

Příloha číslo 2

## **EMISNÍ PODMÍNKY č. 001/2023**

### **„REAL DR DLUHOPISY“**

## **společnosti GLOBAL REAL ESTATE INVEST s.r.o.**

Tyto emisní podmínky č. 001/2023 vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníků dluhopisů, jakož i informace o emisi dluhopisů, jejichž emitentem je společnost Global Real Estate Invest s.r.o.

Obchodní společnost Global Real Estate Invest s.r.o. vydává vlastní dluhopisy pod názvem „Real DR dluhopisy.“ Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p. a. Jmenovitá hodnota je vlastníkově dluhopisu splacena do 10 dnů ode dne splatnosti dluhopisu bezhotovostním převodem, úrokový výnos je vyplácen čtyřikrát ročně.

### **UPOZORNĚNÍ**

**K Dluhopisům nebyl vyhotoven prospekt. Nabídka Dluhopisů je proto možná pouze při dodržení podmínek obsažených v čl. 1 nařízení EU č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu („nařízení o prospektu“).**

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.

## Obsah

1.	Základní informace .....	3
2.	Dluhopis .....	3
3.	Seznam vlastníků dluhopisů .....	3
4.	Emisní kurz a celková jmenovitá hodnota .....	4
5.	Upisování dluhopisů a jejich předání .....	4
6.	Zrušení úpisu .....	5
7.	Vlastník dluhopisu .....	5
8.	Lhůta pro splacení emisního kurzu .....	5
9.	Převoditelnost dluhopisu .....	5
10.	Výpočet úrokového výnosu z dluhopisu .....	5
11.	Příklad výplaty .....	6
12.	Splacení .....	6
13.	Předčasné splacení .....	6
14.	Prodlení se splacením .....	7
15.	Oddělení práva na úrokový výnos .....	7
16.	Daňové záležitosti .....	7
17.	Schůze vlastníků .....	7
18.	Oznámení .....	8
19.	Promlčení .....	8
20.	Další ustanovení .....	8
21.	Závěrečná ustanovení .....	8

## 1. Základní informace

- 1.1. Emitent: Global Real Estate Invest s.r.o., Identifikační číslo: 117 92 477, se sídlem Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1
- 1.2. Název dluhopisů: „Real DR dluhopisy“
- 1.3. ISIN: CZ0003547549
- 1.4. Podoba dluhopisu: listinný cenný papír
- 1.5. Forma dluhopisu: na řad
- 1.6. Dostupnost emisních podmínek na [www.globrealestin.com](http://www.globrealestin.com)
- 1.7. Datum emise dluhopisů: 9. 1. 2023
- 1.8. Jmenovitá hodnota dluhopisu jako dlužná částka: 50.000, - Kč (padesát tisíc korun českých)
- 1.9. Emisní kurz dluhopisu k datu emise je roven jmenovité hodnotě dluhopisu
- 1.10. Úrokový výnos dluhopisu: 10 % p. a.
- 1.11. Lhůta pro upisování emise dluhopisů: 31.12. 2023
- 1.12. Počet kusů: až 400 kusů
- 1.13. Identifikace dluhopisů: pořadové číslo dluhopisu od 1 (jedna) do 400 (čtyři sta)
- 1.14. Splatnost dluhopisu: 1. 12. 2025
- 1.15. Splatnost úrokového výnosu čtyřikrát ročně, a to vždy k 15. březnu, 15. červnu, 15. září a 15. prosinci

## 2. Dluhopis

- 2.1. Dluhopisy vydané dle těchto emisních podmínek jsou listinné cenné papíry na řad, vydané podle českého právního řádu, s nimiž je spojeno právo na splacení určité dlužné částky odpovídající jmenovité hodnotě a úrokového výnosu z dluhopisu jejich emitentem, a to najednou k určitému okamžiku, či postupně.
- 2.2. V rubopisu listinného dluhopisu je uvedena identifikace vlastníka dluhopisu.
- 2.3. Emisí dluhopisů se rozumí soubor dluhopisů vydávaných na základě těchto emisních podmínek.
- 2.4. Dluhopisy jsou vydány v počtu až 400 kusů, přičemž každý dluhopis je vydán ve jmenovité hodnotě 50.000, - Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
- 2.5. S dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní práva, výměnná práva, hlasovací práva či práva na podíl na likvidačním zůstatku emitenta.

## 3. Seznam vlastníků dluhopisů

- 3.1. Emitent vede seznam vlastníků jím vydaných listinných dluhopisů.

- 3.2. Práva spojená s dluhopisy je oprávněna ve vztahu k emitentovi vykonávat osoba uvedená v těchto seznamech, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. K účinnosti převodu dluhopisu vůči emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka v seznamu vlastníků dluhopisů, přičemž emitent provede tento zápis bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.
- 3.3. Emitent v seznamu vlastníků vede o vlastnících dluhopisů následující údaje: jméno, příjmení, název či obchodní firma, datum narození či identifikační číslo, adresa trvalého bydliště či sídla, případně dále doručovací adresa, e-mailová adresa, číslo účtu a obchodní firma banky zřizující bankovní účet vlastníkovu dluhopisu.
- 3.4. Poslední změny v seznamu vlastníků dluhopisů mohou být učiněny oznámeními doručenými emitentovi dne **31. 12. 2023**.
- 3.5. Vlastník dluhopisu nabytím vlastnického práva k dluhopisu uděluje svůj výslovný souhlas k tomu, aby osobní údaje, které emitent nabyt v souvislosti s vedením seznamu vlastníků dluhopisů, byly využity pouze za účelem udržování vztahu s vlastníkem dluhopisu a k účelům řádného plnění povinností emitenta dle právních předpisů a dle těchto emisních podmínek. Právním základem pro shromažďování osobních údajů jsou především právní předpisy České republiky, zejména pak zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v platném a účinném znění. Správcem, tj. tím, kdo údaje shromažďuje a odpovídá za ně, je Emitent. Správce archivuje osobní údaje vlastníků dluhopisů po takovou dobu, která je nezbytná vzhledem k účelu, pro který byly získány. Vlastník dluhopisu má právo získat od Emitenta potvrzení, zda jeho osobní údaje zpracovává, a právo získat přístup k těmto údajům a informacím o nich. Vlastník dluhopisu může požádat o opravu nebo doplnění svých osobních údajů. Emitent má povinnost vlastníkovu dluhopisů v odůvodněných případech vyhovět. Vlastník Dluhopisu má právo požádat Emitenta o výmaz svých osobních údajů, pokud je dán některý ze zákonných důvodů pro výmaz. Emitent může osobní údaje poskytnout subjektům a orgánům, jimž je povinná nebo oprávněna osobní údaje poskytovat, aby mohla naplnit výše uvedené účely a dostát zákonným povinnostem. Toto se týká zejména státních orgánů či auditorů. Informace o zpracování osobních údajů obsažené v tomto ustanovení byly vypracovány v návaznosti na nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů

#### 4. Emisní kurz a celková jmenovitá hodnota

- 4.1. Emisní kurz dluhopisu k datu emise je roven jmenovité hodnotě dluhopisu ve výši 50.000, - Kč (slovy: Padesát tisíc korun českých).
- 4.2. Emitent se zavazuje, že vydá dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě nejvýše 20.000.000, - Kč (slovy: Dvacet miliónů korun českých).
- 4.3. Emitent má právo vydat dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů ve výši 20.000.000, - Kč (slovy: Dvacet miliónů korun českých).
- 4.4. Emitent má právo vydat dluhopisy až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí lhůty pro upisování.
- 4.5. Dluhopisy jsou označeny čísly 1 (slovy: jedna) až 400 (slovy: čtyři sta).

#### 5. Upisování dluhopisů a jejich předání

- 5.1. Dluhopisy nelze upisovat před datem jejich emise. Emitent má právo vydávat dluhopisy postupně, či najednou, přičemž datum emise je **9. 1. 2023**.
- 5.2. Lhůta pro upisování dluhopisu je stanovena od data emise do dne **31.12. 2023 včetně**.
- 5.3. Platné upsání dluhopisu vyžaduje uzavření smlouvy o úpisu dluhopisu s emitentem, či s osobou emitentem k tomu zmocněnou. Emitent či osoba emitentem k tomu zmocněná předá dluhopis upisovatelu dluhopisu do vlastních rukou, případně do rukou osoby k tomu upisovatelem dluhopisu zmocněné. Emitent či osoba emitentem k tomu zmocněná má právo odmítnout předání dluhopisu osobě zmocněné upisovatelem dluhopisu, pokud má obavy, že příslušná osoba není k převzetí dluhopisu řádně zmocněna upisovatelem dluhopisu.

- 5.4. Místem předání a upisování dluhopisu je emitentem a upisovatelem dluhopisu smluvené místo.
- 5.5. Emitent se zavazuje na dluhopis před jeho předáním vyznačit příslušné identifikační údaje, přičemž následně tyto údaje emitent запиše do seznamu vlastníků dluhopisů.
- 5.6. Emitent je oprávněn podmínit předání dluhopisu splacením částky emisního kurzu dluhopisu upisovatelem dluhopisu předem, a to bez uvedení důvodu.

## 6. Zrušení úpisu

Emitent má právo zrušit úpis dluhopisů dle těchto emisních podmínek, a to zejména v případech, kdy se do konce lhůty pro upisování nepodaří upsat předpokládaný objem dluhopisů a emitent nerozhodne o vydání dluhopisů v menším objemu emise. Při zrušení úpisu dluhopisu se emitent zavazuje do 60 (slovy: šedesáti) dnů po dni skončení lhůty pro upisování vrátit každému upisovateli jím splacenou částku, včetně úroku ve výši váženého průměru repo sazeb České národní banky za období od data splacení.

## 7. Vlastník dluhopisu

- 7.1. Nebezpečí škody přechází na vlastníka (upisovatele) převzetím dluhopisu.
- 7.2. Vlastnictví k dluhopisu přechází na upisovatele dluhopisu dnem úplného splacení emisního kurzu dluhopisu, a zároveň jeho předáním upisovateli dluhopisu, resp. osobě jím k tomu zmocněné.
- 7.3. Vlastníkem dluhopisu je fyzická či právnická osoba, s bydlištěm či sídlem na území České republiky i mimo ni, která je na dluhopisu uvedena jako vlastník dluhopisu nebo které svědčí nepřetržitá řada rubopisů na listinném dluhopisu. Pro účely výkonu práv plynoucích z dluhopisu vůči emitentovi je za vlastníka dluhopisu považována osoba zapsaná v seznamu vlastníků, není-li prokázáno, že vlastníkem dluhopisu je konkrétní třetí osoba.
- 7.4. V případě, že vlastník dluhopisu není zapsán v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném emitentem, je povinen bez zbytečného odkladu písemně vyzvat emitenta, aby zajistil nápravu. Ve výzvě je vlastník povinen prokázat právní titul nabytí vlastnického práva k dluhopisu a údaje dle čl. 3 emisních podmínek.

## 8. Lhůta pro splacení emisního kurzu

Upisovatel je povinen splatit emisní kurz dluhopisu ve lhůtě 3 (slovy: tří) pracovních dní od data úpisu bezhotovostním převodem na bankovní účet určený emitentem, přičemž emisní kurz upsaného dluhopisu je splacen připsáním celé částky emisního kurzu na bankovní účet určený emitentem.

## 9. Převoditelnost dluhopisu

- 9.1. Převoditelnost dluhopisu není omezena.
- 9.2. Vlastník je oprávněn dluhopis převést rubopisem, předáním dluhopisu a současně oznámením změny vlastníka dluhopisu emitentovi. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude změna prokázána. K účinnosti převodu dluhopisu a na třetí osobu vůči emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů.
- 9.3. Vlastník dluhopisu je oprávněn dluhopis nabídnout ke koupi emitentovi. Emitent po nabytí vlastnického práva k tomuto dluhopisu může dluhopis prodat, držet či rozhodnout o jeho zániku.

## 10. Výpočet úrokového výnosu z dluhopisu

- 10.1. Dluhopis je úročen pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p. a. ze jmenovité hodnoty dluhopisu, přičemž úroková sazba dluhopisu je neměnná.

- 10.2. Dluhopis je úročen ode dne následujícího po dni, ve kterém byl splacen celý emisní kurz dluhopisu, tedy po dni, ve kterém došlo k připsání celé částky na bankovní účet určený emitentem.
- 10.3. Dluhopis nemůže být úročen před datem emise dluhopisu.
- 10.4. Jmenovitá hodnota dluhopisu je úročena do dne splatnosti dluhopisu, přičemž v den splatnosti dluhopisu již jmenovitá hodnota dluhopisu úročena není. Obdobně se postupuje v případě předčasně splatného dluhopisu.
- 10.5. Výpočet poměrné části úroku probíhá na bázi jednoho roku o 360 dnech a 12 měsíců po 30 dnech (BCK – standard 30E/360).

## 11. Příklad výplaty

Dluhopis se jmenovitou hodnotou 50.000,- Kč bude po dni splatnosti dle těchto emisních podmínek emitentem splacen v plné výši, což je 50.000,- Kč, k této částce emitent postupně ve splátkách ve výši 1.250,- Kč splatí celkem za 12 měsíců částku ve výši 5.000,- Kč odpovídající 10% úroku p. a., a to do 10 dnů po dnech splatnosti jednotlivých úrokových výnosů, tj. po dnech 15. března, 15. června, 15. září a 15. prosince.

## 12. Splacení

- 12.1. Emitent provede splacení jmenovité hodnoty a úrokových výnosů z dluhopisu v korunách českých, nestanoví-li právní předpisy či písemná dohoda mezi vlastníkem dluhopisu a emitentem jinak.
- 12.2. Emitent se zavazuje, že do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů ode dne splatnosti dluhopisu uhradí (odesláním z bankovního účtu) jmenovitou hodnotu dluhopisu dle těchto emisních podmínek a právních předpisů účinných ke dni provedení platby, a to za podmínky, že vlastník dluhopisu předloží a odevzdá dluhopis emitentovi na smlouveném místě mezi emitentem a vlastníkem dluhopisu.  
Emitent se zavazuje, že do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů ode dne splatnosti úrokových výnosů z dluhopisu uhradí (odesláním z bankovního účtu) úrokové výnosy dle těchto emisních podmínek a právních předpisů účinných ke dni provedení platby.
- 12.3. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu a úrokových výnosů emitent provede bezhotovostním převodem na účet uvedený vlastníkem dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů.
- 12.4. Zabezpečení vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a úrokového výnosu dluhopisu provede emitent.
- 12.5. Vlastník dluhopisu není oprávněn žádat splacení jmenovité hodnoty dluhopisu před datem splatnosti dluhopisu a dále není oprávněn žádat splacení úrokového výnosu plynoucího z dluhopisu před datem splatnosti jednotlivého úrokového výnosu z dluhopisu.
- 12.6. Dluhopisy jsou splatné, tj. datum splatnosti jmenovité hodnoty, ke dni 1. 12. 2025, přičemž emitent uhradí příslušnou částku dle odst. 12.2. tohoto článku emisních podmínek. Vlastníkovi dluhopisu za období mezi dnem splatnosti a dnem řádného splacení dluhopisu nenáleží žádný úrokový výnos z dluhopisu, či jiný nárok. Jednotlivé úrokové výnosy z dluhopisu jsou splatné podle čl. 1.14.

## 13. Předčasné splacení

- 13.1. Emitent si vyhrazuje oprávnění splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů před datem jejich splatnosti včetně poměrného úrokového výnosu z dluhopisů.
- 13.2. Emitent je oprávněn splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů před datem jejich splatnosti včetně poměrného úrokového výnosu pouze tehdy, pokud svůj záměr oznámí alespoň 30 dní před předčasným splacením.

#### 14. Prodlení se splacením

Je-li emitent v rozporu s těmito emisními podmínkami v prodlení se splacením jmenovité hodnoty dluhopisu či úrokového výnosu dluhopisu, náleží vlastníkovému dluhopisu po dobu prodlení jedna polovina úrokového výnosu dle těchto emisních podmínek, tj. 5 % p. a. z dlužné částky do dne, kdy vlastníkovému dluhopisu budou vyplaceny veškeré splatné částky.

#### 15. Oddělení práva na úrokový výnos

Emisní podmínky vylučují oddělení práva na úrokový výnos dluhopisu od dluhopisu a jeho spojení s kupónem jako cenným papírem nebo zaknihovaným cenným papírem vydaným k uplatnění tohoto práva.

#### 16. Daňové záležitosti

- 16.1. Splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z dluhopisu emitent provádí bez srážky daní nebo poplatků, pokud není dále stanoveno jinak. Emitent provede srážku daní nebo poplatků v případě, kdy tak stanoví účinný právní předpis České republiky ke dni takové platby, v takovém případě nemá vlastník dluhopisu nárok na jakoukoliv náhradu srážky daní nebo poplatků od emitenta.
- 16.2. Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu a úrokové výnosy z dluhopisu v době vydání těchto emisních podmínek podléhají daňové povinnosti dle právních předpisů České republiky, zejména dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších právních předpisů. Užije se vždy znění účinné k příslušnému dni provedení platby.
- 16.3. V den vydání těchto emisních podmínek úrokový výnos plynoucí z dluhopisu vyplácený fyzické osobě – českému daňovému rezidentovi, eventuálně české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem, může podléhat srážkové dani, jejíž sazba v den schválení a vydání těchto emisních podmínek činí 15 %. V případě, že emitent v souladu s právními předpisy srážku daně neprovede, má příjemce úrokového výnosu daňovou povinnost tyto příjmy zahrnout do základu daně
- 16.4. V době vydání těchto emisních podmínek se úrokový výnos plynoucí z dluhopisu vyplácený právnické osobě – českému daňovému rezidentovi, eventuálně české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob, jejíž sazba v den schválení a vydání těchto emisních podmínek činí 19 %. Nejedná se o srážkovou daň.
- 16.5. V případě, že vlastník dluhopisu uplatní u emitenta nárok na uplatnění daně na základě režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění, musí tento nárok náležitě prokázat.

#### 17. Schůze vlastníků

- 17.1. Ke změně těchto emisních podmínek se vyžaduje předchozí souhlas schůze vlastníků; souhlas schůze vlastníků se nevyžaduje ke změně přímo vyvolané změnou právní úpravy, ke změně, která se netýká postavení nebo zájmů vlastníků dluhopisů, nebo v případě, že žádný z vydaných dluhopisů, k nimž se emisní podmínky vztahují, není ve vlastnictví osoby odlišné od emitenta.
- 17.2. Schůze vlastníků dluhopisů je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze vlastník dluhopisu, který je zapsán v seznamu vlastníků dluhopisů ke konci dne, který o 5 (slovy: pět) pracovních dní předchází dni konání příslušné schůze vlastníků dluhopisů.
- 17.3. Svolavatel oznámí konání schůze vlastníků dluhopisů na výše uvedeném webu emitenta ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

## 18. Oznámení

Jakékoliv platné oznámení vlastníků dluhopisů dle emisních podmínek je uveřejněno na webových stránkách emitenta [www.globrealestin.cz](http://www.globrealestin.cz).

## 19. Promlčení

Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 20. Další ustanovení

- 20.1. Rating dle ustanovení § 9 odst. 1 písm. l) zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů, nebyl udělen.
- 20.2. Splacení dluhopisu a jeho úrokového výnosu nejsou zajištěny zástavou, ručitelem, závazkem, ani jinou formou zajištění.
- 20.3. Informace podle zákona o dluhopisech budou uveřejňovány a zpřístupňovány pouze v českém jazyce.
- 20.4. Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na evropském regulovaném trhu, na zahraničním trhu obdobně regulovanému trhu nebo na mnohostranném obchodním systému.

## 21. Závěrečná ustanovení

- 21.1. Dluhopisy jsou vydávány v souladu s právním řádem České republiky, zejména se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.
- 21.2. Případné spory budou řešeny především smírnou cestou, a až následně dle obecných právních předpisů příslušným soudem.
- 21.3. Jestliže o to vlastníci dluhopisů požádají, vzniká emitentovi povinnost poskytnout mu bezúplatně jeden výtisk aktuálních emisních podmínek těchto dluhopisů.

Za **Global Real Estate Invest s.r.o.**

V Praze dne 5. 1. 2023

---

Martina Dobnerová  
jednatelka