

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPIŠŮ INVESTHY REAL ESTATE FLEX 3+

podle zákona č. 190/2004, o dluhopisech, v platném a účinném znění (dále jen „**ZDluh**“)
(dále jen „**Emisní podmínky**“)

Tyto Emisní podmínky vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníka dluhopisu, jakož i podrobnější informace o emisi níže popsanych dluhopisů (dále jen „**Dluhopis**“ nebo podle okolností „**Dluhopisy**“).

Dluhopisy jsou vydávány společností Investhy Real Estate, s.r.o., se sídlem Varenská 2723/51, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ 08269157 zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod spisovou značkou C 86887 (dále jen „**Emitent**“).

UPOZORNĚNÍ

K Dluhopisům nebyl vyhotoven ani schválen prospekt Českou národní bankou nebo jiným orgánem dohledu jiného členského státu Evropské unie. Nabídka Dluhopisů je proto možná pouze při dodržení podmínek obsažených v čl. 1 a 3 nařízení EU č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu.

Pouhé předání či zveřejnění Emisních podmínek nepředstavuje nabídku Dluhopisů. Osoby, do jejichž držení se Emisní podmínky dostanou, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se vztahují k nabídce Dluhopisů.

1. Náležitosti Dluhopisu

<i>Emitent:</i>	Investhy Real Estate, s.r.o. , se sídlem Varenská 2723/51, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ 08269157 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod spisovou značkou C 86887
<i>Název Dluhopisu:</i>	Investhy Real Estate FLEX 3+
<i>Údaje identifikující Dluhopis:</i>	Rokem vydání 2026, pořadím emise 02 (dva) a pořadovým číslem dluhopisu od 1 (jedna) do 5 000 (pět tisíc)
<i>ISIN:</i>	CZ0003585887
<i>Podoba Dluhopisu:</i>	Listinná podoba
<i>Forma Dluhopisu:</i>	Na řad
<i>Převoditelnost Dluhopisů:</i>	Převoditelnost není omezena. Vlastnické právo k Dluhopisu se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu.
<i>Nominální hodnota jednoho kusu Dluhopisu:</i>	10 000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých)
<i>Předpokládaná celková nominální hodnota emise Dluhopisů:</i>	50 000 000,- Kč (slovy padesát milionů korun českých)

<i>Maximální celková nominální hodnota emise Dluhopisů:</i>	50 000 000,- Kč (slovy padesát milionů korun českých)
<i>Výnos Dluhopisu:</i>	Variabilní úroková sazba ve výši: 8 % p. a. (osm procent per annum) po dobu prvních tří let ode Dne emise do 1. 8. 2029, 7 % p. a. (sedm procent per annum) po dobu druhého tříletého období od 1. 8. 2029 do 1. 8. 2032, 6 % p. a. (šest procent per annum) po dobu třetího tříletého období od 1. 8. 2032 do Data splatnosti.
<i>Datum emise Dluhopisu:</i>	1. 8. 2026 (dále jen „ Den emise “)
<i>Datum splatnosti Dluhopisu:</i>	1. 8. 2035 (dále jen „ Datum splatnosti “)
<i>Předčasná splatnost:</i>	Emitent je při dodržení podmínek stanovených v čl. 2.12 oprávněn splatit Dluhopisy předčasně. Vlastník Dluhopisu je při dodržení podmínek stanovených v čl. 2.13 oprávněn splatit Dluhopisy předčasně.
<i>Datum splatnosti výnosu:</i>	Výnos je vyplácen čtvrtletně za kalendářní čtvrtletí, a to vždy za období končící 1. listopadu, 1. února, 1. května a 1. srpna (dále jen „ Výplatní období “). Výnos je splatný vždy do 15 (patnácti) kalendářních dnů po uplynutí jednotlivého Výplatního období. První výplata výnosu za období od 1. 8. do 1. 11. 2026 bude splatná dne 16. 11. 2026. Pro vyloučení pochybností, poslední výplata výnosu bude splatná dnem splatnosti Dluhopisu, popřípadě dnem předčasné splatnosti Dluhopisu.
<i>Rozhodný den (datum ex-jistina a ex-kupon):</i>	Rozhodný den je stanoven na pátý kalendářní den před termínem splatnosti Dluhopisů, resp. před termínem předčasné splatnosti podle čl. 2.12, 2.13 nebo před koncem jednotlivého Výplatního období výnosu Dluhopisů.
<i>Platební místo pro splacení částek vypořádání:</i>	Emitent

2. Další náležitosti Dluhopisu

2.1. Způsob výpočtu výnosu Dluhopisu

- 2.1.1. Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoliv období kratší jednoho roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku „30E/360“.
- 2.1.2. Dluhopis bude úročen ode dne řádné úhrady celého emisního kurzu Dluhopisu upisovatelem, nejdříve však ode Dne emise. Dluhopis přestane být úročen dnem splatnosti (tj. 1. 8. 2035) včetně, případně dnem předčasné splatnosti včetně.

2.2. Měna plateb

- 2.2.1. Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit nominální hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně v jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

2.3. Využití finančních prostředků z emise

- 2.3.1. Finanční prostředky získané z emise Dluhopisů je Emitent oprávněn použít dle svého uvážení k financování svých obchodních aktivit a obecných korporátních potřeb, a to zejména, nikoli však výlučně:
 - 2.3.1.1. k financování a refinancování činnosti Emitenta a společností ve skupině Investhy, včetně poskytování vnitroskupinového financování;
 - 2.3.1.2. k pořízení, financování, rozvoji a správě investic, majetkových účastí a nemovitostních projektů;
 - 2.3.1.3. k refinancování stávajícího i budoucího dluhového financování Emitenta a skupiny Investhy, včetně splacení jistiny a výnosů z jiných emisí dluhopisů Emitenta; a
 - 2.3.1.4. k úhradě provozních nákladů Emitenta a nákladů spojených s emisí, distribucí a správou Dluhopisů.

Použití finančních prostředků není omezeno pořadím ani vzájemným poměrem uvedených účelů.

2.4. Lhůta pro upisování

- 2.4.1. Lhůta pro upisování Dluhopisů začíná běžet 28. 7. 2026 a skončí v 16:30 hodin dne 28. 7. 2027.
- 2.4.2. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy až do výše předpokládané celkové nominální hodnoty emise Dluhopisů i po uplynutí lhůty pro upisování.
- 2.4.3. Emitent je povinen zveřejnit rozhodnutí o určení dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů stejným způsobem jako Emisní podmínky.
- 2.4.4. Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy v objemu větším, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Bude-li při úpisu překročena předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, Emitent provede podle svého výhradního uvážení krácení objednávek z doručených pokynů k úpisu. Případné přeplatky z uhrazené ceny Dluhopisů, které vzniknou v důsledku krácení počtu upisovaných Dluhopisů, budou bez zbytečného odkladu poukázány ve prospěch upisovatelů.

- 2.4.5. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v objemu menším, než je maximální celková nominální hodnota Dluhopisů, a to zejména, nikoli však výlučně, v případě, že by emise Dluhopisů v maximální celkové nominální hodnotě znamenala porušení povinností Emitenta v oblasti veřejného nabízení investičních nástrojů. To platí obdobně i o nabízení již emitovaných Dluhopisů.

2.5. Emisní kurz a minimální výše investice

- 2.5.1. Emisní kurz vydaných Dluhopisů činí 100 % (sto procent) jejich nominální hodnoty.
- 2.5.2. Minimální výše investice je rovna nominální hodnotě jednoho kusu Dluhopisu.

2.6. Způsob a místo upisování Dluhopisů

- 2.6.1. Dluhopisy jsou upisovány online přes internetové stránky Emitenta nebo dle dohody mezi Emitentem a potenciálním upisovatelem.
- 2.6.2. Emitent uzavře prostřednictvím své aplikace s upisovatelem Dluhopisů smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů (dále jen „**Smlouva o úpisu**“), jejímž předmětem bude závazek Emitenta vydat a závazek upisovatele koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve Smlouvě o úpisu.

2.7. Způsob a místo úhrady nebo jiného vyrovnání emisního kurzu upsaných Dluhopisů

- 2.7.1. Úhrada nebo jiné vyrovnání emisního kurzu upsaných Dluhopisů proběhne převodem na určený bankovní účet Emitenta, a to nejpozději do 10 (deseti) kalendářních dnů od data úpisu. Nedojde-li k řádné a včasné úhradě nebo jiného vyrovnání emisního kurzu upsaných Dluhopisů, je Emitent oprávněn od Smlouvy o úpisu odstoupit.
- 2.7.2. Započtení pohledávky pro účely splacení emisního kurzu Dluhopisu je přípustné pouze na základě písemné dohody upisovatele s Emitentem.

2.8. Způsob a lhůta pro nabytí Dluhopisů jednotlivým upisovatelům

- 2.8.1. Nedohodnou-li se Emitent s upisovatelem jinak, Dluhopis bude upisovateli předán do 30 (třiceti) kalendářních dnů od data úhrady celého emisního kurzu, a to prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, a to doporučenou zásilkou, nebo kurýrní službou.
- 2.8.2. Při úpisu více než jednoho Dluhopisu mohou být upsané Dluhopisy nahrazeny hromadnou listinou.

2.9. Seznam vlastníků Dluhopisů

- 2.9.1. Emitent vede seznam vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam vlastníků Dluhopisů**“) ve své aplikaci, jejíž součástí je identifikace bankovního účtu vlastníka Dluhopisu.
- 2.9.2. Každý vlastník Dluhopisu je povinen bezodkladně, nejpozději do 3 (tří) kalendářních dnů, písemně oznámit Emitentovi každou změnu svých údajů, jakož i každou změnu identifikace bankovního účtu, na který mají být prováděny všechny výplaty spojené s Dluhopisy. Na údaje vedené v Seznamu vlastníků Dluhopisů se až do oznámení jejich změny hledí jako na správné a aktuální.
- 2.9.3. V případě existence pochybností o oznámení změny bankovního účtu je Emitent oprávněn si od vlastníka Dluhopisů vyžádat toto oznámení opatřené jeho úředně ověřeným podpisem. Emitent je oprávněn vůči danému vlastníkovi Dluhopisů zadržet výplaty podle Emisních podmínek do doby, kdy budou takové pochybnosti odstraněny; po odstranění pochybností Emitent vlastníkovi Dluhopisů zadržené výplaty vyplátí, a to bez zbytečného odkladu. Po dobu zadržení výplat podle tohoto článku není Emitent v prodlení výplatami podle Emisních podmínek vůči danému vlastníkovi Dluhopisů.

- 2.9.4. Emitent je povinen provést zápis změn do Seznamu vlastníků Dluhopisů neprodleně poté, co mu je taková změna prokázána.

2.10. Zdaňování výnosu Dluhopisů

- 2.10.1. Výnos Dluhopisů bude zdaňován ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení výnosů.
- 2.10.2. Vlastník Dluhopisu, který není daňovým rezidentem v České republice, je povinen Emitentovi předat originál nebo úředně ověřenou kopii potvrzení o daňovém domicilu pro příslušné daňové období a v případě právnických osob rovněž originál nebo úředně ověřenou kopii aktuálního výpisu z obchodního rejstříku vlastníka Dluhopisu ne staršího než dva měsíce k datu splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisu nebo výnosu z něho.

2.11. Způsob a místo splacení Dluhopisu a výnosu z něho

- 2.11.1. Splacení Dluhopisu nebo výnosu z něho je Emitent povinen realizovat bezhotovostním převodem příslušné částky k datu splatnosti Dluhopisu nebo výnosu z něho, na bankovní účty vlastníků Dluhopisů evidované v Seznamu vlastníků Dluhopisů.
- 2.11.2. Pokud připadne datum splatnosti Dluhopisu nebo výnosu z něho na den, který není v České republice pracovním dnem, za termín splatnosti se považuje nejbližší následující pracovní den.

2.12. Předčasné splacení Dluhopisu z rozhodnutí Emitenta

- 2.12.1. Emitent je oprávněn splatit Dluhopisy předčasně.
- 2.12.2. Při předčasném splacení musí být splaceny všechny dosud nesplacené Dluhopisy a nevyplacený výnos, který k nesplaceným Dluhopisům přirostl do dne předčasného splacení včetně.
- 2.12.3. Případné rozhodnutí o předčasném splacení je Emitent povinen oznámit vlastníkům Dluhopisů prostřednictvím e-mailových adres vedených v Seznamu vlastníků Dluhopisů, a to nejpozději 14 (čtrnáct) kalendářních dní před datem předčasné splatnosti.
- 2.12.4. Předčasné splacení je Emitent povinen realizovat bezhotovostním převodem částky podle čl. 2.12.2 na bankovní účty vlastníků Dluhopisů vedené v Seznamu vlastníků Dluhopisů.
- 2.12.5. Tímto článkem není dotčeno právo Emitenta odkupovat Dluhopisy od vlastníků Dluhopisů za smluvní cenu. Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem před datem jejich splatnosti nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je oprávněn vlastní Dluhopisy dále zcizovat.

2.13. Předčasné splacení Dluhopisu z rozhodnutí vlastníků Dluhopisů

- 2.13.1. Vlastník Dluhopisu je oprávněn za podmínek tohoto čl. 2.13 uplatnit vůči Emitentovi právo na předčasné splacení Dluhopisů v jeho vlastnictví (dále jen „**Žádost**“), a to za podmínek, že:
- 2.13.1.1. Žádost musí být Emitentovi doručena v aplikaci nebo elektronicky na kontaktní e-mail uvedený ve Smlouvě o úpisu;
- 2.13.1.2. Žádost o předčasné splacení obsahuje identifikaci vlastníka Dluhopisu a vymezení Dluhopisu či Dluhopisů, kterých se týká;
- 2.13.1.3. v Žádosti vlastník Dluhopisu uvede, ke kterému dni žádá o předčasné splacení („**Den předčasného splacení na žádost**“), takový den musí být 1. 8. 2029, nebo 1. 8. 2032; a
- 2.13.1.4. Žádost musí být Emitentovi doručena nejpozději 12 (dvanáct) měsíců před příslušným Dnem předčasného splacení na žádost.

- 2.13.2. Žádosti, která splňuje všechny náležitosti uvedené v čl. 2.13.1, je Emitent povinen vyhovět ve lhůtách a za podmínek uvedených v tomto článku.
- 2.13.3. Při předčasném splacení Dluhopisu na základě Žádosti musí být splacena jmenovitá hodnota předmětného Dluhopisu a nevyplacený výnos, který k tomuto Dluhopisu přirostl do příslušného Dne předčasného splacení na žádost včetně. Příslušná částka v návaznosti na Žádost je splatná do 1 (jednoho) měsíce ode Dne předčasného splacení na žádost. Ode Dne předčasného splacení na žádost k předmětným Dluhopisům nepřirůstá výnos.
- 2.13.4. Pro vyloučení pochybností, splacení předmětného Dluhopisu na základě Žádosti neznamena automatickou předčasnou splatnost Dluhopisů téhož vlastníka Dluhopisů, kterých se Žádost netýká, ani automatickou předčasnou splatnost Dluhopisů ostatních vlastníků Dluhopisů.
- 2.13.5. Tímto článkem není dotčeno právo Emitenta odkupovat Dluhopisy od vlastníků Dluhopisů za smluvní cenu.
- 2.13.6. Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem před datem jejich splatnosti nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je oprávněn vlastní Dluhopisy dále zcizovat.
- 2.14. Identifikace osob, které se podílejí na zabezpečení nabízení, vydání, splacení a na vyplacení výnosu Dluhopisů s uvedením způsobu jejich účasti
- 2.14.1. Nabízení Dluhopisů, vydání Dluhopisů, splacení Dluhopisů a vyplacení výnosu Dluhopisů technicky zajišťuje Emitent.
- 2.15. Promlčení práv z Dluhopisů
- 2.15.1. Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.
- 2.16. Obchodovatelnost Dluhopisů
- 2.16.1. Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s., ani jiném regulovaném trhu či mnohostranném obchodním systému.
- 2.17. Rating Emitenta
- 2.17.1. Ratingové ohodnocení nebylo provedeno.
- 2.18. Přístupnost Emisních podmínek a rozhodná verze
- 2.18.1. Každý investor obdrží Emisní podmínky v elektronické formě ve formátu PDF na e-mailovou adresu (a) v případě primárního úpisu, kterou uvedl ve Smlouvě o úpisu; nebo (b) v případě již upsaných dluhopisů, která je vedena v Seznamu vlastníků Dluhopisů; a jsou také zveřejněné na webových stránkách a v aplikaci Emitenta.
- 2.18.2. Tyto Emisní podmínky byly vyhotoveny v českém jazyce. V případě, že dojde k překladu Emisních podmínek do jiného jazyka, bude rozhodující česká verze.
- 2.19. Způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o Dluhopisech
- 2.19.1. Veškeré informace o Dluhopisech budou vlastníkům Dluhopisů sdělovány prostřednictvím aplikace Emitenta, pokud nestanoví tyto Emisní podmínky nebo ZDluh jinou formu.
- 2.19.2. Vlastník Dluhopisu je povinen oznámit Emitentovi jakoukoli změnu své e-mailové adresy. Pokud tak neučiní, považuje se doručení na poslední známou e-mailovou adresu za platné.
- 3. Zajištění Dluhopisů**
- 3.1. Způsob zajištění Dluhopisů

- 3.1.1. Pohledávky vlastníků Dluhopisů z jistiny a příslušenství Dluhopisů jsou zajištěny ručením společnosti Investhy, a.s., IČ 085 71 465, se sídlem Varenská 2723/51, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, která je mateřskou společností Emitenta.
- 3.1.2. Rozsah ručení je upraven v Ručitelském prohlášení, které tvoří přílohu Emisních podmínek.

4. Práva a povinnosti Emitenta a vlastníka Dluhopisu

4.1. Práva spojená s Dluhopisy a jejich omezení

- 4.1.1. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky Dluhopisů stejné emise stejně.
- 4.1.2. S Dluhopisy je spojeno právo na výplatu úrokových výnosů, právo na výplatu jistiny, právo na účast na schůzi vlastníků Dluhopisů, právo rozhodovat na schůzi vlastníků Dluhopisů a další práva popsaná blíže v Emisních podmínkách.
- 4.1.3. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.
- 4.1.4. Emitent vylučuje možnost oddělení práva na výnos Dluhopisu od Dluhopisu.
- 4.1.5. Pohledávky vlastníků Dluhopisů z jistiny a příslušenství jsou zajištěny ručením společnosti Investhy, a.s., IČO 08571465, se sídlem Varenská 2723/51, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, Rozsah ručení je upraven v Ručitelském prohlášení, které tvoří přílohu Emisních podmínek.

4.2. Vlastník Dluhopisu

- 4.2.1. Pro účely Emisních podmínek je vlastníkem Dluhopisu osoba, která je vedena jako vlastník Dluhopisu v Seznamu vlastníků Dluhopisů.

4.3. Schůze vlastníků Dluhopisů

- 4.3.1. Pravidla pro konání schůze vlastníků se řídí ZDluh. Oznámení o svolání schůze vlastníků Dluhopisů zveřejní Emitent v zákonné lhůtě prostřednictvím e-mailových adres vlastníků Dluhopisů.
- 4.3.2. Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů je 10. (desátý) kalendářní den před datem konání schůze vlastníků Dluhopisů.
- 4.3.3. Vlastník Dluhopisu se může schůze vlastníků Dluhopisů zúčastnit buď osobně, nebo prostřednictvím zástupce na základě písemné plné moci v českém jazyce s úředně ověřeným podpisem. K tomu, aby mohl vlastník Dluhopisu nebo jeho zástupce práva na schůzi vlastníků Dluhopisů vykonávat, musí statutárnímu orgánu Emitenta nebo jím pověřené osobě prokázat svoji totožnost, a pokud je vlastníkem Dluhopisu právnická osoba, musí její statutární nebo jiný oprávněný zástupce předložit také originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku právnické osoby ne staršího 2 (dvou) měsíců k datu konání schůze vlastníků Dluhopisů.
- 4.3.4. Schůze vlastníků Dluhopisů se může konat na dálku s využitím elektronických prostředků, zejména s pomocí zařízení umožňujících přenos schůze zvukem nebo obrazem. O konání schůze vlastníků Dluhopisů tímto způsobem rozhodne Emitent a své rozhodnutí vlastníkům Dluhopisů sdělí v oznámení o svolání schůze vlastníků Dluhopisů, ve kterém bude zároveň uveden konkrétní způsob konání schůze.

5. Rizikové faktory

Emitent uvádí níže určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho závazky z Dluhopisů vůči investorům. Následující popis není odbornou analýzou ani investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o koupi by mělo být založeno na informacích obsažených v Emisních podmínkách a na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů.

5.1. Kreditní riziko Dluhopisu a Emitenta

- 5.1.1. Investor do Dluhopisu je vystaven riziku zhoršení kreditní kvality Dluhopisu v důsledku teoretického budoucího zhoršení kreditní kvality Emitenta, jeho snížené schopnosti dostát svým závazkům, případně vyhlášení úpadku, insolvence nebo konkurzu Emitenta. Každá taková situace by vedla ke snížení hodnoty Dluhopisu, případně významně ovlivnila výnos Dluhopisu a návratnost investované částky.

5.2. Riziko zajištění a ručitele

- 5.2.1. Pohledávky vlastníků Dluhopisů jsou zajištěny ručením mateřské společnosti (jediného společníka) Emitenta. Ani existence ručení však nezaručuje úplné uspokojení pohledávek vlastníků Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta i ručitele.

5.3. Změna práva včetně daňových předpisů

- 5.3.1. Emisní podmínky se řídí českým právním řádem platným ke dni vydání těchto Emisních podmínek. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů (včetně daňových), které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Potenciální investoři by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos Dluhopisů může být nižší, než původně předpokládali.

5.4. Schopnost Emitenta splatit Dluhopis

- 5.4.1. Emitent není zavázán kumulovat finanční prostředky na dobu, kdy bude Dluhopis splatný. Je možné, že v okamžiku splatnosti Dluhopisu nebude Emitent disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků pro splacení Dluhopisu a ten bude muset být refinancován jiným dluhem.

5.5. Riziko použití prostředků a refinancování

- 5.5.1. Prostředky z emise Dluhopisů mohou být použity mimo jiné ke splacení jistiny a výnosů z jiných dluhopisů či úvěrů Emitenta a případně skupiny Investhy. Schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů tak může záviset na výnosech z budoucí činnosti a na schopnosti získat další dluhové či jiné financování.

5.6. Likvidita

- 5.6.1. Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s., nebo jiném regulovaném trhu. Likvidita Dluhopisů na sekundárním trhu tedy může být velmi omezená nebo žádná.

5.7. Regulace

- 5.7.1. Tyto Emisní podmínky nejsou jakýmkoli doporučením, oznámením či jednáním, kterým se rozumí veřejná nabídka cenných papírů. Tyto Emisní podmínky nejsou tedy prospektem cenných papírů, který by byl schválen Českou národní bankou nebo jiným regulátorem. Emitent a emise dluhopisů nepodléhají dohledu České národní banky. Investiční aktivity některých investorů podléhají právním předpisům a nařízením nebo spadají pod kontrolu či regulaci některých orgánů. Každý potenciální investor do Dluhopisů by se měl obrátit na

nezávislého poradce, aby určil, zda a do jaké míry jsou Dluhopisy přípustnou investicí z hlediska charakteru investora a do jaké míry se na něj vztahují omezení.

- 5.7.2. Emitent očekává v roce 2026 jako důsledek přijetí nařízení EU Listing Act legislativní změny ZDluh a související tuzemské regulace, které mohou stanovit dodatečné podmínky pro veřejnou nabídku Dluhopisů a požadavky na obsah Emisních podmínek, resp. jiného informačního dokumentu týkajícího se Dluhopisů. Takové změny se mohou promítnout do způsobu financování Emitenta a vést ke zvýšeným nákladům na získávání prostředků od investorů.

5.8. Neplnění závazků protistran

- 5.8.1. Emitent je vystaven riziku neplnění závazků ze strany třetí osoby. Při investování do Dluhopisů mohou investoři přijít o celou svou investici nebo její část.

5.9. Operační riziko

- 5.9.1. Operační riziko je riziko ztráty vzniklé z podvodu, neoprávněných činností, chyb, opomenutí, neefektivnosti či selhání systému. Vzniká ve vztahu k veškerým aktivitám Emitenta a jde o riziko, kterému čelí veškeré podnikající subjekty. Operační riziko zahrnuje i právní riziko.

5.10. Rizikové faktory vztahující se k České republice

- 5.10.1. Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Jakákoli změna hospodářské, regulatorní či jiné politiky české vlády, jakož i celkový hospodářský vývoj v České republice, Evropské unii nebo ve světě by mohl negativně ovlivnit finanční situaci Emitenta.

Za Investhy Real Estate, s.r.o.

V Ostravě dne 28. července 2026



Patrik Gančarčík
jednatel

Příloha: Ručitelské prohlášení

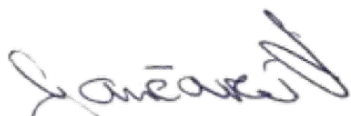
Vzhledem k tomu, že:

- a) **Investhy Real Estate, s.r.o.**, se sídlem Varenská 2723/51, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, IČ 082 69 157, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou C 86887 (dále jen „**Emitent**“) zamýšlí v rámci emise dluhopisů s názvem Investhy Real Estate FLEX 3+, ISIN: CZ0003585887, v souladu s příslušnými emisními podmínkami ze dne 28. 7. 2026 (dále jen „**Emise dluhopisů**“), vydávat dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 50 000 000,- Kč (dále jen „**Dluhopisy**“), a
- b) **Investhy, a.s.**, se sídlem Varenská 2723/51, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, IČ 085 71 465, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11460 (dále jen „**Ručitel**“), je jediným společníkem Emitenta, a jako Ručitel má zájem poskytnout za Dluhopisy ručení,

činí Ručitel ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), následující ručitelské prohlášení (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“).

- I. Závazky Ručitele vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným závazkům Ručitele.
- II. Ručitel tímto ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. OZ prohlašuje vlastníkům Dluhopisů, že je uspokojí, jestliže Emitent kterýkoli svůj splatný dluh vyplývající z Emisních podmínek řádně a včas nesplní, a to včetně příslušenství (dále jen „**Zajištěné dluhy**“ nebo „**Zajištěný dluh**“). Pro vyloučení pochybností, mezi Zajištěné dluhy patří zejména, nikoli však výlučně, pohledávky vlastníků Dluhopisů za Dlužníkem na splacení jistiny Dluhopisů a na vyplacení výnosu Dluhopisů, a to ve vztahu ke všem Dluhopisům vydaným na základě Emisních podmínek.
- III. Okamžik koupě jakéhokoli Dluhopisu každým vlastníkem Dluhopisů bude ve vztahu k takovému Dluhopisu považován za přijetí Ručitele jako ručitele příslušným vlastníkem Dluhopisů jako věřitelem ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 OZ.
- IV. V případě, že Emitent nesplní jakýkoli Zajištěný dluh, uhradí Ručitel příslušnému vlastníkovvi Dluhopisů částku odpovídající splatným a neuhrazeným dluhům, případně zajistí její uhrazení Emitentem, do 15 dnů poté, co příslušný vlastník Dluhopisů doručí výzvu Ručiteli (dále jen „**Výzva**“).
- V. Toto Ručitelské prohlášení se stane platným a účinným datem vystavení a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do splacení veškerých dluhů z Dluhopisů.
- VI. Veškerá sdělení, výzvy a jiné žádosti učiněné dle tohoto Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním adresovaná Ručiteli budou adresována na adresu sídla Ručitele zapsanou v době odeslání příslušného sdělení, výzvy či jiné žádosti v obchodním rejstříku.
- VII. Toto Ručitelské prohlášení a veškeré mimosmluvní povinnosti vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení se řídí českým právem.

Za **Ručitele** v Ostravě dne 28. července 2026



Patrik Gančarčík
předseda správní rady



Marek Kupka
člen správní rady