

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

DLUHOPIS „DOMO INVEST 10/2028“

dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 8,5%

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 10.000.000,- Kč

splatné v roce 2028

emisní kurz: 100% jmenovité hodnoty

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Tyto emisní podmínky vydala jako emitent dluhopisů společnost **Domo Invest s.r.o.**, IČ: 17706793, 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.

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.**, IČ: 17706793, 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 budou využity na nákup nemovitostí a na další rozvoj podnikatelské činnosti emitenta v oblasti developerských projektů.
- 2.4 Emitentovi bylo přiděleno **LEI: 315700HNDHYWAVMPT318**.
- 2.5 Dluhopisy nesou tento název: „*DOMO INVEST 10/2028*“.
- 2.6 Jmenovitá hodnota (jako dlužná částka) každého dluhopisu je 50.000,- Kč (*slovy: padesát tisíc korun českých*).
- 2.7 Minimální výše investice je 50.000,- Kč (*slovy: padesát tisíc korun českých*).
- 2.8 Datem emise dluhopisů je 8. 11. 2024.
- 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 CZ0003566689 (dále jen „**ISIN**“).
- 2.11 Dluhopisy (jejich jmenovité hodnoty jako dlužné částky) jsou splatné dne 31. 10. 2028. 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 konci splatnosti dluhopisů.
- 2.12 Výnos dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši **8,5 % p. a.** z jmenovité hodnoty dluhopisu.
- 2.13 Dluhopisy se úročí od data připsání celého emisního kurzu na bankovní účet emitenta dle čl. 3.6 emisních podmínek (včetně) do (i) data své splatnosti, anebo do (ii) data, stanoveného emitentem jako datum jejich předčasného splacení v oznámení podle čl. 8.2 emisních podmínek, anebo do (iii) data předčasné splatnosti na žádost vlastníka dluhopisu ve smyslu čl. 8.4 emisních podmínek, anebo do (iv) data předčasné splatnosti z důvodu neposkytnutí zajištění ve smyslu čl. 6.1 emisních podmínek, a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve. První výnosové období dluhopisu počíná od data emise a končí dne 31. 12. 2024; 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.
- 2.14 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.
- 2.15 Při výpočtu výnosu dluhopisu příslušejícího k dluhopisu za období kratší jednoho čtvrtletí se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po třiceti dnech,

příčemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků „BCK Standard 30E/360“).

- 2.16 Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého dluhopisu za každé výnosové období se tento výnos zaokrouhuje na milióntiny (na šest desetinných míst, tj. na deseti tisíciny haléřů). Celková částka výnosu ze všech dluhopisů, vyplácená jednomu vlastníkov dluhopisů, se zaokrouhuje na setiny (tj. na celé haléře).
- 2.17 Výnos dluhopisů bude vyplácen po každém výnosovém období počínaje koncem prvního výnosového období podle čl. 2.13 těchto emisních podmínek zpětně, a to vždy do 10. dne následujícího po uplynulém výnosovém období. Výnos za poslední výnosové období bude vyplácen do 31. 10. 2028.
- 2.18 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. 9. 2028 a končí 31. 10. 2028 má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 11.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu ke dni splatnosti dluhopisu, tj. k 31. 10. 2028.
- 2.19 Právo na výnos dluhopisu nemůže být od dluhopisu odděleno.
- 2.20 Dluhopisy budou splaceny a výnos dluhopisů bude vyplácen na bankovní účet, který za tím účelem vlastník dluhopisu emitentovi písemně sdělí.
- 2.21 Dluhopisy budou označeny čísly v nepřetržité řadě od čísla 001 do čísla 200.
- 2.22 Dluhopisy jsou běžnými dluhopisy (nikoli zvláštního druhu).
- 2.23 Dluhopisy nejsou podřízenými dluhopisy ve smyslu § 34 Zákona o dluhopisech.

III. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY EMISE

- 3.1 Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která počíná dnem vydání těchto emisních podmínek dluhopisů a končí dne 31. 10. 2028. Emitent je oprávněn emitovat dluhopisy až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí této lhůty pro upisování. Dodatečnou lhůtu pro upisování stanoví emitent a informaci o tom zpřístupní v souladu s právními předpisy. Emitent může stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování opakovaně.
- 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 *de minimis* ve smyslu čl. 1 odst. 3 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, a proto emitent nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle tohoto nařízení.
- 3.3 Dluhopisy lze upisovat osobně na adrese sídla emitenta, případně na jiné adrese dle dohody upisovatele a emitenta. Úpis bude proveden podpisem objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů a vyznačením prvního vlastníka na rub dluhopisu. Podpisem objednávkového formuláře upisovatel potvrzuje pravdivost údajů v něm uvedených a svůj souhlas s těmito emisními podmínkami a právy a povinnostmi z nich vyplývajícími.
- 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 50 000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*).
- 3.5 Emisní kurz dluhopisu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne podpisu objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než emitent obdrží úhradu emisního kurzu.

- 3.6 Emisní kurz dluhopisů se splácí bankovním převodem na účet emitenta č. 2502391856 / 2010, vedený u společnosti u Fio banka, a.s, VS: RČ/IČ upisovatele, nedohodne-li se emitent s upisovatelem písemně jinak. V případě placení formou bankovního převodu je emisní kurz řádně splacen okamžikem připsání částky emisního kurzu na bankovní účet emitenta.
- 3.7 Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do třiceti (30) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu, a to vyznačením vlastníka dluhopisu a předáním dluhopisu osobně nebo prostřednictvím poštovní služby. Upisovatel je povinen podepsat předávací protokol dluhopisu a předat nebo zaslat jej zpět emitentovi.
- 3.8 Kromě předávání dluhopisů postupem popsaným výše je též emitent oprávněn postupovat tak, že při vydání dluhopisů jako upisovatel nabude dluhopisy nejprve do svého vlastnictví a až poté je převede na další osobu.
- 3.9 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů je 10.000.000,- Kč (*slovy: deset milionů korun českých*).
- 3.10 Ohodnocení bonity emitenta (rating) nebylo provedeno.

IV. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

- 4.1 Závazky emitenta vyplývající z dluhopisů a těchto emisních podmínek budou 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 nemovitosti ve vlastnictví emitenta nebo jiné osoby, jakožto zástavce. (dále jako „**Zástavní právo**“).
- 4.2 Emitent se tímto zavazuje, že hodnota nemovitostí, které budou předmětem Zástavního práva bude vždy v každém okamžiku, dokud nedojde k úplnému splacení dluhů emitenta z dluhopisů, činit alespoň 110 % vůči aktuální hodnotě dluhu z upsaných nesplacených. Pro vyloučení pochybností je stanoveno, že návrh na vklad (dalšího) Zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí bude vždy podán nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy na účet Emitenta bude dle čl. 3.5 emisních podmínek řádně splacen emisní kurz dluhopisů a hodnota Zástavního práva vůči dluhům emitenta z dluhopisů tak nebude dosahovat výše stanoveného poměru.
- 4.3 Hodnota nemovitostí bude doložena (i) pořizovací kupní cenou nemovitostí, bude-li se jednat o nemovitost do hodnoty 300.000,- Kč; nebo (ii) znaleckým posudkem (pro stanovení ceny obvyklé), který k datu pořízení nemovitosti nebude starší 6 měsíců, bude-li se jednat o nemovitosti s hodnotou přesahující 2.000.000,- Kč; nebo (iii) jiným způsobem, kterým bude cena nemovitosti prokázána (např. odhadem, cenovou mapou, atd.).
- 4.4 Jakákoliv dispozice s nemovitostmi, které budou předmětem Zástavního práva podléhá předchozímu povolení Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění je oprávněn povolit dispozici s jednou (1) nemovitostí za období tří (3) kalendářních měsíců a pouze pokud emitent zřídí Zástavní právo k jiné nemovitosti, resp. nemovitostem, ve svém vlastnictví nebo ve vlastnictví třetí osoby, jako zástavce, tak, aby celková hodnota nemovitostí, které budou předmětem Zástavního práva, dosahovala stále alespoň do hodnoty 105 % vůči dluhu vyplývajícího z upsaných a nesplacených dluhopisů (dále jako „**Náhradní zástavní právo**“). Agent pro zajištění dispozici s nemovitostí nepovolí, dříve než bude prokázáno, že v katastru nemovitostí došlo k vyznačení plomby týkající se povolení vkladu Náhradního zástavního práva ve prospěch Agentu pro zajištění, přičemž části C a D příslušného listu vlastnictví budou bez zápisu s výjimkou případných zápisů, poznámek či plomb zřízených na základě právních jednání Agentu pro zajištění či z důvodů na straně Agentu pro zajištění či z důvodů vzniklých v důsledku zákonné činnosti katastrálního úřadu nezapříčiněné z důvodu na straně Emitenta či prodávajícího (zápis o obnově operátu aj.).
- (zajištění dluhopisů zřízené dle čl. 4.1 až 4.4 těchto emisních podmínek dále jako „**Zajištění**“).
- 4.5 Dokumentace zřizující Zajištění bude vlastníků dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v sídle emitenta, kde jim bude rovněž k dispozici i v elektronické podobě na nosiči informací, který

umožňuje uchování a reprodukci v nezměněné podobě a dále na webových stránkách <https://dluhopisy.cz>

- 4.6 Agent pro zajištění zastupuje vlastníky dluhopisů a je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jiným vlastníkem dluhopisu ohledně dluhu emitenta vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníkovu dluhopisu.
- 4.7 Ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek je agentem pro zajištění společnost **Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o.**, IČ: 07887591, sídlem Plzeňská 276/298, Motol, 150 00 Praha 5 (dále jen „**Agent pro zajištění**“). Vztah mezi emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací Zajištění dle těchto emisních podmínek ve prospěch vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se zajištěním 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 mateřské společnosti emitenta <https://dluhopisy.cz>
- 4.8 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.
- 4.9 Agent pro zajištění je oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím schůze vlastníků jako společný a nerozdílný věřitel s každým příslušným jednotlivým vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku emitenta vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníkovu dluhopisů) požadovat po emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je emitent povinen uhradit kterémukoli vlastníkovu dluhopisů ohledně peněžitého závazku emitenta vyplývajícího z dluhopisů nebo těchto emisních podmínek.
- 4.10 Agent pro zajištění je společným a nerozdílným věřitelem s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku emitenta vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníkovu dluhopisů), žádný z vlastníků dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) není vůči jinému vlastníkovu dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) společným a nerozdílným věřitelem vůči emitentovi.
- 4.11 Úpisem či koupí dluhopisů každý vlastník dluhopisů souhlasí, že agent pro zajištění bude společným a nerozdílným věřitelem s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů a současně agenta pro zajištění pověřuje, aby vykonával svá práva a povinnosti podle těchto emisních podmínek. 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 ze Zajištění.

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

- 5.1 V případě, že se emitent dostane do prodlení s jakoukoli platbou v souvislosti s dluhopisy nebo těmito emisními podmínkami a toto porušení nenapraví ani do třiceti (30) dnů, poté co bude vlastníkem dluhopisu nebo Agentem pro zajištění na toto prodlení písemně upozorněn, je takový vlastník dluhopisu nebo Agent pro zajištění oprávněn svolat schůzi vlastníků dluhopisů, která rozhodne o výkonu zajištění.
- 5.2 Rozhodne-li schůze vlastníků prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů o výkonu zajištění, rozhodne schůze vlastníků zároveň o způsobu a postupu výkonu zajištění.
- 5.3 Výkon zajištění dle rozhodnutí schůze vlastníků provádí Agent pro zajištění. Před započatím výkonu zajištění je Agent pro zajištění oprávněn vyžádat si po vlastnících dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s výkonem zajištění a další nezbytnou součinnost či ujistění 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. Výtěžek z výkonu zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů, případných dalších nákladů na výkon zajištění, své odměny ujednané s emitentem a vypořádání

případné zálohy mu poskytnuté vlastníky dluhopisů, vyplatí vlastníků dluhopisů tak, že každý vlastník dluhopisu obdrží za každý jím vlastněný dluhopis stejnou část z výtěžku. 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.

- 5.4 Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z dluhopisů vrácen emitentovi. V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat vlastníky dluhopisů o postupu při výkonu zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se zajištěním, a to způsobem uvedeným v čl. 11.11 těchto emisních podmínek.

VI. POSTUP V PŘÍPADĚ PRODLENÍ SE ZAJIŠTĚNÍM

- 6.1 Pokud nebude zřízeno Zajištění dle čl. 4.1 či 4.4 těchto emisních podmínek je emitent povinen neprodleně svolat schůzi vlastníků, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze vlastníků následně prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění dle čl. 4.1 či 4.4 těchto emisních podmínek, stanovení lhůty ke zřízení Zajištění dle čl. 4.1 či 4.4 těchto emisních podmínek nebo o předčasné splatnosti dluhopisů.
- 6.2 Jestliže schůze vlastníků nerozhodne o předčasné splatnosti dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na schůzi vlastníků a podle zápisu z této schůze vlastníků pro přijetí usnesení schůze vlastníků nehlasovala (tj. hlasovala pro jiné usnesení než usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné schůze vlastníků nezúčastnila (dále také jen „žadatel“), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu dluhopisů, jichž byla vlastníkem k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být žadatelem uplatněno do třiceti (30) dnů od uveřejnění takového usnesení schůze vlastníků písemným oznámením zaslaným Agentovi pro zajištění, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné do třiceti (30) dnů ode dne, kdy byla taková žádost Agentovi pro zajištění doručena. Tento den je dnem předčasné splatnosti dluhopisu. V žádosti je nutné uvést počet kusů dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem žadatele.

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.
- 7.2 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.
- 7.3 Jiná osoba, která je oprávněna schůzi vlastníků dluhopisů svolat, vyjma Agentu pro zajištění, oznamuje konání schůze vlastníků uveřejněním v Obchodním věstníku. Současně svolavatel 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 vlastníků dluhopisů způsobem uvedeným v článku 7.1 emisních podmínek. Emitent je povinen oznámení takto sdělit do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy výzvu svolavatele obdržel.
- 7.4 Agent pro zajištění je oprávněn svolat schůzi vlastníků v případě, že je emitent v prodlení s jakoukoli platbou či povinností v souvislosti s dluhopisy nebo těmito emisními podmínkami a toto porušení trvá déle než 30 dnů. Agent pro zajištění svolává schůzi vlastníků jako emitent, tj. postupem dle čl. 7.1 těchto emisních podmínek.
- 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.

VIII. MOŽNOST PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ A MOŽNOST ZESPLATNĚNÍ DLUHOPISŮ

- 8.1 Emitent má právo kdykoli předčasně splatit jednotlivé dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem.
- 8.2 Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení dluhopisů oznámit dotčeným vlastníkům dluhopisů 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 je oprávněn dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu dotčený vlastník sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z dluhopisu či splacení dluhopisu. V případě pochybností je emitent oprávněn dluhopisy předčasně splatit na bankovní účet, ze kterého od vlastníka dluhopisu obdržel úhradu jmenovité hodnoty dluhopisů při jejich úpisu. Pokud emitent nedisponuje žádným účtem pro předčasné splacení ve výše uvedeném smyslu, 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 doby tří let ode dne převodu dluhopisu na prvního nabyvatele odlišného od emitenta do data splatnosti dne 31. 10. 2028. 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. 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 a/nebo 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.
- 8.5 V případě prodlení emitenta s plněním jakékoliv povinnosti vyplývající z emisních podmínek 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 splatnými úroky), pokud nedojde k nápravě prodlení ani po marném uplynutí lhůty stanovené v písemné výzvě Agentu pro zajištění.
- 8.6 V případě prodlení emitenta s plněním jakékoliv povinnosti vyplývající z emisních podmínek a Smlouvy s Agentem pro zajištění je emitent povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,01 % denně z dosud nesplacené jistiny dluhopisů, a to k rukám Agentu pro zajištění. Nárok na tuto smluvní pokutu vzniká pokud nedojde k nápravě prodlení ani po marném uplynutí lhůty stanovené v písemné výzvě 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 výkonem zajištění dle čl. 5.3 těchto emisních podmínek. V případě,

kdy Agentovi nevznikne nárok na odměnu dle těchto emisních podmínek nebo Smlouvy s agentem pro zajištění, tato záloha bude rozdělena poměrně mezi vlastníky dluhopisů dle čl. 5.3 těchto emisních podmínek.

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 vlastníkům 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 stále 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 stále 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., IČ: 17706793, 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 popsáným v emisních podmínkách.
- 10.2 Emitent vznikl dne 3. 11. 2022. Předmětem podnikání emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je správa vlastního majetku, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. V rámci své podnikatelské činnosti se emitent věnuje investování do nemovitostí a jejich dalšímu zhodnocování.
- 10.3 Dle plánů emitenta je plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu v období 12 měsíců před datem splatnosti Emise 100:1.
- 10.4 Skutečným majitelem Emitenta je Radek Slabyhoud, dat. nar. 1. 6. 1993, bytem Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10, který je nepřímým skutečným majitelem emitenta.
- 10.5 Osobou ve vrcholném vedení emitenta pan Radek Slabyhoud, dat. nar. 1. 6. 1993, bytem Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10, ředitel, s relevantní praxí získanou v délce více než 8 let.
- 10.6 Účetní závěrky emitenta za období požadovaná dle Zákona u dluhopisech jsou dostupné na webové stránce mateřské společnosti emitenta <https://dluhopisy.cz/>.
- 10.7 Emitent není součástí povinného 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 podpisu objednávkového formuláře dle čl. 3.3 emisních podmínek a úhrady emisního kurzu dluhopisů.
- 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, tj. společnost Domo Invest s.r.o., IČO: 17706793, sídlem Malešická 2855/2b, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 375299.
- 11.4 V případě převodu dluhopisu je předchozí vlastník dluhopisu povinen písemně oznámit tuto skutečnost emitentovi nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy vlastnictví k dluhopisu nový vlastník nabyl a emitent je povinen tuto změnu zaznamenat do seznamu vlastníků vedeném emitentem.
- 11.5 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.
- 11.6 Závazky související s dluhopisy budou plněny v platné české měně.
- 11.7 Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.
- 11.8 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.
- 11.9 V případě jakýchkoliv pochybností ohledně údaje, vztahujícího se k vlastníkově dluhopisů, 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.
- 11.10 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.
- 11.11 Nevyplyvá-li z těchto emisních podmínek něco jiného, bude emitent sdělovat a zpřístupňovat informace týkající se dluhopisů jejich vlastníků v českém jazyce zasláním doporučeného dopisu nebo e-mailu na jemu známé adresy vlastníků dluhopisů nebo postupem dle čl. 11.12 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.
- 11.12 Bude-li zákonem vyžadováno zveřejnění (veřejné zpřístupnění) informací k dluhopisům, nebo uzná-li emitent za vhodné, budou takové informace emitentem zveřejňovány a zpřístupňovány na jeho webové stránce, případně jiným způsobem vyžadovaným právními předpisy. Pokud by zveřejnění na webové stránce emitenta nebylo možné, budou informace zveřejněny v Obchodním věstníku.
- 11.13 Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.
- 11.14 Tyto emisní podmínky a práva a povinnosti s nimi související se řídí českým právním řádem.

- 11.15 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 webu www.dluhopisomat.cz v sekci „Dluhopisy“ a na webových stránkách mateřské společnosti emitenta <https://dluhopisy.cz>.
- 11.16 Tyto emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím valné hromady emitenta dne 5. 11. 2024.

V Praze dne 8. 11. 2024



Domó Invest s.r.o.
jméno: Radek Slabyhoud
funkce: jednatel