

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 spořicí 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. 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., IČO: 177 06 793, Česká republika Název emise: BYTOVÝ DŮM OTAKAROVA Název projektu: Poctivá cihla v Praze
Druh nabídky a druh nástroje	Účelová nabídka na rozvoj podnikání
Cílová částka	10.000.000Kč
Lhůta	31. 12. 2027

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

Emitent		
Jméno/obchodní firma	Domo Invest s.r.o.	
Právní forma:	společnost s ručením omezeným	
Kontaktní údaje:	investice@real-luxembourg.cz , sídlo: Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3, tel.: Tel: 728 211 042	
Skutečným majitelem je dle Evidence skutečných majitelů:	Jméno: Radek Slabyhoud	
	Kontaktní údaje:	Tel: 728 211 042 Email: 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 jediným akcionářem je Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s., IČ: 192 86 368 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, přičemž ovládající osobou celé Emitenta a celé skupiny Real Luxembourg je Radek Slabyhoud.	
Údaje o členech statutárního orgánu Emitenta a dalších osobách jednajících za Emitenta:	Jméno:	Radek Slabyhoud
	Funkce:	Statutárním orgánem je jediný jednatel Radek Slabyhoud
	Kontaktní údaje:	Tel: 728 211 042 Email: 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	Jméno/obchodní firma:	Radek Slabyhoud

informace v tomto Dokumentu s klíčovými informacemi pro investory	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:	31	0	0
Provozní výsledek:	-69	-20	0
EBITDA:	-69	-20	0
Roční čistý zisk/ztráta:	0	0	0
Celková aktiva:	2489	1160	677
Vlastní kapitál:	-162	0	20
Čistý dluh:	2566	1160	580
Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu:	-16	0	33
Dlouhodobý hmotný majetek k celkovým aktivům:	93 %	0	0
Rentabilita vlastního kapitálu:	0	0	0
Popis projektu Dluhopisu včetně jeho účelu a hlavních rysů			
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 Otakarova 235/13, 140 00 Praha 4 – Nusle, který se nachází se na parc. č. 40 a č. 41 v kat. území Nusle, obec Praha (dále jen „Nemovitost“). Realizaci rekonstrukce Nemovitosti a následného prodeje zajišťuje a provádí sesterská společnost emitenta, společnost RL Immo 39 s.r.o., IČO 236 54 899, sídlem Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 430753 (dále jen „RL Immo 39“), která je vlastníkem Nemovitosti. Jediným společníkem Emitenta i společnosti RL Immo 39 je společnost Real Luxembourg a.s., IČO: 049 11 903 Zlatnická 1582/10, Nové Město, 110 00 Praha 1. Úloha emitenta spočívá zejména v zajištění části finančních prostředků pro realizaci tohoto developerského projektu, které budou vnitroskupinovou zápůjčkou poskytnuty společnosti RL Immo 39. Finanční prostředky z dluhopisů pak budou v rámci developerského projektu použity pouze následovným způsobem: a) refinancování části kupní ceny Nemovitosti; b) příprava projektové dokumentace a právní servis související s nabytím a rekonstrukcí Nemovitosti; c) rekonstrukce Nemovitosti – stavební úpravy a modernizace společných prostorů a jednotlivých bytových jednotek; d) marketing a prodej – zajištění prodeje jednotlivých bytových jednotek v Nemovitosti.			

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	10 mil. Kč

získán v rámci jediné nabídky skupinového financování:			
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
Veřejná přes platformu skupinového financování	1/2 2027	10.000.000 Kč.	X
Lhůta pro upsání cílové částky peněžních prostředků: 31. 12. 2027			
Informace o následcích neupsání cílové částky peněžních prostředků: Žádné následky pro investory v oblasti poplatků či dalších nákladů. Projekt bude i tak realizován, neboť Emitent zajistí náhradní financování.			
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.
Riziko regulační: Projekt neobdrží veškerá nutná veřejnoprávní povolení.

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 cenný papír na řad, ISIN CZ0003575870
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 dluhopisů zajišťuje emitent a distribuci listinných dluhopisů realizuje emitent skrze platformu.
Zajištění	

Zástavní právo	Zástavní právo k pohledávkám ze smlouvy o zápůjčce uzavřené dne 30.3.2026 mezi Emitentem, jakožto zapůjčitelem, a společností RL Immo 39 s.r.o., jakožto vydlužitelem.
Ručitelské prohlášení:	Radek Slabyhoud, dat. nar. 1. června 1993 Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10 Real Luxembourg a.s., IČO: 049 11 903 Zlatnická 1582/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
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:	31.3.2028.
Příslib a podmínky zpětného odkupu Dluhopisů: Investoři nemají právo požadovat zpětný odkup dluhopisů.	

Část E: Informace o zvláštní účelové jednotce

Je mezi vlastníka projektu a investora vložena zvláštní účelová jednotka? Ne

Část F: Práva Investorů

Klíčová práva spojená s Dluhopisy: Právo na výplatu úrokových výnosů a jistiny dluhopisu; právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů, právo požadovat svolání 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 se souhlasem Emitenta.
Příležitosti Investora k vykoupení z Investice: Žádost investora o předčasné splacení dluhopisu 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	X	X	Není zpoplatněno
	Výstupní náklady	X	10,5 %	Poplatek za předčasné splacení dluhopisů k žádosti investora se rovná jednoročnímu úrokovému výnosu z dluhopisů.
Průběžné	X	X	X	Není zpoplatněno
Podmíněné	Výkonnostní poplatky	X	X	Není zpoplatněno
	Další podmíněné poplatky	X	x	Není zpoplatněno
Kde a jak lze bezplatně získat doplňující informace o projektu Dluhopisu a Emitentovi: www.dluhopisomat.cz ; 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