**DOKUMENT S KLÍČOVÝMI INFORMACEMI PRO INVESTORY**

Prohlášení

*Tuto nabídku skupinového financování neověřily ani neschválily příslušné orgány ani Evropský orgán pro cenné papíry a trhy (ESMA). Předtím než vám byl umožněn přístup k této investici, nemusela být nutně posouzena přiměřenost vašich zkušeností a znalostí. Uskutečněním této investice přebíráte plné riziko této investice, včetně rizika částečné nebo úplné ztráty investovaných peněžních prostředků.*

Varování před riziky

*Investice do tohoto projektu skupinového financování je spojena s riziky včetně rizika částečné nebo úplné ztráty investovaných peněžních prostředků. Na vaši investici se nevztahují systémy pojištění vkladů zřízené v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2014/49/EU (\*). Na vaši investici se nevztahují ani systémy pro odškodnění investorů zřízené v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 97/9/ES (\*\*).*

*Ze své investice nemusíte získat žádný výnos.*

*Nejedná se o spořící produkt a doporučujeme, abyste do projektů skupinového financování neinvestovali více než 10 % vašeho čistého jmění.*

*Investiční nástroje nemusíte být schopni prodat v okamžiku, kdy tak chcete učinit. I když je budete moci prodat, můžete utrpět ztráty.*

*(\*) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/49/EU ze dne 16. dubna 2014 o systémech pojištění vkladů (Úř. věst. L 173, 12.6.2014, s. 149).*

*(\*\*) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/9/ES ze dne 3. března 1997 o systémech pro odškodnění investorů (Úř. věst. L 84, 26.3.1997, s. 22).*

Předsmluvní lhůta na rozmyšlenou

*Nekvalifikovaný Investor je v souladu s ustanovením čl. 22 odst. 2 ESCPR oprávněn odvolat svou nabídku investování do daného projektu ve lhůtě 4 pracovních dní ode dne učinění nabídky k investici v příslušné sekci svého Členského účtu. Nekvalifikovaný Investor je oprávněn v rámci této lhůty odvolat svou nabídku bez udání důvodu a jakéhokoliv sankčního postihu.*

*Nekvalifikovaný Investor může odvolat svou nabídku na investování do příslušného Dluhopisu v příslušné části svého Členského účtu na internetové platformě* [*www.dluhopisomat.cz*](http://www.dluhopisomat.cz)*. Odvoláním nabídky dojde ke zrušení smlouvy o úpisu Dluhopisu a peněžní prostředky Investora určené na investici do příslušného Dluhopisu budou uvolněny zpět Investorovi.*

|  |  |
| --- | --- |
| **Identifikační kód nabídky** |  **CZ0003575870HPAL** |
| **Emitent a název projektu Dluhopisu** |  Domo Invest s.r.o. Název emise: Atraktivní bydlení v hlavním městě |
| **Druh nabídky a druh nástroje** |  Účelová nabídka na rozvoj podnikání |
| **Cílová částka** |  10.000.000Kč |
| **Lhůta** |  30. 6. 2027 |

**Část A: Informace o Emitentovi či Emitentech a o projektu skupinového financování**

|  |
| --- |
| **Emitent** |
| Jméno/obchodní firma | Domo Invest s.r.o. |
| Právní forma: | s.r.o. |
| Kontaktní údaje: | investice@real-luxembourg.cz |
| Skutečným majitelem je dle Evidence skutečných majitelů: | Jméno: Radek Slabyhoud |
| Kontaktní údaje: | Tel: 728 211 042Email: r.slabyhoud@real-luxembourg.cz  |
| Povaha postavení skutečného majitele: | nepřímý skutečný majitel |
| Vlastnická struktura Emitenta: | Jediným společníkem Emitenta je společnost Real Luxembourg a.s., IČO: 049 11 903, sídlem Zlatnická 1582/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, jejímž skutečným majitelem je Radek Slabyhoud |  |
| Údaje o členech statutárního orgánu Emitenta a dalších osobách jednajících za Emitenta: | Jméno: | Radek Slabyhoud |
| Funkce: | Jednatel  |
| Kontaktní údaje: | Tel: 728 211 042Email: r.slabyhoud@real-luxembourg.cz  |
| **Odpovědnost za informace uvedené v tomto Dokumentu s klíčovými informacemi pro investory** |
| Emitent prohlašuje podle svých nejlepších znalostí, že žádné informace nebyly vynechány a že žádné informace nejsou významně zavádějící ani nepřesné. Za přípravu dokumentu s klíčovými informacemi pro investory je odpovědný Emitent.Prohlášení každé níže uvedené osoby o její/jejich odpovědnosti za informace uvedené v tomto dokumentu s klíčovými informacemi pro investory podle čl. 23 odst. 9 nařízení ECSPR je součástí přílohy tohoto dokumentu. |
| Osoba odpovídající za informace v tomto Dokumentu s klíčovými informacemi pro investory | Jméno/obchodní firma: | Radek Slabyhoud |
| Datum narození/IČO: | 1.6.1993 |
| Bydliště/sídlo: | Korunní 2569/108g, 101 00 Praha 10 |
| Hlavní činnosti Emitenta; výrobky nebo služby, které Emitent nabízí: správa vlastního majetku, Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. |
| Hypertextový odkaz na poslední účetní závěrku Emitenta: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1184578>  |
|  |
| **Klíčové roční finanční údaje a ukazatele Emitenta za poslední tři roky (v tis. Kč)**  |
|  | **2024** | **2023** | **2022** |
| Tržby: | 32 | 0 | 0 |
| Provozní výsledek: | -72 | -20 | 0 |
| EBITDA: | -64 | -20 | 0 |
| Roční čistý zisk/ztráta: | 0 | 0 | 0 |
| Celková aktiva: | 2489 | 1160 | 677 |
| Vlastní kapitál: | -165 | 0 | 20 |
| Čistý dluh: | 2654 | 1160 | 580 |
| Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu: | -16 | 0 | 33 |
| Dlouhodobý hmotný majetek k celkovým aktivům: | 2323 | 0 | 0 |
| Rentabilita vlastního kapitálu: | 0 | 0 | 0 |
| **Popis projektu Dluhopisu včetně jeho účelu a hlavních rysů** |
| Finanční prostředky získané úpisem dluhopisů z této emise budou formou zápůjčky poskytnuty sesterské společnosti RL Immo 17 s.r.o., IČO: 22246045, sídlem Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3, která je použije ke (spolu)financování developerského projektu Pod Pekárnami (adresa Pod pekárnami 258/13, 190 00 Praha 9 – Vysočany). V rámci projektu je plánována akvizice a rekonstrukce bytového domu na výše uvedené adrese a následný prodej jednotlivých bytových jednotek. |

**Část B: Hlavní náležitosti procesu skupinového financování**

|  |
| --- |
| Minimální výše upsaných peněžních prostředků a počet nabídek, které Emitent uskutečnil pro projekt Dluhopisu |
| Minimální cílový kapitál, který má být získán v rámci jediné nabídky skupinového financování: | 10 mil. Kč  |
| Počet nabídek (veřejných i neveřejných), které již Emitent uskutečnil pro projekt Dluhopisu: žádné |
| Typ nabídky a nabízené nástroje | Datum dokončení | Získaná/cílová částka | Další informace |
| žádné | ½ 2027 | žádné | X |
| Lhůta pro upsání cílové částky peněžních prostředků: 30.6.2026 |
| Informace o následcích neupsání cílové částky peněžních prostředků: Žádné následky pro investory v oblasti poplatků či dalších nákladů. Projekt bude i tak realizován, |
| Výše vlastních peněžních prostředků, které Emitent vyhradil na projekt Dluhopisu: 0 |
| Změna složení kapitálu nebo úvěrů Emitenta související s projektem Dluhopisu: Po úpisu celé celkové částky se zvýší celkové zadlužení emitenta o 10 mil. Kč. |

**Část C: Rizikové faktory**

**Následující seznam hlavních rizik není vyčerpávající**. V této části jsou rovněž popsána hlavní rizika, která mohou mít relevanci pro projekt Dluhopisu, nabídku skupinového financování, nebo Emitenta.

|  |
| --- |
| Riziko projektu Dluhopisu: riziko neupsání významné části emise dluhopisů může vést k opoždění nebo prodražení Projektu. |
| Riziko makroekonomické: riziko zvýšení úrokových sazeb a zvýšení cen stavebního materiálu či prací. |
| Sektorové riziko: riziko nedostatečné likvidity nemovitostí, prodej jednotek může trvat delší období.  |
| Riziko selhání: riziko úpadku Emitenta; Emitent nebude schopen splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů. |
| Riziko nižších, opožděných nebo žádných výnosů: riziko, že výnosy budou v nižší než domluvené výši anebo, že jejich výplata bude opožděna nebo, že výplata výnosů neproběhne vůbec. |
| Riziko selhání Platformy: riziko, že platforma nebude schopna řádně poskytovat své služby. |
| Riziko likvidity Investice: dluhopisy jsou převoditelné pouze se souhlasem Emitenta; žádost o předčasné splacení dluhopisů podléhá schválení ze strany Emitenta |

**Část D: Informace týkající se Dluhopisů**

|  |
| --- |
| **Cílová částka a druh převoditelných cenných papírů přijatých pro účely skupinového financování v nabídce** |
| Cílová částka: | 10.000.000Kč |
| Druh CP: | Listinný  |
| Priorita v kapitálové struktuře Emitenta | Dluhopisy nejsou podřízeny. |
| Upisovací cena: 100 % jmenovité hodnoty |
| Jsou akceptovány úpisy převyšující výši cílové částky? Ne. |
| Podmínky úpisu a platby |
| Podmínky úpisu: | Na základě smlouvy o úpisu uzavřené s Emitentem online prostřednictvím platformy. |
| Platební podmínky: | Platba přes virtuální peněženku investora na platformě  |
| Úschova a vydání Dluhopisů | Vydání zajišťuje emitent a distribuci listinných dluhopisů realizuje emitent skrze platformu |
| **Zajištění**  |
| Zástavní právo  | Zástavní právo k pohledávkám ze smlouvy o zápůjčce uzavřené dne 15.8.2025 mezi Emitentem, jakožto zapůjčitelem, a společností RL Immo 17 s.r.o., jakožto vydlužitelem. |
| Ručitelské prohlášení: | Radek Slabyhoud a Real Luxembourg a.s. |
| Notářský zápis: | Notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti a o přistoupení ručitelů k dluhu Emitenta z dluhopisů |
| **Úroky**  |
| Úroková sazba: | 10,5 % p.a. |
| Datum splatnosti úroků: | K 1. dni v měsíci, který následuje po konci výnosového období |
| Frekvence výplat výnosů: | Čtvrtletní |
| Den výplaty výnosů:\_ | K 1. dni v měsíci, který následuje po konci výnosového období |
| Datum splatnosti jmenovité hodnoty: | 31.7.2027 |
| Příslib a podmínky zpětného odkupu Dluhopisů: investoři nemají práva požadovat zpětný odkup dluhopisů. |

**Část E: Informace o zvláštní účelové jednotce**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Je mezi vlastníka projektu a investora vložena zvláštní účelová jednotka?Emitent je v tomto případě zvláštní účelovou jednotkou, která zajišťuje financování pro developera Projektu – sesterskou společnost RL Immo 17 s.r.o. |

**Část F: Práva Investorů**

|  |
| --- |
| Klíčová práva spojená s Dluhopisy: právo na výplatu úrokových výnosů a jistiny dluhopisu; právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů. |
| Omezení, kterým Dluhopisy podléhají: nelze oddělit právo na výplatu výnosu od dluhopisu. |
| Omezení převodu Dluhopisů včetně popisu: převod dluhopisu je možný pouze za souhlasu Emitenta. |
| Příležitosti Investora k vykoupení z Investice: žádost investora o předčasné splacení dluhopis podléhá schválení ze strany emitenta. |

**Část G: Poplatky, informace a opravné prostředky**

|  |
| --- |
| Poplatky a další náklady účtované Investorovi v souvislosti s Investicí |
| Poplatky a další náklady | Nominální hodnota | Procento z výše Investice | Další informace |
| Jednorázové | Vstupní náklady |  |  | není zpoplatněno |
|  | Výstupní náklady |  |  | není zpoplatněno |
| Průběžné |  |  |  |  |
| Podmíněné | Výkonnostní poplatky |  |  | není zpoplatněno |
|  | Další podmíněné poplatky |  |  | není zpoplatněno |
| Kde a jak lze bezplatně získat doplňující informace o projektu Dluhopisu a Emitentovi: [www.dluhopisomat.cz](http://www.dluhopisomat.cz); [www.real-luxembourg.cz](http://www.real-luxembourg.cz)  |
| Komu a jak může Investor podat stížnost na Investici nebo na jednání Emitenta nebo Poskytovatele: V rámci Reklamačního řádu umístěného na webových stránkách Poskytovatele: [www.dluhopisomat/reklamacni\_rad](http://www.dluhopisomat/reklamacni_rad)  |