

---

**EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ SPOLEČNOSTI REAL LUXEMBOURG A.S.**

**DLUHOPIS REAL LUXEMBOURG M 7/2027**

**dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou 9,0%**  
**v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 5.000.000,- Kč**  
**splatné v roce 2027**  
*emisní kurz: 100% jmenovité hodnoty*

---

## I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Tyto emisní podmínky vydala jako emitent dluhopisů společnost **Real Luxembourg a.s.**, IČO: 049 11 903, sídlem Bílkova 855/19, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 24798, 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 **Real Luxembourg a.s.**, IČO: 049 11 903, sídlem Bílkova 855/19, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 24798 (dále jen „**emitent**“).
- 2.3 Finanční prostředky, které emitent obdrží za úpis dluhopisů z této emise budou využity na refinancování stávajících závazků emitenta, na nákup nemovitostí a na další rozvoj jeho podnikatelské činnosti.
- 2.4 Emitentovi bylo přiděleno LEI: **3157005MVF7E7LKKMK76**.
- 2.5 Dluhopisy nesou tento název: **REAL LUXEMBOURG M 7/2027**.
- 2.6 Jmenovitá hodnota (jako dlužná částka) každého dluhopisu je 50.000,- Kč (slovy: *padesát tisíc korun českých*).
- 2.7 Datem emise dluhopisů je **15. 7. 2024**.
- 2.8 Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě.
- 2.9 Dluhopisy jsou cennými papíry na řad.
- 2.10 Dluhopisům bylo přiřazeno identifikační označení podle mezinárodního systému číslování **CZ0003563652** (dále jen „**ISIN**“).
- 2.11 Dluhopisy (jejich jmenovité hodnoty jako dlužné částky) jsou splatné dne **15. 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. 8.3. těchto emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu ke konci splatnosti dluhopisů.
- 2.12 Výnos dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši **9,0 % p. a.** z jmenovité hodnoty dluhopisu.
- 2.13 Dluhopisy se úročí ode dne, který následuje po dni, kdy došlo k 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. 5.2. emisních podmínek, anebo do (iii) data předčasné splatnosti na žádost vlastníka dluhopisu ve smyslu čl. 5.3. emisních podmínek, a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve. První výnosové období dluhopisu počíná od data emise a končí dne 20. 8. 2024; následující výnosová období jsou vždy čtyřikrát ročně, vždy k 20. únoru, 20. květnu, 20. srpnu a 20. listopadu daného roku až do data splatnosti.

- 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 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“).
- 2.16 Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého dluhopisu za každé výnosové období se tento výnos zaokrouhluje na milióntiny (na šest desetinných míst, tj. na deseti tisíciny haléřů). Celková částka výnosu ze všech dluhopisů, vyplácená jednomu vlastníkovi dluhopisů, se zaokrouhluje 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 k 20. lednu, 20. dubnu, 20. červenci a 20. říjnu daného roku. Výnos za poslední výnosové období bude vyplácen do 20. 8. 2027.
- 2.18 Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 8.3. emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu vždy ke konci posledního kalendářního dne příslušného výnosového období. Právo na vyplacení výnosu dluhopisu za poslední výnosové období, které počíná od 21. 5. 2027 a končí 15. 7. 2027 má osoba, která je v seznamu vlastníků dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 8.3. emisních podmínek, zapsána jako vlastník dluhopisu ke dni splatnosti dluhopisu, tj. k 15. 7. 2027.
- 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 0001 do čísla 0100.
- 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 15. 7. 2027. 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 pouze kvalifikovaní investoři. Emitent nehodlá žádat o přijetí emise k obchodování na regulovaném trhu a dluhopisy nebudou předmětem veřejné nabídky a proto emitent nevydává a neuveřejňuje prospekt cenných papírů dle 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
- 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 (tzv. smlouva o úpisu) 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 sedmi (7) dnů ode dne podpisu objednávkového formuláře k úpisu dluhopisů (tzv. smlouva o úpisu). Dluhopis nebude vydán dříve, než emitent obdrží úhradu emisního kurzu.
- 3.6 Emisní kurz dluhopisů se splácí bankovním převodem na účet emitenta č. 2101598450 / 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 5.000.000,- Kč (*slovy: pět miliónů korun českých*).
- 3.10 Ohodnocení bonity emitenta (rating) nebylo provedeno.

#### **IV. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ**

- 4.1 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. 8.12 emisních podmínek.
- 4.2 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. 4.1 emisních podmínek.
- 4.3 Jiná osoba, která je oprávněna schůzi vlastníků dluhopisů svolat, 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 vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 4.1 emisních podmínek. Emitent je povinen oznámení takto sdělit do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy výzvu svolavatele obdržel.
- 4.4 Každý svolavatel je povinen oznámit svolání schůze vlastníků dluhopisů ve lhůtě stanovené zákonem.
- 4.5 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. 4.1 či 4.3 emisních podmínek.

#### **V. MOŽNOST PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ A MOŽNOST ZESPLATNĚNÍ DLUHOPISŮ A VYPLACENÍ DLUHOPISŮ**

- 5.1 Emitent má právo kdykoli předčasně splatit jednotlivé dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem.
- 5.2 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. 8.12 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. 8.3 emisních podmínek, zapsána jako vlastník dotčeného dluhopisu ke konci dne, který o deset (10) dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení emitenta.

- 5.3 Vlastník dluhopisů nemá právo na splacení dluhopisů přede dnem jejich splatnosti bez výslovného písemného souhlasu emitenta.
- 5.4 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.
- 5.5 Emitent se zavazuje, že vlastníkům dluhopisů zajistí vyplacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů dluhopisů a to podle těchto emisních podmínek, zejména ve smyslu čl. 5.4 emisních podmínek, (i) bezhotovostním převodem nebo (ii) v hotovosti, je-li to přípustné v souladu s právními předpisy, a požádá-li vlastník dluhopisu emitenta o úhradu o úhradu daného plnění alespoň 90 dnů přede dne takového plnění nebo (iii) započtením. Stejným způsobem může být splacena jmenovitá hodnota dluhopisů při splacení dluhopisů.

## VI. ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU Z DLUHOPISU

- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 6.3 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 %.
- 6.4 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.
- 6.5 V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem bude přihlédnuto k případné smlouvě o zamezení dvojího zdanění.
- 6.6 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.

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

- 7.1 Vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a vyplacení výnosu dluhopisu zajišťuje emitent, tj. společnost **Real Luxembourg a.s.**, IČO: 049 11 903, sídlem Bílkova 855/19, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 24798, a to způsobem popsáním v emisních podmínkách.
- 7.2 Emitent vznikl dne 17. 3. 2016. 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.

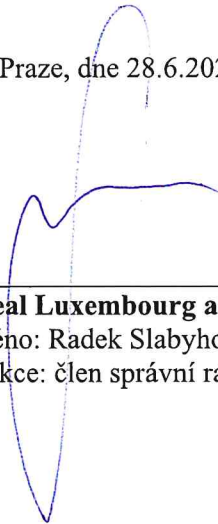
- 7.3 Dle plánů emitenta je plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu v období 12 měsíců před datem splatnosti emise 1:50.
- 7.4 Skutečným majitelem emitenta je Radek Slabyhoud, dat. nar. 1. 6. 1993, bytem Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10, který je nepřímým skutečným majitelem emitenta a emitenta zprostředkovatelsky ovládá skrze společnost Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s., IČ: 192 86 368, sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, jejímž je jediným akcionářem.
- 7.5 Osobou ve vrcholném vedení emitenta je:
- (i) Radek Slabyhoud, dat. nar. 1. 6. 1993, bytem Korunní 2569/108g, Vinohrady, 101 00 Praha 10, ředitel, s relevantní praxí získanou v rámci Real Luxembourg a.s. v délce více než 8 let;
- 7.6 Účetní závěrky emitenta za období požadovaná dle Zákona u dluhopisech jsou dostupné na webové stránce mateřské společnosti emitenta [www.real-luxembourg.cz](http://www.real-luxembourg.cz).
- 10.1 Emitent není součástí žádného konsolidačního celku.

### VIII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Seznam vlastníků dluhopisů, vydaných podle těchto emisních podmínek (evidenci dluhopisů), vede v souladu se zákonem o dluhopisech emitent, tj. společnost **Real Luxembourg a.s.**, IČO: 049 11 903, sídlem Bílkova 855/19, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 24798.
- 8.4 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 nabyt a emitent je povinen tuto změnu zaznamenat do seznamu vlastníků vedeném emitentem.
- 8.5 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.
- 8.6 Závazky související s dluhopisy budou plněny v platné české měně.
- 8.7 Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.
- 8.8 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.
- 8.9 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.

- 8.10 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.
- 8.11 Nevyplývá-li z těchto emisních podmínek něco jiného, bude emitent sdělovat a zpřístupňovat informace týkající se dluhopisů jejich vlastníkům v českém jazyce zasláním doporučeného dopisu nebo e-mailu na jemu známé adresy vlastníků dluhopisů nebo postupem dle čl. 8.12 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.
- 8.12 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.
- 8.13 Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.
- 8.14 Tyto emisní podmínky a práva a povinnosti s nimi související se řídí českým právním řádem.
- 8.15 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 webových stránkách mateřské společnosti emitenta [www.real-luxembourg.cz](http://www.real-luxembourg.cz).
- 8.16 Tyto emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím valné hromady emitenta dne 28.6.2024.

V Praze, dne 28.6.2024



---

**Real Luxembourg a.s.**  
jméno: Radek Slabyhoud  
funkce: člen správní rady

