
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ SPOLEČNOSTI DOMO INVEST S.R.O.

DLUHOPIS DOMO INVEST – PRAHA VYSOČANY VII/2027

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Tyto emisní podmínky vydala jako emitent dluhopisů společnost Domo Invest s.r.o., IČO 177 06 793, sídlem Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 375299, jako emisní podmínky ve smyslu § 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).
- 1.2 Tyto emisní podmínky podrobněji vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníků dluhopisů v souvislosti s vydáváním dluhopisů emitentem a obsahují další informace o emisi dluhopisů.
- 1.3 Nabídka dluhopisů emitovaných na základě těchto emisních podmínek bude činěna prostřednictvím platformy skupinového financování „**Dluhopisomat**“ (dále jen „**Platforma**“), provozované společností FUNDSTER a.s., IČO 173 55 354, sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn.: B 27480 (dále jen „**Provozovatel**“).

II. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

- 2.1 Tento článek stanoví základní náležitosti a vlastnosti dluhopisů vydávaných na základě těchto emisních podmínek.
- 2.2 Emitentem je společnost Domo Invest s.r.o., IČO 177 06 793, sídlem Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 375299 (dále jen „**emitent**“).
- 2.3 Finanční prostředky, které emitent obdrží za úpis dluhopisů z této emise jsou určeny k refinancování kupní ceny za koupi, financování a případně i refinancování rekonstrukce a následného prodeje jednotlivých bytových jednotek v bytovém domě na adrese Pod pekárny 258/13, 190 00 Praha 9 - Vysočany (dále jen „**Nemovitost**“).

Samotnou realizaci Projektu zajišťuje a provádí sesterská společnost emitenta, společnost RL Immo 17 s.r.o., IČO: 222 46 045, sídlem Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn.: C 413190 (dále jen „**RL Immo 17 s.r.o.**“), která se stane vlastníkem Nemovitosti.

Úloha emitenta na Projektu spočívá zejména v poskytnutí finančních prostředků z dluhopisů společnosti RL Immo 17 s.r.o. Finanční prostředky z dluhopisů pak budou v rámci Projektu použity pouze následovným způsobem:

- refinancování části kupní ceny Nemovitosti;
- příprava projektové dokumentace a právní servis související s nabytím a rekonstrukcí Nemovitosti;
- rekonstrukce Nemovitosti – stavební úpravy a modernizace společných prostorů a jednotlivých bytových jednotek;
- marketing a prodej – zajištění prodeje jednotlivých bytových jednotek v Nemovitosti.

(dále jen „**Projekt**“).

Detailnější popis Projektu je uveden v příslušné sekci Platformy.

- 2.4 Emitentovi bylo přiděleno **LEI: 315700HNDHYWAVMPT318**.
- 2.5 Dluhopisy nesou tento název: „*Domo Invest – Praha Vysočany VII/2027*“.
- 2.6 Jmenovitá hodnota (jako dlužná částka) každého dluhopisu je 10 000,- Kč (*slovy: deset tisíc korun českých*).

- 2.7 Minimální výše investice je 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
- 2.8 Datem emise dluhopisů je 15. 8. 2025.
- 2.9 Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě.
- 2.10 Dluhopisy jsou cennými papíry na řad. Dluhopisům bylo přiřazeno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování CZ0003575870 (dále jen „ISIN“).
- 2.11 Dluhopisy (jejich jmenovité hodnoty jako dlužné částky) jsou splatné dne 31. 7. 2027. Práva spojená s dluhopisem a právo na splacení dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném emitentem v souladu s čl. 11.3 těchto emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu ke dni splatnosti dluhopisů.
- 2.12 Výnos dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši **10,5 % p. a.** z jmenovité hodnoty dluhopisu.
- 2.13 Dluhopisy se úročí od data připsání celého emisního kurzu na virtuální účet emitenta vedený na Platformě (dále jako „**Virtuální účet emitenta**“), nebo (v případě nedostupnosti Virtuálního účtu emitenta) na bankovní účet emitenta, do (i) data své splatnosti, anebo do; (ii) data předčasné splatnosti z důvodů dle čl. 5.1 či 5.2 emisních podmínek; do (iii) data předčasné splatnosti na základě oznámení Agenta pro zajištění dle čl. 5.3 emisních podmínek; (iv) data stanoveného emitentem jako datum jejich předčasného splacení podle oznámení emitenta dle čl. 8.2 emisních podmínek; (iv) data předčasné splatnosti na žádost vlastníka dluhopisu ve smyslu čl. 8.4 emisních podmínek, a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve.
- 2.14 První výnosové období dluhopisu počíná od data emise a končí dne 30. 9. 2025; následující výnosová období jsou čtvrtletní – počínají vždy 1. dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož kalendářního čtvrtletí, či dnem splatnosti dluhopisu v případě posledního výnosového období.
- 2.15 Výpočet výnosu dluhopisu příslušející k jednomu dluhopisu za každé období jednoho roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového dluhopisu a úrokové sazby vyjádřené desetinným číslem.
- 2.16 Při výpočtu výnosu dluhopisu příslušejícího k dluhopisu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po třiceti dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků „BCK Standard 30E/360“).
- 2.17 Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého dluhopisu za každé výnosové období se tento výnos zaokrouhluje na milióntiny (na šest desetinných míst, tj. na deseti tisíciný haléřů). Celková částka výnosu ze všech dluhopisů, vyplácená jednomu vlastníku dluhopisů, se zaokrouhluje na setiny (tj. na celé haléře).
- 2.18 Výnos dluhopisů bude vyplácen po každém výnosovém období počínaje koncem prvního výnosového období podle čl. 2.14 těchto emisních podmínek zpětně, a to vždy k 1. kalendářnímu dni výnosového období následujícího po posledním kalendářním dni uplynulého výnosového období. Výnos za poslední výnosové období bude vyplácen do 31. 7. 2027.
- 2.19 Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 11.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu vždy ke konci 20. kalendářního dne měsíce, kterým končí příslušné výnosové období. Právo na vyplacení výnosu dluhopisu za poslední výnosové období, které počíná od 1. 7. 2027 a končí 31. 7. 2027 má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 11.3 emisních podmínek, zapsaná jako vlastník dluhopisu ke dni splatnosti dluhopisu, tj. k 31. 7. 2027.

- 2.20 Právo na výnos dluhopisu nemůže být od dluhopisu odděleno.
- 2.21 Veškeré závazky vyplývající z dluhopisů se mezi emitentem a vlastníkem dluhopisu vypořádávají prostřednictvím Virtuálního účtu emitenta a virtuálního účtu vlastníka dluhopisu na Platformě (dále jako „**Virtuální účet vlastníka dluhopisu**“; Virtuální účet emitenta a Virtuální účet vlastníka dluhopisu dále jak „**Virtuální účty**“), a to za podmínek stanovených na Platformě skupinového financování; to však neplatí v případě nedostupnosti Virtuálního účtu emitenta nebo nedostupnosti Virtuálního účtu vlastníka dluhopisu. Toto ustanovení se uplatní zejména ve vztahu k výplatě úrokových výnosů dluhopisů a splacení jistiny, jakož i ve vztahu k úhradě emisního kursu dluhopisu.
- 2.22 Emisní kurs dluhopisu, jistina či úrokový výnos dluhopisů jsou řádně splaceny okamžikem připsání příslušné částky na příslušný Virtuální účet; v případě nedostupnosti Virtuálních účtů jsou tato plnění řádně splacena okamžikem připsání příslušné částky na bankovní účet emitenta či vlastníka dluhopisu.
- 2.23 Dluhopisy budou označeny čísly v nepřetržité řadě od čísla 0001 do čísla 1000.
- 2.24 Dluhopisy jsou běžnými dluhopisy (nikoli zvláštního druhu).
- 2.25 Dluhopisy nejsou podřízenými dluhopisy ve smyslu § 34 Zákona o dluhopisech.

III. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA EMISE

- 3.1 Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která počíná dnem vydání těchto emisních podmínek dluhopisů a končí dne 30. 6. 2027. Emitent je oprávněn emitovat dluhopisy až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí této lhůty pro upisování.
- 3.2 Dluhopisy mohou nabývat jakékoli fyzické či právnické osoby na území Evropské unie. Emitent nehodlá žádat o přijetí emise k obchodování na regulovaném trhu a hodlá dluhopisy nabízet veřejně pouze v rámci výjimky dle čl. 1 odst. 4 písm. k) Nařízení 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 jako „**Nařízení o prospektu**“) z povinnosti uveřejnit prospekt cenného papíru dle Nařízení o prospektu, a proto emitent nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle tohoto nařízení.
- 3.3 Úpis bude proveden řádným uzavřením smlouvy o úpisu dluhopisů, kterou lze uzavřít prostřednictvím Platformy, vyznačením prvního vlastníka na rub a předáním dluhopisu. Dluhopisy budou upisovatelům předávány za podmínek stanovených ve smlouvě o úpisu dluhopisů.
- 3.4 Emisní kurz dluhopisu (tj. peněžní částka stanovená ke dni podpisu smlouvy o úpisu, za kterou emitent dluhopis vydává a kterou je upisovatel povinen emitentovi podle smlouvy o úpisu zaplatit) do dne emise dluhopisu odpovídá 100 % (slovy: jednomu stu procentům) jmenovité hodnoty dluhopisu, tj. částce 10 000,- Kč (slovy: *deset tisíc korun českých*).
- 3.5 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je 10 000 000,- Kč (slovy: *deset milionů korun českých*).
- 3.6 V případě, že bude vlastníkem dluhopisů upsáno více dluhopisů najednou, je emitent oprávněn tyto dluhopisy emitovat formou hromadného dluhopisu. Pokud bude emitován hromadný dluhopis, bude tento dluhopis obsahovat také údaj o tom, kolik dluhopisů nahrazuje.

IV. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

4.1 Závazky emitenta vyplývající z dluhopisů a těchto emisních podmínek budou zajištěny formou ručitelského prohlášení:

- a) pana Radka Slabyhouda, dat. nar. 1. 6. 1993, bytem Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10 (dále jen „**Ručitel 1**“); a
- b) společnosti Real Luxembourg a.s., IČO: 049 11 903, sídlem Zlatnická 1582/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 24798 (dále jen „**Ručitel 2**“, společně s Ručitelem 1 dále jako „**Ručitelé**“)

Účetní závěrky Ručitele 2 za období požadovaná dle Zákona o dluhopisech jsou dostupné ve sbírce listin obchodního rejstříku na adrese: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=928074>.

4.2 Závazky emitenta vyplývající z dluhopisů a těchto emisních podmínek budou rovněž zajištěny zástavním právem zřízeným ve prospěch Agentu pro zajištění, a jeho prostřednictvím tak pro ostatní vlastníky dluhopisů, přičemž zástavní právo ve prospěch Agentu pro zajištění bude zřízeno jako první v pořadí a společně se zákazem zcizení a zatížení předmětu zástavy, kterým budou veškeré pohledávky emitenta vůči společnosti RL Immo 17 s.r.o., které vzniknou na základě anebo v souvislosti s poskytnutím finančních prostředků získaných z těchto dluhopisů emitentem společností RL Immo 17 s.r.o.

Emitent se dále zavazuje zajistit podřízenost ostatních pohledávek za RL Immo 17 (vyjma seniorního financování) ve prospěch pohledávek z dluhopisů z této emise.

(ručitelská prohlášení dle čl. 4.1 a zástavní právo dle čl. 4.2 těchto emisních podmínek společně dále jen jako „**Zajištění**“).

4.3 Dokumentace zřizující Zajištění je vlastníkům dluhopisů k dispozici v příslušné sekci Platformy skupinového financování i v elektronické podobě na nosiči informací, který umožňuje uchování a reprodukci v nezměněné podobě a dále na webových stránkách emitenta www.real-luxembourg.cz.

4.4 Agent pro zajištění je společným a nerozdílným věřitelem s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku emitenta vůči příslušnému vlastníkovi dluhopisů, který vyplývá z dluhopisů, emisních podmínek či ze Zajištění (nebo bezdůvodného obohacení v případě neplatnosti některého z uvedených institutů) (dále jen „**Dluhy**“), což platí pro Dluhy zajištěné i nezajištěné; žádný z vlastníků dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) není vůči jinému vlastníkovi dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) společným a nerozdílným věřitelem vůči emitentovi.

4.5 Ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek je agentem pro zajištění společnost eastbutton s.r.o., IČO 293 63 209, sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 254501 (dále jen „**Agent pro zajištění**“). Vztah mezi emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným vymáháním Dluhů či výkonem Zajištění dle těchto emisních podmínek ve prospěch vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s vymáháním Dluhů či výkonem Zajištění je upraven smlouvou uzavřenou mezi emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Stejnopis této Smlouvy s Agentem pro zajištění je k dispozici vlastníkům dluhopisů v sídle emitenta. Tato Smlouva s Agentem pro zajištění bude též zpřístupněna na webových stránkách emitenta www.real-luxembourg.cz a na Platformě skupinového financování.

4.6 Při plnění funkce agenta pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze vlastníků, byl-li mu takový pokyn udělen.

- 4.7 Agent pro zajištění je oprávněn uplatňovat ve prospěch vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s dluhopisy a vymáhat po emitentovi nebo po Ručitelích uhrazení veškerých Dluhů.
- 4.8 Úpisem či koupí dluhopisů každý vlastník dluhopisů souhlasí, že agent pro zajištění bude společným a nerozdílným věřitelem ohledně dluhopisů s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů a současně agenta pro zajištění pověřuje, aby vykonával svá práva a povinnosti podle těchto emisních podmínek a práva spojená se Zajištěním a Dohodou o přímé vykonatelnosti (jak je tento pojem definován níže). Úpisem či koupí dluhopisů dále ustanovuje každý vlastník dluhopisů agenta pro zajištění, aby působil jako jeho zmocněnec a zmocňuje agenta pro zajištění, aby svým jménem a ve prospěch vlastníka dluhopisů vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají z dluhopisů, emisních podmínek, ze Zajištění a Dohody o přímé vykonatelnosti.
- 4.9 V případě prodlení emitenta s úhradou jistiny či úrokových výnosů dluhopisů je emitent povinen zaplatit vlastníkům dluhopisů smluvní pokutu ve výši 0,2 % za každý, byť započatý, den prodlení z upsané a nesplacené jistiny dluhopisů, a to k rukám Agentu pro zajištění.
- 4.10 V případě prodlení emitenta se zřízením Zajištění dle části IV. těchto emisních podmínek nebo uzavřením Dohody o přímé vykonatelnosti dle části VI. těchto emisních podmínek nebo v případě porušení povinností dle čl. 4.14 a 4.15 těchto emisních podmínek je emitent povinen zaplatit vlastníkům dluhopisů smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč za každý, byť započatý, den prodlení, a to k rukám Agentu pro zajištění.
- 4.11 V případě použití prostředků získaných z dluhopisů v rozporu s jejich účelem uvedeným v čl. 2.3 těchto emisních podmínek nebo v případě porušení čl. 4.13 těchto emisních podmínek je emitent (bez ohledu na jeho zavinění) povinen zaplatit vlastníkům dluhopisů smluvní pokutu ve výši 10 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty této emise, a to k rukám Agentu pro zajištění, a to za každé zjištění porušení.
- 4.12 Nárok na úhradu smluvní pokuty dle čl. 4.9 a čl. 4.10 a čl. 4.11 těchto emisních podmínek vzniká i bez oznámení prodlení emitentovi ze strany Agentu pro zajištění. Smluvní pokuta se stává splatnou v den, kdy na ní vznikne nárok. Agent pro zajištění je oprávněn si smluvní pokutu mu uhrazenou emitentem ponechat jako zálohu na náklady spojené s vymáháním či výkonem zajištění dle části V těchto emisních podmínek nebo svou odměnu Smlouvy s agentem pro zajištění. V případě, kdy Agentovi nevzniknou náklady spojené s vymáháním Dluhů nebo výkonem Zajištění či nárok na odměnu dle Smlouvy s agentem pro zajištění, výnos z těchto smluvních pokut bude rozdělen poměrně mezi vlastníky dluhopisů dle čl. 5.8 těchto emisních podmínek. Tyto smluvní pokuty neplní funkci limitace náhrady škody.
- 4.13 Emitent se zavazuje, že v souvislosti s realizací Projektu anebo v souvislosti s výtěžkem vzniklým z realizace Projektu, že splní anebo zajistí, aby společnost RL Immo 17 s.r.o. splnila následující:
- (a) veškerý výtěžek vzniklý z realizace Projektu bude prioritně použit k úhradě veškerých Dluhů. Pokud nebudou uhrazeny veškeré Dluhy, výtěžek z Projektu nelze použít k jiným účelům. To však neplatí pro závazky společnosti RL Immo 17 s.r.o. vůči společnosti QI investiční společnosti, a.s., IČO 279 11 497, sídlem Rybná 682/14, Praha 1 110 05 (dále jen „**Seniorní financovatel**“) ze Smlouvy o úvěru č. 2F12025013 ze dne 23. 5. 2025.
 - (b) veškerý prospěch, který bude vytvořen realizací Projektu, a to až do výše 10 000 000,- Kč, bude uložen na Virtuální účet emitenta;
 - (c) v případě, že dojde k odstranění věcně právního omezení zapsaného k Nemovitosti ve prospěch Seniorního financovatele, bude k Nemovitosti (popř. jednotlivým byt. jednotkám v Nemovitosti) na výzvu zřízeno zástavní právo ve prospěch Agentu pro zajištění, s tím, že zástavní právo ve prospěch Agentu pro zajištění bude zřízeno první v pořadí.

- 4.14 Emitent se zavazuje dodržovat následující závazky:
- (a) v zákonných lhůtách zveřejňovat finanční výkazy;
 - (b) vytvářet pravidelné rezervy za účelem splacení Dluhů.
- 4.15 Emitent se zavazuje, že zajistí, aby Ručitel 2 dodržoval následující závazky:
- (a) v zákonných lhůtách zveřejňovat finanční výkazy;
 - (b) vytvářet pravidelné rezervy za účelem splacení Dluhů.

V. POSTUP AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ PŘI VYMÁHÁNÍ DLUHŮ A VÝKONU ZAJIŠTĚNÍ

- 5.1 Pokud je emitent v prodlení s úhradou jakéhokoliv úrokového výnosu dluhopisů nebo jeho částí, stávají se 15. den následující po dni, v němž nastalo toto prodlení, všechny dosud nesplacené dluhopisy okamžitě splatné společně s veškerými dosud nevyplacenými úrokovými výnosy.
- 5.2 Pokud před splatností dluhopisů bude rozhodnuto o zjištění úpadku emitenta stávají se dnem následujícím po dni zjištění úpadku všechny dosud nesplacené dluhopisy okamžitě splatné společně s veškerými dosud nevyplacenými úrokovými výnosy.
- 5.3 Pokud nastane, kterýkoliv z níže uvedených případů:
- (a) výtěžek z dluhopisů nebo jeho část byla zjevně použita v rozporu se stanoveným účelem uvedeným v čl. 2.3 těchto emisních podmínek;
 - (b) nebylo zřízeno Zajištění ve stanoveném rozsahu;
 - (c) emitent či Ručitelé neuzavřou Dohodu o přímé vykonatelnosti;
 - (d) dispozice s majetkem emitenta či Ručitelů může (být i nepřímo) krátit práva vlastníků dluhopisů;
 - (e) bylo zahájeno insolvenční řízení vůči emitentovi nebo Ručitelům;
 - (f) jiným závažným způsobem budou porušeny tyto emisní podmínky (zejména čl. 4.13, 4.14 či 4.15) nebo smluvní povinnosti související se Zajištěním;

(dále jako „**Případy porušení**“);

a takový Případ porušení nebude napraven ani do pěti (5) kalendářních dnů, poté co Emitent bude Agentem pro zajištění na Případ porušení upozorněn, je Agent pro zajištění oprávněn písemným oznámením zaslaným emitentovi prohlásit všechny dosud nesplacené dluhopisy za okamžitě splatné (čímž se příslušné dluhopisy stávají okamžitě splatné společně s veškerými dosud nevyplacenými úroky).

- 5.4 V případě, že emitent je v prodlení s plněním jakéhokoliv Dluhu nebo jeho části, je Agent pro zajištění oprávněn takový Dluh vymáhat nebo přistoupit k výkonu Zajištění, popř. provést jiné kroky či úkony, které jsou vhodné či účelné k ochraně práv vlastníků dluhopisů.
- 5.5 Agent pro zajištění je oprávněn, nikoliv však povinen, vyžádat si pokyn schůze vlastníků dluhopisů k dalšímu postupu, a to zejména v následujících případech:
- (a) před zesplatněním dluhopisů dle čl. 5.3 těchto emisních podmínek;
 - (b) před započítáním vymáhání Dluhů;
 - (c) před výkonem Zajištění;

(dále jako „**Pokyn**“).

- 5.6 Bude-li Agentovi pro zajištění schůzí vlastníků dluhopisů Pokyn udělen, je Agent pro zajištění povinen postupovat v souladu s Pokynem.

- 5.7 Před započítáním vymáhání Dluhů nebo před započítáním výkonu Zajištění je Agent pro zajištění oprávněn vyžádat si po vlastnících dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s vymáháním Dluhů či výkonem Zajištění a další nezbytnou součinnost či ujištění od vlastníků dluhopisů (včetně slibu odškodnění za dluhy vzniklé v souvislosti s výkonem Zajištění, které by nebyly uhrazeny emitentem řádně a včas) související s jeho službami při výkonu zajištění. Pokud Agentovi pro zajištění nebude poskytnuta záloha na náklady spojené s vymáháním Dluhů či výkonem zajištění nebo jiná vyžádaná součinnost od vlastníků dluhopisů, Agent pro zajištění není povinen vůči emitentovi činit žádné kroky nebo úkony.
- 5.8 Výtěžek získaný z vymáhání Dluhů či výkonu Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů, případných dalších nákladů na vymáhání Dluhů či výkon Zajištění, své odměny ujednané s emitentem a vypořádání případné zálohy mu poskytnuté vlastníky dluhopisů, vyplatí vlastníkům dluhopisů tak, že každý vlastník dluhopisu obdrží za každý jím vlastněný dluhopis stejnou část z výtěžku. Agent pro zajištění je oprávněn pověřit výplatou výtěžku získaného z vymáhání nebo výkonu zajištění Provozovatele, který výtěžek příslušným vlastníkům dluhopisů vyplatí na jejich Virtuální účty. V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z dluhopisů, neuspokojená část pohledávek z dluhopisů bude vymahatelná proti emitentovi v souladu s právními předpisy. Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých Dluhů vrácen emitentovi.
- 5.9 V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění přiměřeně informovat Provozovatele a vlastníky dluhopisů o postupu při vymáhání Dluhů a výkonu Zajištění.

VI. DOHODA O PŘÍMÉ VYKONATELNOSTI

- 6.1 Emitent se zavazuje do třiceti (30) dnů od data emise dluhopisů podepsat a dále se zavazuje zajistit, že vedle něj Ručitelé podepíší dohodu o závazku emitenta a Ručitelů splnit pohledávky vyplývající z dluhopisů a emisních podmínek ve prospěch Agentu pro zajištění se svolením k nařízení a provedení výkonu rozhodnutí (exekuce) podle § 71b a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění (dále jen „**Dohoda o přímé vykonatelnosti**“). Náklady na uzavření Dohody o přímé vykonatelnosti nese v plné výši emitent. Notáře k sepsání Dohody o přímé vykonatelnosti je oprávněn zvolit Agent pro zajištění dle svého vlastního uvážení.
- 6.2 Úpisem či koupí dluhopisů ustanovuje každý vlastník dluhopisů Agentu pro zajištění, aby působil jako jeho zmocněnec a zmocňuje agenta pro zajištění, aby vystupoval jako jediná strana Dohody o přímé vykonatelnosti a aby svým jménem ve prospěch příslušného vlastníka dluhopisů vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají z Dohody o přímé vykonatelnosti.
- 6.3 Na činnost Agentu pro zajištění v souvislosti s Dohodou o přímé vykonatelnosti se použijí obdobně ustanovení čl. IV a čl. V. těchto emisních podmínek.

VII. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

- 7.1 Emitent oznamuje konání schůze vlastníků zasláním oznámení doporučenou poštou na poštovní adresy nebo e-mailem na e-mailové adresy vlastníků dluhopisů, které mu byly za tím účelem sděleny, případně zveřejněním v souladu s čl. 11.12 emisních podmínek. Emitent je rovněž oprávněn oznámení o svolání schůze vlastníkům dluhopisů zaslat prostřednictvím Platformy nebo pověřit Provozovatele, aby oznámení uveřejnil na Platformě.
- 7.2 Agent pro zajištění je oprávněn kdykoliv dle svého uvážení svolat schůzi vlastníků dluhopisů. Agent pro zajištění svolává schůzi vlastníků jako emitent, tj. postupem dle čl. 7.1 těchto emisních podmínek.

- 7.3 Agent pro zajištění je povinen svolat schůzi vlastníků dluhopisů, pokud obdrží požadavek na svolání schůze ze strany vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota dluhopisů představuje alespoň 10 % celkové jmenovité hodnoty emise těchto dluhopisů. V jiných případech jsou vlastníci dluhopisů oprávněni svolat schůzi pouze, pokud ze strany emitenta či Agentu pro zajištění nebyla splněna povinnost svolat schůzi vlastníků dluhopisů stanovená Zákonem o dluhopisech nebo těmito emisními podmínkami.
- 7.4 Vlastníci dluhopisů, kteří jsou oprávněni schůzi vlastníků dluhopisů svolat, oznamují konání schůze vlastníků uveřejněním v Obchodním věstníku. Současně doručí oznámení, a to nejpozději pět (5) pracovních dnů před uplynutím zákonné lhůty pro oznámení schůze vlastníků, emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení sdělil vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v čl. 7.1 emisních podmínek. Emitent je povinen oznámení takto sdělit do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy výzvu svolavatele obdržel.
- 7.5 Každý svolavatel je povinen oznámit svolání schůze vlastníků dluhopisů ve lhůtě stanovené zákonem.
- 7.6 Schůze vlastníků dluhopisů je oprávněna účastnit se osoba, která je vlastníkem dluhopisu ke konci sedmého (7) dne předcházejícího dni konání schůze vlastníků, uvedenému v oznámení svolavatele v souladu s čl. 7.1, 7.3 či 7.4 emisních podmínek.
- 7.7 Za splnění podmínek stanovených Zákonem o dluhopisech je přípustné rozhodování mimo schůzi vlastníků. Osoba oprávněná svolat schůzi vlastníků rozešle návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v čl. 7.1 emisních podmínek.

VIII. PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ

- 8.1 Emitent má právo kdykoli předčasně splatit jednotlivé dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem.
- 8.2 Emitent své rozhodnutí o předčasném splacení dluhopisů oznámí dotčeným vlastníkům dluhopisů prostřednictvím Platformy, popř. odesláním písemného sdělení na jemu známé adresy dotčených vlastníků nebo jiným prokazatelným způsobem, případně zveřejněním v souladu s čl. 11.12 emisních podmínek, a to nejdříve třicet (30) dní a nejpozději deset (10) dní přede dnem předčasného splacení. Právo na splacení dluhopisu má v takovém případě osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 11.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dotčeného dluhopisu ke konci dne, který o deset (10) dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení emitenta.
- 8.3 Emitent dluhopisy předčasně splatí prostřednictvím Virtuálních účtů. Pokud nebude Virtuální účet dostupný, emitent dluhopisy předčasně splatí na účet, který mu za tím účelem nejpozději do pátého (5) dne přede dnem předčasného splacení dluhopisů, uvedeného v oznámení emitenta podle čl. 8.2 emisních podmínek, dotčený vlastník dluhopisů písemně sdělí. Nesdělí-li mu dotčený vlastník jiný účet, je emitent oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu dotčený vlastník sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z dluhopisu či splacení dluhopisu. Pokud emitentovi nebyl sdělen takový účet, je emitent oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch vlastníka, o čemž bude vlastníka přiměřeně informovat. Pokud se vlastník nepřihlásí advokátovi do jednoho (1) roku od připsání peněz do advokátní úschovy, případnou peníze emitentovi. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.
- 8.4 Vlastník dluhopisů má právo žádat splacení jednotlivých dluhopisů přede dnem jejich splatnosti, a to nejdříve po uplynutí 1/2 doby ode dne převodu dluhopisu na prvního nabyvatele odlišného od emitenta do data splatnosti. Vlastník dluhopisů je povinen své rozhodnutí o splacení dluhopisů oznámit písemně emitentovi nejpozději devadesát (90) dní přede dnem požadovaného splacení. Předčasné splacení podléhá schválení emitentem a

emitent mu není povinen vyhovět. V případě, že celková předčasně vyplacená částka od data emise přesáhne 1 000 000,- Kč (*slovy: jeden milion korun českých*) za všechny dluhopisy vydané dle těchto emisních podmínek, je emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti anebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované vlastníkem dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení, a to i opakovaně. Datum splatnosti v takovém případě bude emitentem určeno nejpozději jako den konečné splatnosti dluhopisů. Takto vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. V případě, že vlastník dluhopisu uplatní toto právo, bude částka k zaplacení ze strany emitenta snížena o poplatek za předčasné splacení. Poplatek za předčasné splacení se rovná jednoročnímu úrokovému výnosu z dluhopisů. Toto ustanovení nemá vliv na právo vlastníka dluhopisu převést dluhopis kdykoliv na jinou třetí osobu, aniž by se na tento převod vztahoval jakýkoliv poplatek ze strany emitenta.

IX. ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU Z DLUHOPISU

- 9.1 Výnos dluhopisů bude zdaňován v souladu s platnými právními předpisy České republiky, zejména v souladu se zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 9.2 Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů dluhopisů budou prováděny bez srážky daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni platby. Bude-li jakákoli srážka daní či poplatků právními předpisy České republiky vyžadována, nebude emitent povinen hradit vlastníků dluhopisů žádné další částky jako náhradu takových srážek daní či poplatků.
- 9.3 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 daň srážkou u zdroje; současná sazba této daně je 15 %.
- 9.4 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek je úrokový příjem, plynoucí z dluhopisu osobě, která je českým daňovým rezidentem (případně české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů.
- 9.5 V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem bude přihlédnuto k případné smlouvě o zamezení dvojího zdanění.
- 9.6 Oprávněná osoba je povinna emitentovi na jeho výzvu hodnověrně doložit, který daňový režim se na ni uplatňuje a odpovídá za pravdivost takového sdělení a případné následky jeho nepravdivosti.

X. IDENTIFIKACE OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA VYDÁNÍ DLUHOPISŮ, DALŠÍCH OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA ČINNOSTI EMITENTA A DALŠÍ ÚDAJE

- 10.1 Vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje emitent, tj. společnost Domo Invest s.r.o., IČO 177 06 793, sídlem Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 375299, a to způsobem popsáním v emisních podmínkách.
- 10.2 Emitent vznikl dne 3. 11. 2022, přičemž předmětem jeho podnikatelské činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Emitent vznikl především jako společnost zvláštního určení (SPV) pro realizaci různých projektů v rámci skupiny Real Luxembourg.
- 10.3 Dle plánů emitenta je plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu v období 12 měsíců před datem splatnosti Emise 99 %.

- 10.4 Skutečným majitelem Emitenta je Radek Slabyhoud, dat. nar. 1. 6. 1993, bytem Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10, která emitenta ovládá skrze nepřímý podíl ve výši 100 %.
- 10.5 Osobou ve vrcholném vedení emitenta je Radek Slabyhoud, dat. nar. 1. 6. 1993, bytem Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10. Pan Slabyhoud má 15letou praxi v oboru činnosti emitenta, přičemž nejdůležitější pracovní zkušenosti získal ve společnosti Real Luxembourg a.s. a ve společnosti emitenta vykonává funkci jednatele.
- 10.6 Účetní závěrky emitenta za období požadovaná dle Zákona o dluhopisech jsou ve sbírce listin obchodního rejstříku na adrese <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1184578>.
- 10.7 Emitent není součástí žádného konsolidačního celku.

XI. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1 Emitent je vůči upisovatelům zavázán v souladu s těmito emisními podmínkami a souvisejícími právními předpisy počínaje dnem uzavření smlouvy o úpisu.
- 11.2 S dluhopisy jsou ode dne jejich vydání spojena vzájemná práva a povinnosti jejich vlastníků a emitenta, která vyplývají z těchto emisních podmínek a souvisejících právních předpisů, tj. zejména pohledávky vlastníka dluhopisu za emitentem na splacení dluhopisu a výnosu dluhopisu.
- 11.3 Seznam vlastníků dluhopisů, vydaných podle těchto emisních podmínek (evidenci dluhopisů), vede v souladu se zákonem o dluhopisech emitent. Emitent nese odpovědnost za škodu způsobenou v důsledku porušení jeho povinnosti vést řádně seznam vlastníků dluhopisů.
- 11.4 Dluhopisy jsou převoditelné pouze se souhlasem emitenta. Pokud emitent souhlas s převodem dluhopisů udělí, převod se vůči Provozovateli stává účinný až okamžikem jeho oznámení Provozovateli. V případě převodu dluhopisu je předchozí vlastník dluhopisu povinen písemně oznámit tuto skutečnost emitentovi nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy vlastnictví k dluhopisu nový vlastník nabyt a emitent je povinen tuto změnu zaznamenat do seznamu vlastníků vedeném emitentem.
- 11.5 Emitent je povinen Agentovi pro zajištění a Provozovateli na výzvu předložit seznam vlastníků dluhopisů a bez zbytečného odkladu Agentu pro zajištění i Provozovateli informovat o jakémkoliv změně v seznamu vlastníků dluhopisů.
- 11.6 V případě odůvodněných pochybností o tom, kdo je vlastníkem dluhopisu, je emitent oprávněn splnit své závazky vyplývající z dluhopisů uložením předmětu plnění do advokátní úschovy. Pokud do jednoho (1) roku od uložení do advokátní úschovy nebude pravomocně vyřešena otázka vlastnictví dluhopisu, propadá částka v advokátní úschově ve prospěch emitenta. Po dobu soudního řízení se tato lhůta staví. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány. Toto ustanovení platí rovněž pro Agentu pro zajištění při rozdělení výtěžku získaného při vymáhání Dluhů nebo výkonem Zajištění.
- 11.7 Závazky související s dluhopisy budou plněny v platné české měně.
- 11.8 Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.
- 11.9 Veškeré doby plnění, uvedené v těchto emisních podmínkách, jsou stanoveny ve prospěch emitenta. Před stanovenou dobou plnění tak věřitel není oprávněn požadovat plnění, avšak emitent je oprávněn plnit svůj závazek.
- 11.10 V případě jakýchkoliv pochybností ohledně údaje, vztahujícího se k vlastníkovému dluhopisu, který je pro plnění emitenta související s dluhopisy zapotřebí, je emitent oprávněn vyžádat

si od dotčeného vlastníka dluhopisů písemné sdělení takového údaje s jeho úředně ověřeným podpisem a vlastník dluhopisu je povinen mu je doručit bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti emitenta.

- 11.11 Upisovatelé a vlastníci dluhopisů jsou povinni poskytnout emitentovi na jeho žádost veškerou součinnost, kterou emitent potřebuje k plnění svých povinností vůči nim v souladu s těmito emisními podmínkami a právními předpisy.
- 11.12 Nevyplyvá-li z těchto emisních podmínek něco jiného, bude emitent sdělovat a zpřístupňovat informace týkající se dluhopisů jejich vlastníkům v českém jazyce, a to prostřednictvím Platformy nebo zasláním doporučeného dopisu či e-mailu na jemu známé adresy vlastníků dluhopisů nebo postupem dle čl. 11.13 emisních podmínek. Není-li prokázán dřívější den doručení, považuje se písemnost za doručenou desátého (10.) dne po jejím odeslání formou doporučeného dopisu nebo e-mailu bez elektronického podpisu na adresu vlastníka dluhopisu, sdělenou tímto vlastníkem emitentovi.
- 11.13 Bude-li zákonem vyžadováno zveřejnění (veřejné zpřístupnění) informací k dluhopisům, nebo uzná-li emitent za vhodné, budou takové informace emitentem zveřejňovány a zpřístupňovány na Platformě, případně jiným způsobem vyžadovaným právními předpisy. Pokud by zveřejnění na Platformě nebylo možné, budou informace zveřejněny v Obchodním věstníku.
- 11.14 Česká národní banka nevykonává obecně dohled nad emitentem či nad emisí dluhopisů, dohled vykonává pouze ve vztahu k veřejné nabídce dluhopisů a ve vztahu k plnění informačních povinností v podobě zveřejněných emisních podmínek. Česká národní banka však nekontroluje správnost či pravdivost emisních podmínek.
- 11.15 Česká národní banka vykonává dohled nad činností Provozovatele jakožto provozovatele Platformy skupinového financování.
- 11.16 Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.
- 11.17 Tyto emisní podmínky a práva a povinnosti s nimi související se řídí českým právním řádem.
- 11.18 Tyto emisní podmínky budou v tištěné podobě uloženy v sídle emitenta, kde se s nimi vlastníci dluhopisů mohou seznámit. Emisní podmínky budou též zpřístupněny na Platformě a na webových stránkách emitenta www.real-luxembourg.cz.
- 11.19 Tyto emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím valné hromady emitenta dne 15. 8. 2025.

v Praze dne 15. 8. 2025



Zá Domo Invest s.r.o.
jméno: Radek Slabyhoud
funkce: jednatel