIN: CZ0003564312, LEI: 315700B3BMK3V1OVLT98
- d) **Podoba a forma dluhopisu:** listinný cenný papír na řad
- e) **Jmenovitá hodnota dluhopisu jako dlužná částka:** 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých)
- f) **Úrokový výnos dluhopisu:** Dluhopisy budou vydány jako tzv. diskontované dluhopisy ve smyslu § 16 písm. b) zákona o dluhopisech. Úrokový výnos dluhopisu tedy bude představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kursem.
- g) **Způsob seznámení se s emisními podmínkami a dalšími informacemi o dluhopisu:** Dostupné na adrese: Poděbradova 3215, 272 01 Kladno (dále jen „**Provozovna Emitenta**“), jako příloha příslušné dokumentace o úpisu cenných papírů a též zveřejněním na webu [www.olstin.cz](http://www.olstin.cz) v sekci „Pro investory“.
- h) **První vlastník dluhopisu:** Identifikace prvního vlastníka dluhopisu je uvedena na lící straně dluhopisu. U fyzické osoby se jedná o jméno a příjmení, datum narození a adresu trvalého pobytu. U právnické osoby se jedná o obchodní firmu, sídlo a identifikační číslo.
- i) **Způsob a místo splacení dlužné částky (splacení dluhopisu) a vyplacení výnosu dluhopisu:** Splacení jmenovité hodnoty a úrokových výnosů dluhopisu budou provedeny převodem na bankovní účet vlastníka dluhopisu.
- j) **Datum splatnosti dluhopisu:** Splatnost dluhopisu nastává dne 31. července 2025.
- k) **Datum splatnosti výnosu dluhopisu:** S ohledem na povahu dluhopisů jako tzv. diskontovaných dluhopisů bude výnos dluhopisu splacen v rámci splacení jmenovité hodnoty dluhopisu.
- l) **Datum emise dluhopisů:** 01. srpna 2024.
- m) **Schválení Emisních podmínek:** Schváleno společností OLSTIN s.r.o. dne 25. června 2024.

#### 2. Podoba a forma dluhopisů:

Dluhopisy mají listinnou podobu, ve formě na řad, jsou vydány v počtu 240 kusů, každý ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč. Každý z dluhopisů nese označení číselné řady od 001 do 240.

#### 3. Lhůta pro upisování dluhopisů

Dluhopisy mohou být vydány naráz nebo postupně s datem emise 01. srpna 2024. Lhůta pro upisování dluhopisu je stanovena maximálně do 31. července 2025. Dluhopisy nelze upisovat před datem emise.

#### 4. Emisní kurz

Emisní kurz dluhopisu k datu emise je roven 88 % jmenovité hodnoty dluhopisu, tj. částce **88.000,- Kč (slovy: osmdesát osm tisíc korun českých)**. Emisní kurs dluhopisu upsaných po datu emise bude určen diskontováním jmenovité hodnoty dluhopisů diskontní sazbou, tedy úrokovou sazbou, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty dluhopisu od data splatnosti dluhopisů k datu emise, aby se diskontovaná hodnota dluhopisu k datu emise rovnala emisnímu kurzu dluhopisů k datu emise (dále jen „**Diskontní sazba**“), a to ke dni, k jakému budou takové dluhopisy upsány, se zohledněním aktuálních tržních podmínek. Přesný emisní kurs bude na vyžádání sdělen Emitentem před uzavřením příslušné smlouvy o úpisu; v každém případě emitent uvádí, že emisní kurs dluhopisů upsaných po datu emise bude vyšší než emisní kurs dluhopisů k datu emise.

#### 5. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je stanovena na **24.000.000,- Kč (slovy: dvacet čtyři milionů korun českých)**. Dluhopisy mohou být vydány i v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů v souladu s § 7 zákona o dluhopisech. Emitent nevydá dluhopisy ve větší než předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů. Emitent nevydá dluhopisy po uplynutí lhůty k upisování dluhopisů.

#### 6. Způsob a místo upisování dluhopisu

- Dluhopisy je možné upisovat ode dne 01. srpna 2024 a dále v průběhu emisní lhůty až do zastavení upisování emitentem. Upsání proběhne formou uzavření smlouvy o úpisu cenných papírů s Emitentem, případně smlouvy s osobou pověřenou Emitentem k obstarání úpisu dluhopisů, např. obchodníkem s cennými papíry.
- Místem upisování dluhopisů je provozovna Emitenta nebo místo, na kterém se dohodne Emitent s upisovatelem.
- Upisovatel je oprávněn a povinen upsat dluhopisy alespoň v minimální jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu. Emitent je oprávněn umožnit jednomu upisovateli investici do dluhopisů až do výše celkové jmenovité hodnoty emitovaných dluhopisů. Nabídka a úpis dluhopisů bude probíhat v souladu s ust. čl. 1 odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129 ze dne 14.06.2017, ve znění pozdějších předpisů.

#### 7. Způsob a lhůta předání dluhopisu jednotlivým upisovatelům

Předání dluhopisu bude probíhat do rukou prvního vlastníka dluhopisu v místě určeném pro upisování dluhopisů. Před předáním budou na dluhopis vyznačeny identifikační údaje upisovatele. Emitent předá upisovateli dluhopisy do 10 (deseti) pracovních dnů po uhrazení celého emisního kurzu. Do doby předání dluhopisů upisovateli budou převáděné dluhopisy v úschově u emitenta. Předání dluhopisů stvrdí strany předávacím protokolem a emitent zapíše údaje o upisovateli a počtu převáděných dluhopisů do knihy vlastníků dluhopisů. Nebezpečí škody přechází na upisovatele převzetím dluhopisu. Emitent je oprávněn podmínit předání dluhopisu splacením částky emisního kurzu dluhopisu upisovatelem. Vlastnictví k dluhopisu přechází na upisovatele dnem úplného splacení emisního kurzu dluhopisu.

#### 8. Způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu

Splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu provede upisovatel do 5 (pěti) pracovních dnů od data úpisu převodem na určený bankovní účet určený Emitentem. Emisní kurz upsaného dluhopisu je splacen okamžikem, kdy je celá částka připsána na bankovní účet určený Emitentem. Místem splácení emisního kurzu dluhopisu se určuje sídlo Emitenta.

#### 9. Způsob výpočtu výnosu dluhopisu

Dluhopisy jsou vydány jako tzv. diskontované dluhopisy ve smyslu § 16 písm. b) zákona o dluhopisech. Výnos dluhopisu tedy bude představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kursem. Přesná výše emisního kurzu (a tedy výnos dluhopisů coby rozdíl mezi emisním kursem a jmenovitou hodnotou dluhopisu) byla a bude vypočtena s přihlédnutím k datu emise 01. srpna 2024, datu splatnosti dluhopisů 31. července 2025 a Diskontní sazbě [viz čl. 4 těchto Emisních podmínek].

## 10. Způsob a místo splacení jmenovité hodnoty dluhopisu

- a) Emitent se zavazuje, že do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne splatnosti dluhopisů splatí jeho jmenovitou hodnotu podle těchto Emisních podmínek. Případně-li poslední den lhůty pro výplatu na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den.
- b) Místem splacení dluhopisu se určuje sídlo Emitenta. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno převodem na účet uvedený vlastníkem dluhopisu dle seznamu vlastníků dluhopisů vedených Emitentem k rozhodnému dni. Za den splacení jmenovité hodnoty dluhopisu se považuje den splatnosti dluhopisu, pokud Emitent splatí výnosy a jmenovitou hodnotu ve lhůtě stanovené v těchto Emisních podmínkách, jinak v den, kdy bude příslušná částka odepsána z účtu Emitenta.
- c) Výplatu jmenovité hodnoty dluhopisu je Emitent oprávněn podmínit vrácením dluhopisu jeho vlastníkem, a to v provozovně Emitenta nebo způsobem, jakým byl dluhopis vydán jeho upisovateli. Místem výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu je běžný účet vlastníka dluhopisu.
- d) Emitent se zavazuje zaplatit jmenovitou hodnotu dluhopisů výlučně v měně CZK.

## 11. Údaje o zdaňování výnosu dluhopisu

Zdanění dluhopisů bude prováděno podle právních předpisů České republiky. Pokud tak stanoví příslušné právní předpisy ČR, zejména zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, splacení jmenovité hodnoty bude prováděno se srážkovou daní a jiných poplatků, to vše dle právních předpisů platných účinných ke dni uskutečnění platby. V případě provedení zákonné srážky daní nebo poplatků, nebude Emitent povinen hradit vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek. Upisovatel bere na vědomí, že z výnosů plynoucích z dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, může být vybírána daň [např. dle § 8 odst. 1 písm. a) či dle § 8 odst. 2 písm. a) zák. č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů], kdy sazba takovéto daně je aktuálně 15 %. Stejně tak bere upisovatel na vědomí, že výnos z dluhopisů nemusí podléhat srážkové dani, ale rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a emisním kursem upisovatel zahrne v rámci daňového přiznání do příjmů z kapitálového majetku, tj. osobou povinnou k přiznání a odvedení daně může být přímo upisovatel.

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 výnos dluhopisů součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob. V případě výnosů dluhopisů realizovaných českým daňovým nerezidentem je nutné přihlídnout ke smlouvě o zamezení dvojího zdanění, je-li sjednána. Za českého daňového rezidenta se považuje každý vlastník dluhopisu, pokud písemně Emitentovi neoznámí a prokazatelně nedoloží, že tímto rezidentem není.

Emitent výslovně upozorňuje upisovatele, že údaje o zdaňování výnosu dluhopisu mohou podléhat změnám právních předpisů.

## 12. Údaje nutné k jednoznačné identifikaci osob, které se podílejí na zabezpečení vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a na vyplacení výnosu dluhopisu s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech

Zabezpečení vydání, splacení a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje Emitent samostatně. Identifikace osob vyplývá z výpisu z obchodního rejstříku a interní dokumentace Emitenta.

## 13. Vlastníci dluhopisů a převod dluhopisů

- a) Práva spojená s dluhopisem je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území ČR i v zahraničí. Repatriace výnosů a splacené jmenovité hodnoty do zahraničí budou prováděny dle právních předpisů ČR. Převoditelnost dluhopisu je omezena dle písm. b) tohoto článku. Převody



dluhopisů se provádí rubopisem a oznámením změny vlastníka Emitentovi dluhopisů. K účinnosti převodu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude změna prokázána. Posledním dnem, kdy může dojít k převodům dluhopisů v evidenci Emitenta, je 15. leden 2027. Výnos dluhopisu představovaný rozdílem mezi emisním kursem a jmenovitou hodnotou dluhopisu se vyplácí novému vlastníku za celé výnosové období [viz čl. 1 písm. k) těchto Emisních podmínek].

- b) Upisovatel je vázán režimem dluhopisů vydaných v souladu s ust. čl. 1 odst. 3 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.06.2017, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nařízení EU č. 2017/1129“), které upravuje možnost nabízet dluhopisy s celkovou hodnotou protiplnění nižší než ekvivalent částky 1.000.000,- EUR.

#### **14. Schůze vlastníků dluhopisů a den rozhodný pro účast na schůzi vlastníků**

Oznámení o svolání/konání schůze vlastníků dluhopisů se v souladu s § 22 zákona o dluhopisech v zákonné lhůtě zveřejní stejným způsobem jakým jsou zpřístupněny tyto Emisní podmínky, tedy na webových stránkách Emitenta [www.olstin.cz](http://www.olstin.cz). Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků je den konání schůze vlastníků dluhopisů. Další informace o dluhopisech a jakékoliv oznámení dle Emisních podmínek budou uveřejňovány a vlastníků dluhopisů zpřístupňovány rovněž na webových stránkách Emitenta.

#### **15. Ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating)**

Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno.

#### **16. Informace o emitentovi**

##### Obecný popis Emitenta a účel využití získaných prostředků

Emitent zahájil svoji činnost zároveň se svým vznikem, tedy dne 13. června 2024. Emitent byl založen za účelem podnikání v oblasti nákupu bytových jednotek, jejich rekonstrukce a následného prodeje či pronájmu. Peněžní prostředky získané z emise dluhopisů využije emitent k nákupu bytových jednotek, jejich rekonstrukci a krytí nákladů spojených s následným prodejem či pronájmem. Peněžní prostředky získané z emise dluhopisů může emitent využít též jako ekvitu k získání bankovních úvěrů pro svoji činnost.

Skutečným majitelem emitenta ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů je pan Oldřich Staněk, dat. nar. 12. června 1973, bytem Nevanova 1039/12, Řepy, 163 00 Praha 6, který přímo vlastní obchodní podíl na Emitentovi ve výši 100 % na hlasovacích právech a podílu na zisku. Pan Oldřich Staněk je zároveň jednatelem Emitenta, kterému náleží obchodní vedení Emitenta a současně je jedinou osobou ve vrcholném vedení Emitenta. Své nejdůležitější pracovní zkušenosti získal v souvislosti se svou činností, kdy od roku 1991 podniká v oblasti realit, nákupu, prodeje a nájmu nemovitostí a jejich oprav, rekonstrukcí, správy a údržby. Jeho relevantní praxe tedy zahrnuje 33 let činnosti v oboru shodném s oborem činnosti Emitenta.

##### Finanční údaje emitenta

Emitent ke dni svého vzniku, tedy ke dni 13. června 2024, sestavil zahajovací rozvahu a dále ke dni 30.6.2024 sestavil mezitímní závěrku obsahující výkaz zisku a ztráty, rozvahu ve zkrácením rozsahu a výkaz Cash Flow. Uvedené dokumenty emitent zpřístupnil na webových stránkách Emitenta [www.olstin.cz](http://www.olstin.cz) v sekci „Pro investory“.

Emitent není součástí žádného konsolidačního celku. Emitent uvádí, že poměr kapitálu emitenta získaného z cizích zdrojů k jeho vlastnímu kapitálu nepřekročí po dobu této emise 80 %.



## Nabízení dluhopisů

Emitent bude činit veřejnou nabídku dluhopisů sám, svým jménem a prostřednictvím svého statutárního orgánu. Vydání dluhopisu, jeho splacení a vyplacení výnosu z dluhopisu je ve výlučné kompetenci jednatele Emitenta bez podílu jiných osob na těchto činnostech.

### **17. Obchodovatelnost dluhopisů**

Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.

### **18. Promlčení práva z dluhopisů**

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

### **19. Oddělení práva na výnos dluhopisu**

Oddělení práva na výnos dluhopisu podle § 18 zákona o dluhopisech se vylučuje.

### **20. Další práva a povinnosti Emitenta a vlastníka dluhopisu**

- a) Emitent má právo kdykoliv předčasně splatit dosud nesplacené dluhopisy, pokud toto své rozhodnutí oznámí vlastníkům dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami nejméně 60 dní před datem předčasného splacení. Oznámení o předčasném splacení je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny emitované dluhopisy a jejich výnos narostlý k datu splacení v souladu s čl. 9 těchto Emisních podmínek.
- b) Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat o předčasné splacení dluhopisu a poměrnou část výnosu přede dnem konečné splatnosti dluhopisů, pouze pokud Emitent nesplatí vlastníku dluhopisu jakoukoli část výnosu nebo jmenovité hodnoty dluhopisu ve lhůtě určené ke splacení ani do 30 pracovních dní po uplynutí stanovené lhůty.
- c) Dluhopisy jsou přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta, které jsou na stejné úrovni se všemi ostatními existujícími i budoucími přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta.
- d) S dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva, ani hlasovací práva či práva na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta. Splacení dluhopisu nebo vyplacení výnosu z něho není zajištěno třetí osobou či zástavou ani jiným zajištěním; Emitent odpovídá za splacení dluhopisu a jeho výnosů svým majetkem.
- e) Emitent je se souhlasem vlastníka dluhopisu oprávněn dluhopisy kdykoliv odkupovat za dohodnutou cenu. Odkoupené dluhopisy nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, či rozhodne o jejich zániku. V takovém případě dluhopisy bez dalšího zanikají z titulu splnutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě.
- f) Vlastník dluhopisu, který je ve vztahu k Emitentovi spotřebitelem dle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, je v případě sporu při výkonu práv a povinností z dluhopisů oprávněn obrátit se v rámci mimosoudního řešení sporů na Českou obchodní inspekci ([www.coi.cz](http://www.coi.cz), Štěpánská 567/15, 120 00 Praha 2), v případě sporu s obchodníkem s cennými papíry pak na finančního arbitra dle zák. č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi ([www.finarbitr.cz](http://www.finarbitr.cz), Legerova 1581/69, 110 00 Praha 1). Podle povahy sporu může být příslušný i jiný orgán. Na žádost spotřebitele jej bude Emitent informovat o orgánu příslušném pro mimosoudní řešení konkrétního sporu.

### **21. Závěrečná ustanovení**

- a) **Dluhopisy jsou emitovány podle ust. čl. 1 odst. 3 Nařízení EU č. 2017/1129**, které umožňuje Emitentovi nabízet dluhopisy s celkovou hodnotou protiplnění nižší než ekvivalent částky 1.000.000,- EUR ve všech členských státech Evropské unie v průběhu 12 měsíců. Emitent na základě citovaného ustanovení není povinen uveřejnit prospekt cenného papíru schválený ČNB a žádný takový prospekt nebyl emitentovi zároveň schválen. Poskytnutí informací o



dluhopisech a zpřístupnění těchto Emisních podmínek veřejnosti není v rozporu s veřejnou nabídkou investičních cenných papírů dle čl. 2 písm. d) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129 ze dne 14.06.2017, 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, ve znění pozdějších předpisů, a to s ohledem na naplnění podmínek ust. čl. 2 písm. d) Nařízení EU č. 2017/1129, a to s ohledem na naplnění podmínek ust. čl. 1 odst. 3 Nařízení EU č. 2017/1129, dle nichž Emitent nemá povinnost uveřejnit prospekt schválený ČNB.

- b) Dohled nad emisí dluhopisů a Emitentem (dále jen „dohled“) vykonává ČNB v rozsahu, jak je jí umožněn dle zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu a dle Nařízení EU č. 2017/1129, nad subjekty, které nemají povinnost uveřejnit prospekt dluhopisů. ČNB při svém dohledu neposuzuje tyto Emisní podmínky, neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu dluhopisu nebo jeho poměrný výnos.
- c) Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.
- d) Není-li v právním předpisu nebo v těchto emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení vlastníkům dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta [www.olstin.cz](http://www.olstin.cz) v sekci „Pro investory“. Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.
- e) Veškerá práva a povinnosti vyplývající z dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem ČR. Soudem příslušným k řešení sporů mezi Emitentem a vlastníkem dluhopisu v souvislosti s dluhopisy, vyplývající z těchto Emisních podmínek, je Městský soud v Praze.

Vydáno společností **OLSTIN s.r.o.** ke dni 01. srpna 2024

**Oldřich Staněk, jednatel**