SDĚLENÍ KLÍČOVÝCH INFORMACÍ A RIZIK

INVESTHY REAL ESTATE FLEX 3+

ISIN **CZ0003585887** · emitent **Investhy Real Estate, s.r.o.**

Propagační sdělení. Tento dokument je informativní shrnutí a není prospektem, sdělením klíčových informací dle nařízení (EU) 2017/653 (PRIIPs), investičním doporučením ani analýzou. K dluhopisům nebyl vyhotoven ani schválen prospekt Českou národní bankou; emitent ani emise nepodléhají dohledu ČNB. Závazné je výhradně znění emisních podmínek ze dne 28. 7. 2026, které vám poskytneme před podpisem smlouvy o úpisu.

PRODUKT

O jaký produkt jde

Dluhopis je cenný papír, kterým si emitent půjčuje peníze. Nejde o bankovní vklad, o podíl na majetku emitenta ani o fondový produkt. Nevztahuje se na něj pojištění vkladů.

Emitent	Investhy Real Estate, s.r.o., IČO 08269157, Varenská 2723/51, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava; zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. C 86887
Ručitel	Investhy, a.s., IČO 08571465 — mateřská společnost emitenta; rozsah ručení upravuje ručitelské prohlášení, které je přílohou emisních podmínek
Název emise	INVESTHY REAL ESTATE FLEX 3+
ISIN	CZ0003585887
Podoba a forma	listinný dluhopis na řad; převod rubopisem a smlouvou, s předložením dluhopisu emitentovi
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč za jeden dluhopis
Minimální investice	10 000 Kč (jeden dluhopis)
Objem emise	50 000 000 Kč (5 000 kusů); emitent není oprávněn vydat více
Emisní kurz	100 % jmenovité hodnoty
Datum emise	1. 8. 2026
Den splatnosti	1. 8. 2035 (9 let)
Lhůta pro upisování	28. 7. 2026 až 28. 7. 2027 (do 16:30)
Výnos	variabilní sazba: 8 % p.a. od data emise do 1. 8. 2029, 7 % p.a. od 1. 8. 2029 do 1. 8. 2032 a 6 % p.a. od 1. 8. 2032 do dne splatnosti
Výplata výnosu	čtvrtletně; výplatní období končí 1. listopadu, 1. února, 1. května a 1. srpna, výnos je splatný do 15 kalendářních dnů po jeho uplynutí. První výplata 16. 11. 2026.

Rozhodný den	5. kalendářní den před koncem výplatního období nebo před termínem splatnosti
Zajištění	ručení společnosti Investhy, a.s. za jistinu i příslušenství
Obchodování	dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu
Poplatky za úpis	0 %
Rozhodné právo	české; zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

POUŽITÍ PROSTŘEDKŮ

Na co emitent použije získané prostředky

Prostředky z emise emitent použije podle emisních podmínek k financování svých obchodních aktivit a obecných korporátních potřeb, zejména k financování a refinancování činnosti emitenta a společností ve skupině Investhy včetně vnitroskupinového financování, k pořízení, financování, rozvoji a správě investic, majetkových účastí a nemovitostních projektů, ke splacení jistiny a výnosů z jiných emisí dluhopisů či úvěrů a k úhradě provozních nákladů a nákladů spojených s emisí. Použití není omezeno pořadím ani vzájemným poměrem těchto účelů.

VÝNOSY

Kolik mi emise vyplatí

INVESTICE	ČTVRTLETNĚ (ROKY 1–3)	ROČNĚ (ROKY 1–3)	ROČNĚ (ROKY 4–6)	ROČNĚ (ROKY 7–9)
100 000 Kč	2 000 Kč	8 000 Kč	7 000 Kč	6 000 Kč
300 000 Kč	6 000 Kč	24 000 Kč	21 000 Kč	18 000 Kč
500 000 Kč	10 000 Kč	40 000 Kč	35 000 Kč	30 000 Kč

Při držení po celou dobu do 1. 8. 2035 činí souhrnný výnos 63 % z investované částky (3 × 8 % + 3 × 7 % + 3 × 6 %), tj. 63 000 Kč ze 100 000 Kč. Modelový výpočet před zdaněním, nejde o garanci výnosu. Předpokládá úpis k datu emise, držení do splatnosti a řádné plnění emitenta. Výnos podléhá zdanění podle předpisů platných v době výplaty; u fyzických osob, které jsou daňovými rezidenty České republiky, jde zpravidla o srážkovou daň 15 %. Investor, který není daňovým rezidentem ČR, musí emitentovi doložit potvrzení o daňovém domicilu.

RIZIKA

Jaká jsou rizika

Investor může přijít o celou investovanou částku nebo její část. Následující výčet není úplný, kompletní rizikové faktory obsahují emisní podmínky.

- **Kreditní riziko emitenta.** Výplata výnosu i splacení jmenovité hodnoty závisí na schopnosti emitenta plnit své závazky. Zhoršení hospodaření, úpadek nebo insolvence emitenta by vedly ke snížení hodnoty dluhopisu, v krajním případě až na nulu.
- **Riziko zajištění a ručitele.** Pohledávky jsou zajištěny ručením mateřské společnosti Investhy, a.s. Ani ručení nezaručuje úplné uspokojení pohledávek v případě platební neschopnosti emitenta i ručitele; rozsah ručení upravuje ručitelské prohlášení, které je přílohou emisních podmínek.
- **Klesající sazba v čase.** Úroková sazba se v průběhu držení snižuje z 8 % na 7 % a poté na 6 % p.a. Výnos v posledních letech je tedy nižší než na začátku; při růstu tržních sazeb nebo inflace navíc klesá reálná hodnota výnosu.
- **Schopnost splatit a refinancování.** Emitent není povinen kumulovat prostředky na splacení. Jistina může být splacena z nového dluhového financování, jehož dostupnost a cena nejsou předem dané.
- **Riziko likvidity.** Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Likvidita na sekundárním trhu může být velmi omezená nebo žádná; investor musí počítat s držením do splatnosti.
- **Předčasné splacení emitentem.** Emitent je oprávněn splatit dluhopisy předčasně; oznámí to nejpozději 14 kalendářních dnů předem. Investor pak nedosáhne předpokládaného výnosu za celou dobu.
- **Změna práva a daní.** Po datu vydání může dojít ke změně právních a daňových předpisů, které se na dluhopisy vztahují, včetně změn ovlivňujících čistý výnos investora.
- **Regulatorní riziko.** Emitent očekává v roce 2026 v souvislosti s nařízením EU Listing Act legislativní změny, které mohou stanovit dodatečné podmínky pro nabídku dluhopisů.
- **Koncentrace na nemovitosti a skupinu.** Hospodaření emitenta závisí na činnosti skupiny Investhy a na nemovitostním trhu; ceny nemovitostí, nájmy a povolovací procesy se mohou vyvíjet nepříznivě.
- **Operační riziko.** Riziko ztráty z chyb, opomenutí, selhání systémů nebo podvodu, včetně rizika právního.

DOBA DRŽENÍ

Jak dlouho investici držím a jak z ní mohu vystoupit

- Doporučená doba držení je do dne splatnosti, tj. do 1. 8. 2035.
- Vlastník může požádat o předčasné splacení ke dni 1. 8. 2029 nebo 1. 8. 2032. Žádost musí emitentovi doručit nejpozději 12 měsíců předem, tedy do 1. 8. 2028, resp. do 1. 8. 2031. Žádosti splňující podmínky je emitent povinen vyhovět.
- Vyplácí se jmenovitá hodnota a výnos přirostlý do dne předčasného splacení.
- Dluhopis lze převést na jinou osobu rubopisem a smlouvou. Nalezení kupujícího však není zaručeno.
- Emitent může dluhopisy splatit předčasně kdykoli, a to i částečně, s oznámením 14 dnů předem.

ÚPIS

Jak úpis probíhá

- Dluhopisy se upisují online přes stránky emitenta nebo dohodou s emitentem; uzavírá se smlouva o úpisu.
- Emisní kurz uhradíte převodem na účet emitenta nejpozději do 10 kalendářních dnů od úpisu.
- Listinný dluhopis vám emitent předá do 30 kalendářních dnů od úhrady, doporučenou zásilkou nebo kurýrem.
- Emitent vede seznam vlastníků dluhopisů; změnu údajů nebo bankovního účtu je vlastník povinen oznámit do 3 kalendářních dnů.

PRÁVA

Jaká práva s dluhopisem mám

Právo na výplatu výnosu, právo na splacení jmenovité hodnoty, právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů a hlasovat na ní. Rozhodným dnem pro účast na schůzi je 10. kalendářní den před jejím konáním; schůze se může konat i na dálku. Právo na výnos nelze od dluhopisu oddělit.

KONTAKT

Kam se obrátit s dotazem nebo stížností

Investhy, a.s., Varenská 2723/51, 702 00 Ostrava · info@investhy.cz · +420 736 293 293. Emitent není osobou pod dohledem České národní banky, spory z dluhopisů rozhodují české soudy.

Vyhotoveno ke dni 28. 7. 2026 na základě emisních podmínek dluhopisů INVESTHY REAL ESTATE FLEX 3+ ze dne 28. 7. 2026 a oznámení Centrálního depozitáře cenných papírů o přidělení ISIN.