

Bydlení na Vinohradech

Základní prospekt Dluhopisového programu Bydlení na Vinohradech

v maximálním objemu vydaných dluhopisů 900.000.000 Kč a

současně v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300.000.000 Kč

s dobou trvání programu 25 let.

TATO STRÁNKA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ

Tento základní prospekt dluhopisového programu (dále jen „Základní prospekt“) pro dluhové cenné papíry vydávané v rámci dluhopisového programu společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o. (dále jen „Dluhopisový program“), IČ: 276 11 078, se sídlem Londýnská 536/18, Praha 2 – Vinohrady, 120 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118771 (dále jen „Emitent“) a představuje základní prospekt, k němuž budou uveřejňovány konečné podmínky nabídky dle § 36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“) vztahující se k jednotlivým emisím dluhopisů Bydlení na Vinohradech v rámci nabídkového programu (dále jen „Konečné podmínky nabídky“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „Emise dluhopisů“ nebo „Emise“).

Pro každou Emisi připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „Emisní dodatek“), který bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou konkrétní Emisi (dále jen „Doplněk dluhopisového programu“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících konkrétní Emisi, datum té konkrétní emise, způsob vydání dluhopisů v konkrétní emisi, výnos z dluhopisů z té konkrétní emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek.

Za prospekt jednotlivé emise dluhopisů v rámci nabídkového programu se považuje tento Základní prospekt a Konečné podmínky pro danou emisi (dále jen „prospekt Dluhopisů“). Konečné podmínky nabídky budou obsahovat rovněž příslušný Doplněk dluhopisového programu pro danou emisi. Vznikne-li navíc emitentovi povinnost vyhotovit dodatek Základního prospektu dle § 36j zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, musí investoři založit své rozhodování rovněž na informacích uvedených v dodatku.

Celková jmenovitá hodnota veškerých dluhopisů vydávaných v rámci dluhopisového programu (dále jen „Dluhopisy“) nesmí překročit částku 900.000.000 Kč a současně celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 300.000.000 Kč. Doba trvání Dluhopisového programu, během kterého může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci programu, činí 25 let.

Emisní podmínky obsažené v Kapitole 3 tohoto dokumentu Základního prospektu jsou společné emisní podmínky pro předem neurčený počet emisí dluhopisů v rámci nabídkového programu (dále jen „Společné emisní podmínky“). Za emisní podmínky jednotlivé emise v rámci Dluhopisového programu se považuje Společné emisní podmínky a Doplněk dluhopisového programu pro danou emisi.

V Konečných podmínkách nabídky pro danou emisi a Doplněku dluhopisového programu pro danou emisi je u doplňovaných podmínek emise a náležitostí dluhopisu zachováno stejné názvosloví pojmů jak jsou tyto pojmy definovány v rámci tohoto dokumentu.

Tento Základní prospekt dluhopisového programu byl vyhotoven k datu 24. 7.2015.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2015/082577/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2014/00041/CNB/572 ze dne 27. července 2015 které nabylo právní moci dne 29. července 2015. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu, v takovém případě budou údaje v základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Základní prospekt představuje základní prospekt dluhopisového programu ve smyslu čl. 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES, § 36a ZPKT, čl. 26 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů. Na základě tohoto Základního prospektu lze veřejně nabízet Dluhopisy. Tento Základní prospekt též obsahuje znění Společných emisních podmínek Dluhopisového programu dle § 11 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“). Tento Základní prospekt není sám, ani ve spojení s jakýmkoli Emisním dodatkem nebo případným dodatkem Základního prospektu, nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů.

Nabídka, koupě a prodej dluhopisů jednotlivých Emisí se řídí právním řádem České republiky. Osoby, které budou jakkoliv nakládat s tímto Základním prospektem či využijí informace v něm k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů jsou odpovědné za dodržení veškerých zákonných omezení a podmínek, která se na ně dle právního řádu České republiky vztahují.

Zájemci o koupi Dluhopisů vydávaných v jednotlivých Emisích musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, příslušném Emisním dodatku a případném dodatku Základního prospektu. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno na informacích obsažených v dokumentech zmíněných v tomto odstavci stejně tak jako na individuálním posouzení a vyhodnocení rizik spojených s investicí do cenných papírů obecně.

Veškeré prognózy a předpoklady ohledně budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace a očekávaných zisků, okruhu podnikatelské činnosti je nutno brát jako pouhé předpoklady.

Potenciální zájemci o úpis Dluhopisů by měli provést své vlastní zhodnocení trendů, rizik a faktorů uvedených v tomto Základním prospektu a své rozhodnutí o případném úpisu Dluhopisů založit na výsledcích takových analýz a závěrech z takových šetření.

Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.

Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky a Emisní dodatky, výroční a jiné zprávy Emitenta jsou k dispozici na požádání v sídle Emitenta nebo v elektronické podobě na webových stránkách www.bydleninavinohradech.eu.

OBSAH

1	Shrnutí.....	6
	Oddíl A.....	6
	Úvod a upozornění.....	6
	Oddíl B.....	7
	Emitent.....	7
	Oddíl C.....	11
	Cenné papíry.....	11
	Oddíl D.....	13
	Rizika.....	13
	Oddíl E.....	18
	Nabídka.....	18
2	Rizikové faktory.....	19
	2.1 Emitentem identifikované rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	19
	2.2 Emitentem identifikované rizikové faktory vztahující se k cenným papírům.....	22
3	Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu Bydlení na Vinohradech a další údaje o nabízených dluhopisech.....	24
	3.1 Oddíl A. Znění emisních podmínek pro nepodřízené dluhopisy.....	24
	3.2 Oddíl B. Další údaje o nabízených Dluhopisech.....	33
4	Vzor Konečných podmínek nabídky.....	35
5	Údaje dle nařízení Komise ES 809/2004 neuvedené v emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených Dluhopisech.....	38
	3.1 Popis společnosti.....	42
	3.1.1 Základní informace o společnosti.....	42
	3.1.2 Vize.....	42
	3.1.3 Partneři.....	42
	3.1.4 Investor.....	43
	3.2 Produkt/služba.....	43
	3.2.1 Popis služby/produktu.....	43
	3.2.2 Konkurenční srovnání.....	43
	3.3 Analýza trhu.....	44
	3.3.1 Sektor.....	44
	3.3.2 Analýza dodavatelů (distributorů).....	46
	3.3.3 Analýza konkurence.....	46
	3.4 Strategie a implementace.....	46
	3.4.1 Cenová strategie.....	46

3.4.2	Komunikační politika/propagace.....	47
3.4.3	Realizace marketingu	47
	Prodejní strategie	47
6	Zpráva auditora	57
	Finanční údaje o Emitentovi	98

1 Shrnutí

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A – E (A. 1 – E. 7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro daného Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

Oddíl A	Úvod a upozornění	
A. 1	Upozornění	<p>Toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoliv rozhodnutí případných investorů, zda investovat do Dluhopisů, by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů a jako celek, tj. Základní prospekt (ve znění jeho případných dodatků) spolu s Emisním dodatkem pro danou emisi.</p> <p>Emitent upozorňuje potencionální investory do Dluhopisů, že v případě, že u příslušného soudu bude podána žaloba týkající se údajů uvedených v prospektu Dluhopisů, může být žalující investor povinen nést náklady na případný překlad prospektu Dluhopisů, vynaložené před zahájením příslušného soudního řízení, nebude-li příslušnými právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Prospektu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi Prospektu, nebo pokud při porovnání s jinými částmi Prospektu neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT. Emitent Dále upozorňuje, že prospekt nepřeložil do jiného jazyka než českého.</p>
A. 2	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli	<p>Emitent výslovně souhlasí s použitím prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů finančními zprostředkovateli.</p> <p>Emitent výslovně souhlasí s použitím prospektu a prohlašuje, že přijímá odpovědnost za obsah prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím prospektu.</p> <p>Souhlas Emitenta s následnou nabídkou Dluhopisů je časově omezen po dobu platnosti tohoto prospektu Dluhopisů, tj. do 24.7.2016.</p> <p>Nabídka Dluhopisů finančními zprostředkovateli bude časově omezena. Nabídkové období, v němž budou finanční</p>

	<p>zprostředkovatelé provádět následnou nabídku Dluhopisů, je od [●] do [●].</p> <p>[Finanční zprostředkovatelé jsou povinni při použití prospektu splnit následující podmínky: [●] / S použitím prospektu finančními zprostředkovateli nejsou spojeny žádné další podmínky.]</p> <p>Údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů ze strany finančního zprostředkovatele budou investorům poskytnuty v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem.</p>
--	---

Oddíl B	Emitent	
B. 1	Právní a obchodní název emitenta	Bydlení na Vinohradech s.r.o.
B. 2	Sídlo a právní forma emitenta, právní předpisy, podle nichž emitent provozuje činnost a země registrace	<p>Sídlem emitenta je Praha 2 - Vinohrady, Londýnská 536/18, PSČ 12000, Česká republika.</p> <p>Emitent je společností s ručením omezeným. Evidován u Městského soudu v Praze, oddílu C, vložce 118771.</p> <p>Právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost, jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád v platném znění.</p>
B. 4b	Popis veškerých známých trendů, které emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují	<p>Emitent se při své činnosti zaměřuje výhradně na český trh s rezidenčními nemovitostmi. Primární povaha podnikání Emitenta spočívá v koupi a následné rekonstrukci činžovních domů do podoby luxusního bydlení nebo do podoby menších startovních bytů a jejich následný prodej. Potenciální kupující se Emitent snaží oslovit kvalitou zpracování bytových i nebytových jednotek po rekonstrukci.</p> <p>Emitent také realizuje tržby z pronájmu, což je patrné ve výsledcích roku 2014. Období pronájmu může být rozdílné s ohledem na délku prováděných rekonstrukcí a následný prodej nemovitostí. Je využíván jako krátkodobý institut k získávání finančních prostředků Emitenta. Zpravidla lze pronájem tedy chápat jako krátkodobý.</p> <p>Z výše uvedeného lze dovodit, že Emitenta ovlivňují faktory ovlivňující potřebu dlouhodobého bydlení a investic do nemovitostí obecně jako jsou lokalita, typ nemovitosti, cílová skupina pro prodej konkrétních bytů, pozemky či zvážení nemovitostí jako investičního aktiva.</p>

		<p>Po poměrně dlouhém období poklesu cen nemovitostí došlo v roce 2013 k obnově jejich růstu, který byl tažen především vývojem v Praze. V mezinárodním srovnání byl tento růst v celku umírněný. Nebyl však podložen vývojem ekonomických fundamentů, když byl v porovnání s předpoklady ze zprávy o finanční stabilitě z let 2012/2013 vykázán nižší růst mezd, horší situace na trhu práce i zhoršení demografických ukazatelů. Na základě předpokladů České národní banky se pro další období předpokládá mírný, nicméně postupně zrychlující růst cen. U vývoje realizačních cen rezidenčních nemovitostí byly oproti roku 2012 zaznamenány dvě hlavní změny. Především se v průběhu roku 2013 potvrdily signály o blížícím se konci téměř čtyřletého období trvale klesajících cen nemovitostí, a to ve většině kategorií. Realizační ceny bytů přešly do růstové fáze ve druhém čtvrtletí 2013 (meziroční nárůst o 0,5%), tažené převážně vývojem cen v Praze (nárůst o 3,0%)¹</p> <p>Z výše uvedené lze dovodit, že Emitenta ovlivňují i faktory, jakou jsou i cena a poptávka po pronájmu nemovitostí.</p>
B. 5	Popis skupiny	<p>Emitent není součástí žádné skupiny. Emitent je však prostřednictvím Ing. Ireny Koch jako jednatelky se 100 % obchodním podílem a Romanem Kochem jako jednatelem společnosti bez obchodního podílu propojen s dalšími společnostmi, uvedenými níže:</p> <ul style="list-style-type: none"> • K&K Invest Group a.s., se sídlem Londýnská 536/18, 120 00, Praha 2 – Vinohrady, IČ: 015 99 917, ve které je Ing. Irena Koch statutárním orgánem a Roman Koch členem dozorčí rady, • LISORI s.r.o., se sídlem U Zvonařky 2536/1e, 120 00, Praha 2 – Vinohrady, IČ: 284 36 067, ve které je Ing. Irena Koch statutárním orgánem a společníkem se vkladem, • RealPrag s.r.o., se sídlem Londýnská 536/18, 120 00, Praha – Vinohrady, IČ: 639 83 109, ve které je Ing. Irena Koch statutárním orgánem a společníkem se vkladem a Roman Koch je v dané společnosti rovněž statutárním orgánem, • Římská 1222/33 s.r.o., se sídlem U Zvonařky 2536/1f, 120 00, Praha – Vinohrady, IČ: 282 300 86, ve které je Roman Koch statutárním orgánem a Ing. Irena Koch statutárním orgánem a společníkem se vkladem, • SLEVY s.r.o., se sídlem U Zvonařky 2536/1e, 120 00, Praha – Vinohrady, IČ: 248 06 013, ve které je Roman Koch i Ing. Irena Koch společníkem se vkladem, • Činžovní domy Praha s.r.o., se sídlem U Zvonařky 2536, 120 00, Praha – Vinohrady, IČ: 284 44 477, ve které je Roman Koch a Ing. Irena Koch statutárním orgánem a společníkem se vkladem. <p>Emitent k danému propojení uvádí, že se jedná pouze o propojení osobní a nikoliv majetkové, tudíž podnikatelská činnost výše zmíněných společností nemá žádný vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta.</p>
B. 9	Prognóza nebo odhad zisku	„Nepoužije se“ – Emitent prognózu zisku nevyhotovil.

¹ ČNB. Zpráva o finanční stabilitě: Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014. 2014, 47 s. ISBN 978-80-87225-52-3.

B. 10	Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích	„Nepoužije se“ – Zprávy auditora k historickým finančním údajům jsou bez výhrad																																																															
B. 12	Vybrané finanční údaje	<p>V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané finanční údaje (v tisících Kč) Emitenta vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Emitenta sestavených podle českých účetních standardů k 31. prosinci 2013 a 31. prosinci 2014, nebo z těchto účetních výkazů odvozené.</p> <table border="1" data-bbox="577 651 1382 875"> <thead> <tr> <th>Vybrané údaje z rozvahy</th> <th>31.prosince 2013</th> <th>31.prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobý majetek celkem</td> <td>105.111</td> <td>119.088</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva celkem</td> <td>2.664</td> <td>12.092</td> </tr> <tr> <td>Časové rozlišení</td> <td>194</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td><u>107.969</u></td> <td><u>131.201</u></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="577 954 1382 1223"> <tbody> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>6.092</td> <td>- 2.115</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobé závazky celkem</td> <td>0</td> <td>26.510</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé závazky celkem</td> <td>18.127</td> <td>22.833</td> </tr> <tr> <td>Bankovní úvěry a výpomoci</td> <td>83.710</td> <td>83.710</td> </tr> <tr> <td>Časové rozlišení</td> <td>40</td> <td>263</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td><u>107.969</u></td> <td><u>131.201</u></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="577 1301 1382 1939"> <thead> <tr> <th>Vybrané údaje z výkazu zisku a ztrát</th> <th>31.prosince 2013</th> <th>31.prosince 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Výkony</td> <td>425</td> <td>2.963</td> </tr> <tr> <td>Výkonová spotřeba</td> <td>1.645</td> <td>3.667</td> </tr> <tr> <td>Přidaná hodnota</td> <td>-1.220</td> <td>- 704</td> </tr> <tr> <td>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku</td> <td>5.260</td> <td>3.465</td> </tr> <tr> <td>Zůstatková cena prodaného dl. majetku</td> <td>1.539</td> <td>982</td> </tr> <tr> <td>Odpisy dlouhodobého hmotného majetku</td> <td>1.161</td> <td>2.820</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>730</td> <td>-1.071</td> </tr> <tr> <td>Nákladové úroky</td> <td>806</td> <td>7.155</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td>-1.522</td> <td>-7.136</td> </tr> </tbody> </table>	Vybrané údaje z rozvahy	31.prosince 2013	31.prosince 2014	Dlouhodobý majetek celkem	105.111	119.088	Oběžná aktiva celkem	2.664	12.092	Časové rozlišení	194	21	AKTIVA CELKEM	<u>107.969</u>	<u>131.201</u>	Vlastní kapitál celkem	6.092	- 2.115	Dlouhodobé závazky celkem	0	26.510	Krátkodobé závazky celkem	18.127	22.833	Bankovní úvěry a výpomoci	83.710	83.710	Časové rozlišení	40	263	PASIVA CELKEM	<u>107.969</u>	<u>131.201</u>	Vybrané údaje z výkazu zisku a ztrát	31.prosince 2013	31.prosince 2014	Výkony	425	2.963	Výkonová spotřeba	1.645	3.667	Přidaná hodnota	-1.220	- 704	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	5.260	3.465	Zůstatková cena prodaného dl. majetku	1.539	982	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	1.161	2.820	Provozní výsledek hospodaření	730	-1.071	Nákladové úroky	806	7.155	Finanční výsledek hospodaření	-1.522	-7.136
Vybrané údaje z rozvahy	31.prosince 2013	31.prosince 2014																																																															
Dlouhodobý majetek celkem	105.111	119.088																																																															
Oběžná aktiva celkem	2.664	12.092																																																															
Časové rozlišení	194	21																																																															
AKTIVA CELKEM	<u>107.969</u>	<u>131.201</u>																																																															
Vlastní kapitál celkem	6.092	- 2.115																																																															
Dlouhodobé závazky celkem	0	26.510																																																															
Krátkodobé závazky celkem	18.127	22.833																																																															
Bankovní úvěry a výpomoci	83.710	83.710																																																															
Časové rozlišení	40	263																																																															
PASIVA CELKEM	<u>107.969</u>	<u>131.201</u>																																																															
Vybrané údaje z výkazu zisku a ztrát	31.prosince 2013	31.prosince 2014																																																															
Výkony	425	2.963																																																															
Výkonová spotřeba	1.645	3.667																																																															
Přidaná hodnota	-1.220	- 704																																																															
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	5.260	3.465																																																															
Zůstatková cena prodaného dl. majetku	1.539	982																																																															
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	1.161	2.820																																																															
Provozní výsledek hospodaření	730	-1.071																																																															
Nákladové úroky	806	7.155																																																															
Finanční výsledek hospodaření	-1.522	-7.136																																																															

		Výsledek hospodaření za běžnou činnost	<u>-792</u>	<u>-8.207</u>
		Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích	31.prosince 2013	31.prosince 2014
		Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	2.807	2.445
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	15.932	13.363
		Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-100.004	-14.315
		Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	83.710	8.790
		Stav peněžních prostředků na konci období	2.445	10.284
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.		
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.		
B. 13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta	„Nepoužije se“ – nevyskytly se žádné nedávné události specifické pro Emitenta, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta		
B. 14	Závislost emitenta na jiných subjektech ve skupině	Emitent je absolutně nezávislý na jiných subjektech ve skupině popsané v prvku B. 5 tohoto shrnutí.		
B. 15	Popis hlavních činností emitenta	Předmětem činnosti společnosti je developerská činnost v oblasti realit, společnost se taktéž zabývá realitní koupí starých činžovních domů, které rekonstruuje na luxusní byty a zabývá se jejich následným prodejem. Emitent také realizuje tržby z pronájmu, což je patrné ve výsledcích roku 2014. Období pronájmu může být rozdílné s ohledem na délku prováděných rekonstrukcí a následný prodej nemovitosti. Je využíván jako krátkodobý institut k získávání finančních prostředků Emitenta. Zpravidla lze pronájem tedy chápat jako krátkodobý.		

B. 16	Osoby ovládající emitenta	Emitent je ovládán jednatelkou Ing. Irenou Koch, která vlastní 100 % podíl na společnosti.
B. 17	Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi nebo jeho dluhovým cenným papírům na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním	<p>Nepoužije se; Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno.</p> <p>Samostatné finanční hodnocení emise dluhopisů nebylo provedeno.</p> <p>Dluhovým cenným papírům Emitenta nebyl přidělen rating a zároveň Emitent neplánuje si sobě nechat nebo jakékoliv z jeho vydaných emisí rating přidělit.</p>

Oddíl C	Cenné papíry	
C. 1	Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů	<p>Jedná se o listinné dluhopisy na řad ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu [•].</p> <p>ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebylo přiděleno.</p>
C. 2	Měna emise cenných papírů	Měnou emise nabízených cenných papírů je česká koruna – CZK / Euro - €.
C. 5	Popis veškerých omezení volné převoditelnosti cenných papírů	„Nepoužije se“ – volná převoditelnost nabízených dluhopisů není nijak omezena.
C. 8	Popis práv spojených s cennými papíry	<p>Práva spojená s dluhopisy jsou stanovena ve společných emisních podmínkách.</p> <p>S dluhopisy je spojeno právo na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami.</p> <p>[S dluhopisy není spojeno právo vlastníka dluhopisu na vykoupení dluhopisu Emitentem.] / [S dluhopisy je spojeno právo vlastníka dluhopisu na vykoupení dluhopisu Emitentem i přede dnem splatnosti dluhopisu. Kupní cena, za níž Emitent dluhopis vykoupí, bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížen o [•].]</p> <p>S dluhopisy je spojeno práva účastnit se schůze vlastníků dluhopisů.</p>

		<p>Zařazení těchto práv – dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními dluhy, což znamená, že dluhy z dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními dluhy Emitenta.</p> <p>Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu.</p>
C. 9	Výnos dluhopisu, úroková sazba	<p>Nominální pevná úroková sazba</p> <p>- [●] % p. a.</p> <p>Datum, od kterého se úrok stává splatným a data splatnosti úroku:</p> <p>Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého ročního Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy k [●] (dále jen „Den výplaty úroku“).</p> <p>„Výnosovým obdobím“ se rozumí jedno roční období počínající datem emise dluhopisu a končící v pořadí prvním dnem Výplaty úroku (včetně) a dále každý další bezprostředně navazující roční období počínající dnem následujícím po Dni výplaty úroku a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů.</p> <p>Datum splatnosti a ustanovení o umořování půjčky včetně postupů splácení:</p> <p>Datum splatnosti: [●]</p> <p>Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty dluhopisu je [●].</p> <p>Právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu.</p> <p>Uvedení výnosu:</p> <p>Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle úrokové konvence pro výpočet úroku „BCK standard 30E/360“, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru.</p>

		Název zástupce držitelů dluhových cenných papírů: Společným zástupcem vlastníků dluhopisů je [●] / Společný zástupce vlastníků dluhopisů nebyl dosud ustanoven.
C. 10	Derivátová složka platby úroku	„Nepoužije se“ – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku.
C. 11	Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému.

Oddíl D	Rizika	
D. 2	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním a které Emitent považuje za podstatné.</p> <p>Jedná se o tato níže uvedená rizika:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou hospodářskou situací v České republice, kde jsou generovány veškeré příjmy Emitenta. 2. Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů a tím ovlivnit ochotu investovat do nemovitostí. 3. Riziko konkurence V reálním a developerském sektoru na území České republiky čelí Bydlení na Vinohradech s.r.o. velké míře konkurence, která dále postupně narůstá, a tak je schopnost Emitenta obstát v konkurenčním prostředí klíčová pro plnění dluhů vyplývajících z dluhopisů. 4. Riziko úniku informací – strategie, plánování investic Emitent zaměstnává osoby, které se podílejí na přípravě strategie, plánování investic a určování obchodního směru Emitenta. V případě úniku citlivých informací o Emitentovi může dojít k ohrožení fungování Emitenta nebo ztráty jeho dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Emitenta. 5. Změna životního stylu či životní úrovně mohou negativně ovlivnit zájem o luxusní bydlení Budoucí případné změny preferencí zájemců o koupi bytů, trendů v bydlení nebo snížení životní úrovně obyvatelstva dané lokality mohou vést k výraznému snížení zájmu o koupi luxusního bydlení. 6. Rizika spojená s pojištěním majetku Emitenta

		<p>Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktivit. Pojištění majetku Emitenta je sjednáno na krytí více než 100 % hodnoty pojištěného majetku. Emitent však nemůže zaručit, že v případě realizace pojistného plnění v důsledku případných nepředvídatelných událostí nebudou mít tyto události negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, v důsledku ztráty aktiva generujícího peněžní tok, na základě kterého jsou uspokojovány závazky spojené s Dluhopisy.</p> <p>7. Riziko poškození nemovitosti a potřeby náhlých oprav V případě, že budou nemovitosti ve vlastnictví Emitenta, které slouží k budoucímu prodeji a tím k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů, výrazně poškozeny nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Emitenta splatit dluhy vyplývající z Dluhopisů v plné výši.</p> <p>8. Riziko likvidity Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti dluhů Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování.</p> <p>9. Personální aparát korporace Emitent nemůže zaručit, že bude schopen klíčové osoby, jejichž zkušenosti a znalost trhu s nemovitostmi získaná v průběhu jejich kariéry je klíčová pro výběr, nabídku i prodej, v personálním aparátu korporace udržet</p> <p>10. Výběr nemovitostí Emitentem Jednou z podnikatelských aktivit Emitenta je obchodování s nemovitostmi, přičemž vhodné nemovitosti k nákupu a jejich následnému prodeji vyhledává společnost nejen sama, ale zároveň přes své partnerské realitní kanceláře. Emitent je závislý na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stavu ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti.</p> <p>11. Riziko objemu dluhů Emitenta Vyjma případných omezení týkajících se potenciálního nového zadlužení Emitenta z emisních podmínek Dluhopisů, neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta.</p> <p>12. Riziko insolvenčního řízení V případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci Dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolvenčním řízení. V případě, že by</p>
--	--	--

		<p>došlo na výše popsaný postup, vystaví to vlastníky dluhopisů přímému finančnímu riziku plynoucímu z možné neschopnosti Emitenta splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu. I pokud by proběhlo insolvenční řízení tak, že zajistí pohledávky vlastníků Dluhopisů, mohou průtahy způsobené vymáháním pohledávek či prodejem majetku Emitenta způsobit nepřiměřené riziko vlastníkům Dluhopisů. K datu vydání tohoto Prospektu nebyl na Emitenta podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení. Emitent plní své závazky vůči třetím osobám řádně a včas a není si vědom činnosti, která by k opodstatněnému návrhu na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta v budoucnosti vedla. I přes určitá opatření, jako záloha na náklady insolventního řízení a odpovědnost za škodu v případě neoprávněného návrhu, která mají zabránit neopodstatněným návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány.</p> <p>13. Riziko soudních sporů</p> <p>K datu vydání Prospektu Emitent není a doposud nikdy nebyl účastníkem soudního sporu ani rozhodčího řízení, který by významně souvisel s jeho provozem, finanční situací, případně emisí Dluhopisů. K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci těchto sporů nelze vyloučit.</p> <p>14. Konkurence v oboru podnikání Emitenta</p> <p>V současné době působí v realitním sektoru na území České republiky několik stovek společností a na realitním trhu tak panuje značná konkurence. Pokud by Emitent nebyl schopen obstát v této konkurenci, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost dostát závazků z vydaných Dluhopisů.</p> <p>15. Nízká likvidita nemovitostí</p> <p>Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.</p> <p>16. Emitent nemá zřízenou dozorčí radu či jiný kontrolní orgán</p> <p>Emitent dobrovolně nemá zřízenou dozorčí radu nebo obdobný kontrolní orgán. Díky snížené kontrole Emitenta vzniká riziko možných chyb v manažerských rozhodnutích. Riziko finančních nesouladů je minimalizována pravidelným auditem.</p> <p>17. Vysoká zadluženost</p> <p>Míra zadluženosti Emitenta je dána tím, že finanční prostředky Emitent na koupi nemovitostí a zároveň na jejich rekonstrukci získává nejen z vlastních finančních prostředků ale též z úvěrů poskytnutých finančními ústavy, zejména od Artesy, spořitelního družstva. Nejbližší splatnost</p>
--	--	---

		<p>poskytnutého úvěru na financování projektu je datován ke dni 31. 10. 2015.</p> <p>18. Vyšší prodejní ceny Emitent se pohybuje na trhu s luxusními nemovitostmi a s tím je spojena i jejich prodejní cena. Prodej nemovitostí za vyšší prodejní ceny je spojen s rizikem pomalejšího prodeje a tím vzniká riziko dalších nákladů na projekt.</p> <p>19. Nedostatečná reklama a nízká informovanost veřejnosti Emitent nemovitosti zejména nabízí na svých internetových stránkách, kde se dále odkazuje na webové stránky aktuálních projektů. Emitent v zásadě investuje do kvality nemovitostí jako takových a inzerci omezuje na výše zmíněnou. Může být tedy chápána jako nedostatečná, což může mít za důsledek oslovení nižšího počtu potencionálních kupujících a nízké informovanosti veřejnosti.</p> <p>20. Špatný vývoj hypoték Riziko špatného vývoje trhu s hypotečními úvěry se může odrazit na obchodování Emitenta s nemovitostmi, jehož podnikání je závislé na vnějších vlivech jako je výše úrokových sazeb hypoték poskytovaných bankovními ústavami a následná ochota bankovních ústavů tyto hypoteční úvěry poskytovat. V případě, že dojde k výraznému zvýšení úrokových sazeb, může Emitent ztratit případné zájemce o koupi nemovitosti a tím může dojít ke zhoršení hospodářské situace Emitenta.</p> <p>21. Riziko záporného vlastního kapitálu Společnost má záporný vlastní kapitál. Tato situace nepředstavuje riziko vzhledem k zápůjčce společníka Emitentovi, která nahrazuje vklad vlastního kapitálu. Vzhledem k tomu, že společník má zájem na dobrém hospodaření Emitenta, nepředpokládáme, že bude činit neočekávané rozhodnutí proti Emitentovi.</p>
D. 3	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry	<p>1. Změna právních předpisů. Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky platného k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Emitent nemůže činit jakékoli záruky týkající se dopadu možných změn v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Prospektu.</p> <p>2. Obecná rizika spojená s Dluhopisy Obecná rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držením.</p> <p>3. Riziko předčasného splacení</p>

		<p>Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn jakoukoli emisi Dluhopisů učinit předčasně splatnou na základě vlastního rozhodnutí, je Vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p> <p>4. Riziko nesplacení</p> <p>Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet své dluhy z Dluhopisů.</p> <p>5. Riziko nepředvídatelné události</p> <p>Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů.</p> <p>6. Rizika spojená s pevným úrokovým výnosem</p> <p>Potenciální vlastníci Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou mohou být vystaveni riziku poklesu ceny těchto Dluhopisů v důsledku změny tržních úrokových sazeb.</p> <p>7. Riziko zdanění</p> <p>Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právem či zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou Dluhopisy.</p> <p>8. Inflační riziko</p> <p>Neočekávané změny inflace způsobují neočekávané změny úrokových sazeb na trzích a ty ovlivňují aktuální tržní ceny Dluhopisů. Inflace může negativně ovlivnit reálný výnos z investice do dluhopisů.</p> <p>9. Riziko nesplacení</p> <p>Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula.</p> <p>10. Možná nízká likvidita dluhopisů</p> <p>Vzhledem k tomu, že Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému, pak v případě, že vlastník dluhopisu bude chtít dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí.</p>
--	--	---

Oddíl E	Nabídka	
E. 2b	Důvody nabídky a použití výnosů	Důvodem nabídky je zajištění finančních zdrojů na pořízení činžovních domů či jiných nemovitostí a na jejich následnou rekonstrukci. Emitent tyto zrekonstruované byty v těchto činžovních domech prodá, v němž realizuje výnos. Na příležitostné bázi Emitent nevyklučuje krátkodobý pronájem zrekonstruovaných bytů. Konkrétní specifikace budou upřesněny v jednotlivých emisích.
E. 3	Popis podmínek nabídky	<p>Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky i v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.</p> <p>Celková částka veřejné nabídky je [•] Kč.</p> <p>Minimální částka žádosti o koupi Dluhopisů je [•] ks Dluhopisů. Maximální částka žádosti o koupi Dluhopisů jedním upisovatelem je [•] ks Dluhopisů.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat v období od [•] do [•].</p> <p>Cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [•] % jmenovité hodnoty kupovaných dluhopisů.</p>
E. 4	Popis jakéhokoliv zájmu, který je pro emisi / nabídku významný, včetně zájmů konfliktních	„Nepoužije se“ – Emitentovi nejsou známy žádné pro nabídku významné zájmy.
E. 7	Odhadované náklady, které Emitent nabídky účtuje investorovi	„Nepoužije se“ – Emitent nebude investorovi účtovat žádné náklady spojené s Dluhopisy

2 Rizikové faktory

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent uvádí v této kapitole, předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů k zamyšlení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž všechna, která Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže. Jejich výčet, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, jeho případných dodatcích, emisních podmínkách a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

2.1 Emitentem identifikované rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

1. **Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky**

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivněny celkovou hospodářskou situací v České republice, kde jsou generovány veškeré příjmy Emitenta. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice či případná právní a politická nestabilita může negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti nebo úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

2. **Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů**

Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů. Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na ochotě investovat do nemovitostí.

3. **Riziko konkurence**

V realitním a developerském sektoru na území České republiky čelí Bydlení na Vinohradech s.r.o. velké míře konkurence, která dále postupně narůstá, a tak je schopnost Emitenta obstát v konkurenčním prostředí klíčová pro plnění závazků vyplývajících z dluhopisů. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů. Rychlost a kvalita takových reakcí bude klíčová pro obstání Emitenta vůči konkurenci. V případě, že nedojde k adekvátní reakci Emitenta, může to mít za následek zhoršení hospodářské situace Emitenta a tím schopnost dostát závazkům z Dluhopisů.

4. **Riziko úniku informací – strategie, plánování investic**

Emitent zaměstnává osoby, které se podílejí na přípravě strategie, plánování investic a určování obchodního směru Emitenta. V případě úniku citlivých informací o Emitentovi může dojít k ohrožení fungování Emitenta nebo ztráty jeho dosavadního postavení na trhu, což by mohlo ve svém důsledku přinést zhoršení finančních výsledků Emitenta.

5. **Změna životního stylu či životní úrovně mohou negativně ovlivnit zájem o luxusní bydlení**

budoucí případné změny preferencí zájemců o koupi bytů, trendů v bydlení nebo snížení životní úrovně obyvatelstva dané lokality mohou vést k výraznému snížení zájmu o koupi luxusního bydlení. Nárůst preference bydlení v nájmu oproti koupi vlastního bydlení může v konečném důsledku znamenat významnou ztrátu zájemců o koupi, což se může nepříznivě projevit v hospodaření Emitenta a tím snížit schopnost Emitenta dostát závazkům z dluhopisů;

6. **Rizika spojená s pojištěním majetku Emitenta**

emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktivit. Pojištění majetku Emitenta je sjednáno na krytí více než 100 % hodnoty pojištěného majetku. Emitent však nemůže zaručit, že v případě

realizace pojistného plnění v důsledku případných nepředvídatelných událostí nebudou mít tyto události negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, v důsledku ztráty aktiva generujícího peněžní tok, na základě kterého jsou uspokojovány dluhy spojené s Dluhopisy;

7. Riziko poškození nemovitosti a potřeby náhlých oprav

v případě, že budou nemovitosti ve vlastnictví Emitenta, které slouží k budoucímu prodeji a tím k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů, výrazně poškozeny nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Emitenta splatit dluhy vyplývající z Dluhopisů v plné výši. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude řádně udržovat nemovitosti;

8. Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti dluhů Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta. Nejaktuálnější stav Krátkodobých závazků je ke dni 15. 6. 2015 ve výši 1.036.970,- Kč a likvidní prostředky 17.820.968,- Kč. V případě zájmu jsou aktuální data připravena v sídle Emitenta k nahlédnutí každý pracovní den od 9:00hod do 16:00 hod. Řízení likvidity Emitenta má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu peněžních dluhů, jakmile se stanou splatnými. Koncentrace tohoto rizika je limitována díky rozdílné splatnosti dluhů Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta. Emitent řídí riziko likvidity průběžným monitorováním plánovaného a aktuálního cash flow, financováním svých investic do nemovitostí dlouhodobým financováním a jejich refinancováním k pokrytí krátkodobých závazků. Emitent může být vystaven podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěru, což může vést k dodatečné potřebě finančních prostředků dříve než dle původní smluvní splatnosti. Emitent monitoruje plnění úvěrových podmínek pravidelně a ve splatnosti hradí faktury z vlastních finančních prostředků z předchozích podnikatelských aktivit.

9. Personální aparát korporace

Emitent nemůže zaručit, že bude schopen klíčové osoby, jejichž zkušenosti a znalost trhu s nemovitostmi získaná v průběhu jejich kariéry je klíčová pro výběr, nabídku i prodej, v personálním aparátu korporace udržet. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta po předem neurčitou dobu, dokud se nepodaří nalézt adekvátní náhradu za případnou ztrátu.

10. Výběr nemovitostí Emitentem

jednou z podnikatelských aktivit Emitenta je obchodování s nemovitostmi, přičemž vhodné nemovitosti k nákupu a jejich následnému prodeji vyhledává společnost nejen sama, ale zároveň přes své partnerské realitní kanceláře. Emitent je závislý na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stavu ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti. Tyto skutečnosti by mohly negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta dále závisí na tom, zda společnost bude schopná vybrat vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny. Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičními záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně prodat. V případě nízkého zájmu potenciálních kupujících tak může být Emitent nucen ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti, nedosažení plánované prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta.

11. Riziko objemu dluhů Emitenta

vyjma případných omezení týkajících se potenciálního nového zadlužení Emitenta z emisních podmínek Dluhopisů, neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta. S růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním dluhů vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. V dané chvíli používá Emitent pro financování svých aktivit převážně cizí zdroje a v případě úpadku by

existovalo větší množství věřitelů a v důsledku by případně zpětně vymožená částka (pokud by byla) byla nižší.

12. Riziko insolvenčního řízení

v případě, že Emitent nebude schopen splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu, budou vlastníci Dluhopisů nuceni splacení nominální hodnoty Dluhopisů včetně jejich výnosu vymáhat soudní cestou, případně své pohledávky uplatnit v insolvenčním řízení. V případě, že by došlo na výše popsany postup, vystaví to vlastníky dluhopisů přímému finančnímu riziku plynoucímu z možné neschopnosti Emitenta splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu. I pokud by proběhlo insolvenční řízení tak, že zajistí pohledávky vlastníků Dluhopisů, mohou průtahy způsobené vymáháním pohledávek či prodejem majetku Emitenta způsobit nepřiměřené riziko vlastníkům Dluhopisů. K datu vydání tohoto Základního prospektu nebyl na Emitenta podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení. Emitent plní své závazky vůči třetím osobám řádně a včas a není si vědom činnosti, která by k opodstatněnému návrhu na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta v budoucnosti vedla. I přes určitá opatření, jako záloha na náklady insolventního řízení a odpovědnost za škodu v případě neoprávněného návrhu, která mají zabránit neopodstatněným návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Vzhledem k velice pomalému postupu českých soudů nelze vyloučit, že pokud bude takový neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta podán, může trvat i několik měsíců, než příslušný soud rozhodne o tomto návrhu. V tomto období by byl Emitent omezen v dispozici se svým majetkem, což by se negativně projevilo na jeho finanční situaci a výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně včas vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů. V případě, že Emitent vyhlásí (dobrovolně či nedobrovolně) úpadek, vlastníci Dluhopisů budou muset své pohledávky na splacení Dluhopisů vůči Emitentovi uplatnit v insolvenčním řízení, a vlastníci Dluhopisů se tedy vystavují přímému hmotnému riziku plynoucímu z možné neschopnosti Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu.

13. Riziko soudních sporů

k datu vydání Základního prospektu Emitent není a doposud nikdy nebyl účastníkem soudního sporu ani rozhodčího řízení, který by významně souvisel s jeho provozem, finanční situací, případně emisí Dluhopisů. K datu vydání tohoto Základního prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci těchto sporů nelze vyloučit.

14. Konkurence v oboru podnikání Emitenta

V současné době působí v realitním sektoru na území České republiky několik stovek společností, čímž vzniká značně konkurenční prostředí na trhu. Pokud by Emitent nebyl schopen obstát v této konkurenci, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost dostát závazků z vydaných Dluhopisů.

15. Nízká likvidita nemovitostí

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Zejména v případě, kdy ve dvou aktuálních projektech Emitenta jsou cílovou skupinou převážně osoby hledající nadstandardní až luxusní bydlení, může jejich prodej trvat delší dobu než prodej menších bytů za nižší cenu. Konkrétními riziky u obou projektů Emitenta je zejména v momentě prodeje bytů nedostavěné parkování (v případě obou projektů je parkování v lokalitě obtížné), prodej bytů v nižších podlažích za nadstandardní cenu rovněž negativně ovlivňuje rychlost prodeje a dále jsou v některých bytech stále účinné nájemní smlouvy (přestože jde o menšinovou část, může tento fakt mít vliv na prodej veškerých bytových jednotek).

16. Emitent nemá zřízenou dozorčí radu či jiný kontrolní orgán

Emitent nemá zřízenou dozorčí radu nebo obdobný kontrolní orgán. Směr, kterým se tedy podnikání Emitenta (včetně výběru, nákupu a obstarávání značné části developerských projektů) je primárně v rukou jednatelů Emitenta. Emitent dobrovolně nemá zřízenou dozorčí radu nebo obdobný kontrolní orgán. Díky snížené kontrole Emitenta vzniká riziko možných chyb v manažerských rozhodnutích. Riziko finančních nesouladů je minimalizována pravidelným auditem. Zároveň se zvyšuje i rizikovost výběru a realizace

developerských projektů Emitentem, kterou však kompenzuje dlouholetá praxe a zkušenosti jednatelů Emitenta.

17. Vysoká zadluženost

Míra zadluženosti Emitenta je dána tím, že finanční prostředky Emitent na koupi nemovitostí a zároveň na jejich rekonstrukci získává nejen z vlastních finančních prostředků ale též z úvěrů poskytnutých finančními ústavami, zejména od Artesy, spořitelního družstva. Nejbližší splatnost poskytnutého úvěru na financování projektu je datován ke dni 31. 10. 2015.

18. Vyšší prodejní ceny

Emitent se pohybuje na trhu s luxusními nemovitostmi a s tím je spojena i jejich prodejní cena. Prodej nemovitostí za vyšší prodejní ceny je spojen s rizikem pomalejšího prodeje z důvodu toho, že Emitent eliminuje cílovou skupinu klientů. Pomalejším prodejem dále Emitentovi vzniká i riziko dalších nákladů.

19. Nedostatečná reklama a nízká informovanost veřejnosti

Emitent nemovitosti zejména nabízí na svých internetových stránkách, kde se dále odkazuje na webové stránky aktuálních projektů. Emitent v zásadě investuje do kvality nemovitostí jako takových a inzerci omezuje na výše zmíněnou. Může být tedy chápána jako nedostatečná, což může mít za důsledek oslovení nižšího počtu potenciálních kupujících a nízké informovanosti veřejnosti.

20. Špatný vývoj hypoték

Riziko špatného vývoje hypotéky se může odrazit na obchodování Emitenta s nemovitostmi, jehož podnikání je závislé na vnějších vlivech jako je výše úrokových sazeb hypoték poskytovaných bankovními ústavami a následná ochota bankovních ústavů tyto hypoteční úvěry poskytovat. V případě, že dojde k výraznému zvýšení úrokových sazeb, může Emitent ztratit případné zájemce o koupi nemovitosti a tím může dojít ke zhoršení hospodářské situace Emitenta.

21. Riziko záporného vlastního kapitálu

Společnost má záporný vlastní kapitál. Tato situace nepředstavuje riziko vzhledem k zájmu společníka Emitentovi, která nahrazuje vklad vlastního kapitálu. Vzhledem k tomu, že společník má zájem na dobrém hospodaření Emitenta, nepředpokládáme, že bude činit neočekávané rozhodnutí proti Emitentovi.

2.2 Emitentem identifikované rizikové faktory vztahující se k cenným papírům

1. Změna právních předpisů.

Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky platného k datu vyhotovení tohoto Základního Prospektu. Emitent nemůže činit jakékoli záruky týkající se dopadu možných změn v právní úpravě nebo v způsobu aplikace právních předpisů státními orgány na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Základního prospektu.

2. Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Obecná rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držetím.

3. Riziko předčasného splacení

Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn jakoukoli emisí Dluhopisů učinit předčasně splatnou na základě vlastního rozhodnutí, je Vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

4. Riziko nespacení

Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet své dluhy z Dluhopisů.

5. Riziko nepředvídatelné události

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů.

6. Rizika spojená s pevným úrokovým výnosem

Potenciální vlastníci Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou mohou být vystaveni riziku poklesu ceny těchto Dluhopisů v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Přestože nominální úroková sazba je po dobu existence Dluhopisů fixována, může dojít ke změně aktuální úrokové sazby na kapitálovém trhu. Se změnou úrokové sazby na kapitálovém trhu se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy úroková sazba na kapitálovém trhu zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven aktuální úrokové sazbě na kapitálovém trhu. Pokud úroková sazba na kapitálovém trhu naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven aktuální sazbě na kapitálovém trhu.

7. Riziko zdanění

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právem či zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou Dluhopisy. Potenciální investoři by se nicméně neměli při získávání, prodeji či splacení Dluhopisů spoléhat na stručné a obecné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Základního prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než původně předpokládali, a/nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

8. Inflační riziko

Neočekávané změny inflace způsobují neočekávané změny úrokových sazeb na trzích a ty ovlivňují aktuální tržní ceny Dluhopisů. Inflace dále může negativně ovlivnit reálný výnos z investice do dluhopisů. Pokud potenciální vlastník v případě neočekávaného růstu úrokových sazeb a poklesu jeho ceny Dluhopis prodá, může utrpět ztrátu. Pokud však i v této situaci drží Dluhopisy až do lhůty splatnosti, takové ztrátě se vyhne (v termínu splatnosti inkasuje částku, kterou do nákupu dluhopisu vložil, a úroky za celou dobu investice). Pokud by ovšem byla inflace po dobu investice do Dluhopisů vyšší než očekávaná, utrpí z dané vlastníci Dluhopisů reálné ztrátu. O reálné ztrátě z investice lze mluvit tehdy, pokud kupní síla investovaných prostředků včetně inkasovaných úroků (po odpočtu inflace za období investice) po skončení investice je nižší než kupní síla původně investovaných prostředků.

9. Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na hodnotě nemovitostí ve vlastnictví Emitenta a jeho schopnosti je pronajímat a na schopnosti nájemníků takových nemovitostí řádně a včas platit stanovené nájemné a další platby. V případě, že by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta řádně a včas plnit své závazky z Dluhopisů.

10. Možná nízká likvidita dluhopisů

Vzhledem k tomu, že Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému, pak v případě, že vlastník dluhopisu bude chtít dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu rozdílnou od Emitenta, která dluhopis koupí.

3 Znění společných emisních podmínek dluhopisového programu Bydlení na Vinohradech a další údaje o nabízených dluhopisech

3.1 Oddíl A. Znění emisních podmínek pro nepodřízené dluhopisy

a) Náležitosti Dluhopisu:		
a.	Emitent	Bydlení na Vinohradech s.r.o., IČ: 27611078, se sídlem Praha 2 Vinohrady, Londýnská 536/18, PSČ 120 00
b.	Název Dluhopisu	Název každé jednotlivé emise bude uveden v příslušném emisním dodatku.
c.	Údaje identifikující dluhopis	ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů nebude dluhopisům v konkrétních emisích přidělováno. Jiný údaj identifikující Dluhopis: Bude upřesněno v příslušném emisním dodatku.
d.	Jmenovitá hodnota	Bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.
e.	S těmito emisními podmínkami se lze seznámit na internetových stránkách Emitenta na adrese http://www.bydleninavinohradech.eu	
f.	Výnos Dluhopisu	Bude určen roční pevnou procentní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.
g.	Datum emise	Bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.
h.	Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisu a výnosu z něho	<p>Právo na vyplacení výnosu dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro vyplacení úrokového výnosu. Právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu má osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s dluhopisem k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu. Všechny tyto osoby budou dále označovány jako „Oprávněné osoby“.</p> <p>Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice uvedený ve smlouvě o nabytí dluhopisů, kterou si konkrétní osoba upsala konkrétní počet dluhopisů (dále jen „Smlouva o úpisu dluhopisů“) nebo podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu sídla Emitenta věrohodným způsobem, a to nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po dni rozhodném pro vyplacení výnosu z Dluhopisů (tak, jak je určen v bodě p) těchto podmínek).</p> <p>Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenými podpisy) a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně</p>

		<p>ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku oprávněného příjemce platby ne starší 3 (tří) měsíců, (dále také jen „Instrukce“).</p> <p>Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat důkaz oprávněnosti příslušné osoby Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen nejpozději 5 (pět) pracovních dnů po Rozhodném dni. Emitent bude zejména oprávněn požadovat plnou moc v případě zastoupení.</p> <p>Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si Emitent a příslušné daňové orgány mohou vyžádat. Emitent není povinen prověřovat správnost a úplnost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením a doručením, nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. Apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci. Emitent může žádat úřední překlad veškerých dokumentů z cizího jazyka do češtiny. Instrukce je považována za řádnou, pokud splňuje všechny podmínky tohoto článku.</p> <p>Závazek vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na její účet vedený u banky v České republice uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů nebo v souladu s Instrukcí a pokud je nejpozději v den splatnosti odepsána z účtu Emitenta. V případě, že není možno platbu uskutečnit na účet oprávněné osoby, uvedený ve Smlouvě o upsání dluhopisů z důvodu jeho zániku a pokud Oprávněná osoba nedodá Emitentovi Instrukci, závazek splatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů se považuje za řádně splněný, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, a zároveň je odepsána z účtu Emitenta. Pro případ opožděné platby Oprávněná osoba není oprávněna požadovat úrok či poplatek z prodlení.</p>
i.	Forma Dluhopisu	Listinný cenný papír na řad
j.	Emitent tohoto Dluhopisu se zavazuje splatit ke dni splatnosti dluhopisu vlastníkovi tohoto dluhopisu jeho jmenovitou hodnotu v plné výši v místě a způsobem, jež jsou uvedeny v těchto emisních podmínkách.	
k.	Datum splatnosti Dluhopisu	Bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.
b) Podoba dluhopisu, počet a číslování dluhopisů		
Dluhopisy budou v listinné podobě na řad. Budou vydávány jako individuální dluhopisy. Převoditelnost dluhopisů nebude omezena.		

Údaje o počtu Dluhopisů a jejich číselném označení budou určeny v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.
c) Lhůta pro upisování Dluhopisů
Emisní období tohoto Dluhopisového programu je 25 let ode dne zveřejnění emisních podmínek tohoto Dluhopisového programu. Lhůta pro upisování každé konkrétní emise dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.
d) Emisní kurz
Bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů
e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisu
Bude určeno v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů
f) Způsob a místo upisování dluhopisu a splacení emisního kurzu
Místem upisování dluhopisů je sídlo Emitenta, Praha 2 - Vinohrady, Londýnská 536/18, PSČ 120 00, společnost Bydlení na Vinohradech s.r.o. Zájemci o úpis dluhopisu Emitent předloží návrh smlouvy o nabytí dluhopisů. Emitent se zájemcem tuto smlouvu o nabytí dluhopisu uzavře do 15 pracovních dnů ode dne, kdy zájemce projeví souhlas se zněním smlouvy o nabytí dluhopisu. Po uzavření smlouvy o nabytí dluhopisu bude dluhopis vydán, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku, kdy nabyvatel dluhopisu plně splatí emisní kurz dluhopisu převodem na bankovní účet Emitenta nebo předloží potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta. Dluhopis bude vydán tak, že na něj bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob) a adresa trvalého bydliště (sídla) prvního vlastníka dluhopisu. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů, který je veden Emitentem a dluhopis bude předán prvnímu vlastníkovi. Místem předání je Londýnská 18, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00.
g) Způsob případného výpočtu výnosu dluhopisu
Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši stanovené v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů. Den výplaty úroku bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy ke Dni výplaty úroku, a to v souladu s ustanovením písm. a) „Náležitosti dluhopisu“, podbod h. „Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho“ emisních podmínek dluhopisového programu Bydlení na Vinohradech. „Výnosovým obdobím“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno roční období počínající datem emise a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající dnem následujícím po Dni výplaty úroku a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (včetně), až do Dne splatnosti dluhopisů.

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úroková konvence pro výpočet úroku „BCK standard 30E/360“, tedy jednoho roku o 360 dnech a 12 měsících po 30 dnech.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočítaného dle konvence pro výpočet úroku uvedené výše. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na desetihaléře nahoru.

h) Zdaňování výnosu Dluhopisu

(a) Úrokový příjem

Z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisů fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), bude vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 15 %.

V případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2015). U investičního, podílového, zahraničního fondu kolektivního investování nebo penzijního fondu, fondu penzijní společnosti nebo u instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2015).

Úrokové příjmy z Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem podléhají české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nebo směrnice EU nestanoví sazbu nižší.

Osoba, která vyplácí úrokový příjem (Emitent) je povinna podat hlášení příslušnému správci daně o příjmu úrokového charakteru každé fyzické osoby, která má bydliště na území jiného členského státu Evropské unie. Pro účely tohoto hlášení bude plátce po příjemci požadovat předložení pasu nebo jiného průkazu totožnosti, případně dalších dokumentů, ke zjištění a ověření příjemcova jména, příjmení, bydliště a daňového identifikačního čísla, případně data a místa narození, pokud nebylo příjemci daňové identifikační číslo přiděleno.

(b) Příjem z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby umístěnou v České republice se zahrnují do obecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2015). U investičního, podílového, zahraničního fondu kolektivního investování nebo penzijního fondu, fondu penzijní společnosti nebo u instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění vstupuje zisk z prodeje do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2015). Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

<p>Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícímu sazbě daně ve výši 15 %.</p> <p>Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do jejího obchodního majetku a pokud doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 6 měsíců, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od zdanění.</p> <p>Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem, které plynou od českého daňového rezidenta nebo stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).</p> <p>Pokud smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak nebo pokud Dluhopisy nejsou prodávány osobou, která je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z tohoto příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.</p>
<p>i) Osoby zabezpečující vydání a splacení Dluhopisu a vplacení výnosu z Dluhopisu</p>
<p>Vydání, jakož i splacení Dluhopisu a vyplacení výnosů z Dluhopisů bude zabezpečovat Emitent sám.</p>
<p>j) Promlčení práv z Dluhopisu</p>
<p>Promlčení práv z Dluhopisu se řídí právním řádem České republiky a promlčují se uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, a to na zákl. §42 zákona 190/2004 Sb., o Dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů.</p>
<p>k) Způsob oznamování svolání schůze vlastníků Dluhopisů</p>
<p>Oznamování svolání schůze vlastníků Dluhopisu, jakož i způsob uveřejňování dalších informací o Dluhopisu bude publikováno na webových stránkách společnosti www.bydleninavinohradech.eu. Za datum oznámení se pokládá datum uveřejnění</p>
<p>l) Rating Emitenta, rating emise</p>
<p>Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno. Úvěrové hodnocení cenných papírů nebylo provedeno a zároveň Emitent neplánuje si sobě nechat nebo jakékoli z jeho vydaných emisí rating přidělit.</p>
<p>m) Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků</p>
<p>Dnem rozhodným pro účast na schůzi vlastníků je desátý den přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů.</p>
<p>p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu Dluhopisu</p>
<p>Bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů</p>

<p>q) Rozhodný den pro splacení dluhopisu</p>
<p>Rozhodný den pro splacení Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu bude určen v Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.</p> <p>Rozhodný den pro splacení Dluhopisu na základě rozhodnutí Emitenta dle písmene s) těchto emisních podmínek je den zveřejnění oznámení Emitenta o předčasném splacení Dluhopisu učiněného dle písmene s) těchto emisních podmínek.</p>
<p>r) Oddělení práva na vyplacení výnosu dluhopisu od dluhopisu</p>
<p>Právo na vyplacení výnosu dluhopisu nebude možné od dluhopisu oddělit.</p>
<p>s) Předčasné splacení dluhopisu na základě rozhodnutí Emitenta</p>
<p>Emitent je oprávněn splatit Dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu.</p> <p>Dluhopis bude v tomto případě eminentem zcela splacen tím, že Emitent splatí vlastníkově Dluhopisu částku odpovídající jmenovité hodnotě Dluhopisu a poměrné části výnosu vypočteného dle písm. g) těchto emisních podmínek ke dni splacení dlužné částky Emitentem. Úrokový výnos nabíhá do dne splacení jmenovité hodnoty dluhopisu.</p> <p>Emitent po zveřejnění oznámení o předčasném splacení Dluhopisu zašle toto oznámení vlastníkům Dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků na jejich poslední známou adresu.</p> <p>K předčasnému splacení dluhopisu na základě rozhodnutí Emitenta může dojít nejdříve po prvním roce od data emise. Emitent vyzve vlastníky dluhopisů k odkupu dluhopisů. Výzva bude uveřejněna na internetových stránkách Emitenta www.bydleninavinohradech.eu.</p>
<p>t) Předčasné splacení Dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu</p>
<p>Předčasné splacení Dluhopisu na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisu není možné.</p>
<p>u) Odkup Dluhopisů na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu</p>
<p>Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka Dluhopisu Dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí s tím, že o koupi Dluhopisu uzavře Emitent s vlastníkem Dluhopisu kupní smlouvu, ve které bude uvedena konkrétní kupní cena. Datum splatnosti kupní ceny a maximální objem odkupovaných Dluhopisů budou stanoveny v Doplnku dluhopisového programu, vlastník Dluhopisu předá při uzavření kupní smlouvy Dluhopis Emitentovi s podepsaným blankoindosamentem (rubopisem bez vyplněných údajů osoby, na niž se Dluhopis převádí), a Emitent po zaplacení kupní ceny do podepsaného rubopisu vyplní své údaje. Kupní cena, za niž Emitent Dluhopis vykoupí, bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty Dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočítaného dle písm. g) emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny bude snížena o částku uvedenou v Doplnku dluhopisového programu. Emitent může určit, že odkup Dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisu nebude umožněn. Informace, zda bude či nebude odkup Dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka Dluhopisu možný, bude uveden v emisním dodatku příslušné Emise.</p>

<p>v) Měna plateb</p>
<p>Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.</p> <p>V případě, že (a) česká koruna, případně jiná zákonná měna České republiky, která by českou korunu nahradila, zanikne a bude nahrazena měnou EUR a (b) pokud to nebude v rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek.</p>
<p>w) Další práva spojená s vlastnictvím Dluhopisů</p>
<p>Zákon č. 190/2004 Sb. O dluhopisech, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZoDI“) stanoví vlastníkům Dluhopisů a Emitentovi další práva a povinnosti, jejichž přehled je obsažen v tomto bodě emisních podmínek:</p> <p>Dle ustanovení § 21 odst. 1) ZoDI Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě</p> <ol style="list-style-type: none"> Návrhu změn emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně emisních podmínek vyžaduje, Návrhu na přeměnu Emitenta, Návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu, Je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s jím vydanými Dluhopisy déle než 7 dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno, Návrhu o podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor (dále jen „členský stát“), nebo Změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z jím vydaných Dluhopisů (dále jen „změny zásadní povahy“). <p>Schůzi vlastníků dluhopisů je dle ust. § 21 odst. 2) ZoDI oprávněn svolat též vlastník Dluhopisu. Emitent je povinen se schůze vlastníků zúčastnit a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze vlastníků.</p> <p>Vydal-li Emitent více než jednu emisi dluhopisů, může ke změnám zásadní povahy, s výjimkou případu návrhu změn emisních podmínek, svolat schůzi vlastníků jako společnou schůzi vlastníků všech dosud vydaných a nesplacených Dluhopisů (dále jen „společná schůze vlastníků“).</p> <p>Emitent pro účely svolání a konání schůze vlastníků pořídí výpis z evidence emise schůzi vlastníků svolat.</p> <p>Organizačně a technicky schůzi vlastníků svolává (dále jen „svolavatel“), pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1) ZoDI a schůzi vlastníků svolá namísto Emitenta</p>

vlastník sám. V tomto případě jsou náklady spojené se schůzí vlastníků k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na schůzi vlastníků nese vlastník Dluhopisu.

Místo, datum a hodina konání schůze vlastníků musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků Dluhopisů účastnit se schůze vlastníků.

Svolavatel, pokud jím není Emitent, oznámí konání schůze vlastníků tímto způsobem:

- a) Zasláním oznámení písemně doporučenou poštou Emitentovi, který toho oznámení do tří dnů od obdržení zveřejní způsobem uvedeným v písm. k) těchto emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání.

Oznámení obsahuje alespoň

- a) Údaje o Emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. a) ZoDI,
- b) Název Dluhopisu, datum emise a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, bylo-li přiděleno, nebo jiný údaj identifikující Dluhopis; v případě společné schůze vlastníků tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích,
- c) Místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,
- d) Program jednání, včetně případného návrhu změny emisních podmínek a jejich zdůvodnění,
- e) Den, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků.

Pokud se schůze vlastníků koná na návrh vlastníka Dluhopisu, poskytne mu Emitent potřebnou součinnost.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání schůze vlastníků, lze na této schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků Dluhopisů.

Odpadne-li důvod pro svolání schůze vlastníků, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

Průběh schůze vlastníků:

- (1) Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části emise Dluhopisů. Společná schůze vlastníků je schopná se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků, více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části každé dosud vydané emise. Neřeší-li se problematika společná všem emisím, je nutná účast vlastníků 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch emisí, kterých se problematika dotýká.
- (2) Není-li schůze vlastníků, která má rozhodovat o změně emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 dne ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Náhradní schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v odstavci 1.
- (3) Před zahájením schůze vlastníků je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků se pro účely odstavců 1 a 4 nezapočítávají.
- (4) Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise dluhopisů. Ke změně emisních podmínek, Doplnku dluhopisového programu nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dluhopisů.
- (5) Jestliže schůze vlastníků souhlasila se změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem Dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění

usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 7. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví emisní podmínky.

- (6) Nesouhlasí-li schůze vlastníků se změnami zásadní povahy uvedenými v § 21 odst. 1 písm. b) až f) ZoDI, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu. Emitent je povinen tak učinit způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví emisní podmínky, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení žádosti o předčasné splacení.
- (7) Svolaatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisu, kteří ze změnou souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků (odstavec 1) ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků uveřejnit všechna rozhodnutí schůze vlastníků, a to způsobem, kterým uveřejnil emisní podmínky.

Společný zástupce vlastníků dluhopisů:

- (1) Schůze vlastníků může svým rozhodnutím ustanovit společného zástupce všech vlastníků dluhopisů (dále jen „společný zástupce“). Společný zástupce je oprávněn:
 - a) Uplatňovat jménem všech vlastníků práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí schůze vlastníků,
 - b) Kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany Emitenta,
 - c) Činit jménem všech vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí schůze vlastníků.
- (2) V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy společný zástupce vlastníků, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo schůze vlastníků odvolat společného zástupce, případně určit jiného společného zástupce.
- (3) Rozhoduje-li schůze vlastníků o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby schůze byla schopna se usnášet.
- (4) Při výkonu své funkce je společný zástupce povinen jednat s náležitou péčí a v souladu se zájmy všech vlastníků dluhopisů, které mu jsou nebo musí být známy, a je vázán pokyny schůze vlastníků. To neplatí, pokud takové pokyny odporují právním předpisům nebo pokud vyžadují jednání, které není v souladu se společnými zájmy všech vlastníků dluhopisů.

Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením společného zástupce do funkce schůze vlastníků v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu společného zástupce se zájmy vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení společného zástupce do funkce.

x) **Metoda a lhůta splacení dluhopisů/předání listinných dluhopisů**

Zájemci o úpis dluhopisu Emitent předloží návrh smlouvy o nabytí dluhopisů. Emitent se zájemcem tuto smlouvu o nabytí dluhopisu uzavře do 15 pracovních dnů ode dne, kdy zájemce projeví souhlas se zněním smlouvy o nabytí dluhopisu. Po uzavření smlouvy o nabytí dluhopisu bude dluhopis vydán, a to nejpozději do 30 dnů od okamžiku, kdy nabyvatel dluhopisu plně splatí emisní kurz dluhopisu převodem na bankovní účet Emitenta nebo předloží potvrzení o splacení částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta. Dluhopis bude vydán tak, že na něj bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození (u fyzických osob) anebo IČ (u právnických osob) a adresa trvalého bydliště (sídla) prvního vlastníka dluhopisu

3.2 Oddíl B. Další údaje o nabízených Dluhopisech

1. Rizikové faktory vztahující se k nabízeným Dluhopisům

Veškeré rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v Kapitole III. Tohoto Základního prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi.

2. Důvody nabídky

Důvodem nabídky je zajištění finančních zdrojů na nákup nových investičních nemovitostí a refinancování části investičních nákladů spojených s pořízením, refinancování úvěrů přijatých Emitentem za účelem financování zmíněných nákladů. Konkrétní důvod nabídky každé emise bude uveden v příslušném emisním dodatku.

3. Popis dalších práv spojených s Dluhopisy

Práva spojená s Dluhopisy je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.

K účinnosti převodu vlastnictví Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů. Emitent je povinen provést takovou změnou bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána.

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.

U každé osoby, která bude nabývat Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkající se nabídky a prodeje Dluhopisů, které se na ni a příslušný způsob nabídky nebo prodeje vztahují, že tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná nařízení a omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují.

K datu vyhotovení Základního prospektu si Emitent není vědom žádného konfliktního či jiného zájmu, který by byl podstatný pro emise vydávané v rámci dluhopisového programu. V případě, že takové zájmy nastanou po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, budou konkrétní informace o takových skutečnostech uvedeny v příslušném emisním dodatku pro každou jednotlivou emisi zvlášť.

Tento Dluhopisový program byl schválen rozhodnutím jednatele ze dne 20. 10. 2014.

Tento Základní prospekt Dluhopisů byl schválen rozhodnutím České národní banky v České republice ze dne [●], č. j. [●], vedené pod spisovou značkou [●], které nabylo právní moci dne [●].

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., o Dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v Prospektech a jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto Prospektů a reklam.

S žadatelem bude uzavírána Smlouva o koupi a upsání Dluhopisů, ve které bude přesně stanoven počet Dluhopisů, jež ten který žadatel upisuje. Oznámení přidělené částky žadatelům proběhne bezprostředně po zaplacení emisního kurzu žadatelem, a to telefonicky. Obchodování může začít před učiněním oznámení. V žádosti žadatel uvede své jméno, příjmení (firmu v případě právnické osoby), adresu trvalého pobytu (sídlo v případě právnické osoby),

rodné číslo (IČ v případě právnické osoby), kontaktní adresu v případě, že je odlišná od adresy trvalého pobytu (sídla v případě právnické osoby), kontaktní telefon, kontaktní email a bankovní spojení.

V případě, že okamžitá poptávka potenciálních investorů přesáhne zbývající počet Dluhopisů, které budou u Emitenta k dispozici k upsání a prodeji, bude počet nabývaných Dluhopisů rovnoměrně krácen mezi všechny potenciální investory. Toto krácení ve smyslu přidělené částky bude zároveň daným investorům ihned oznámeno. Přeplatek zaplacených emisních kurzů bude v tomto případě vrácen žadatelům převodem na bankovní účet do deseti dnů po předání Dluhopisů a po sdělení bankovního účtu pro vrácení přeplatku.

V případě, že nastane situace, kdy po odeslání finančních prostředků ke koupi Dluhopisů nebude možné z důvodu vyčerpání všech Dluhopisů převést na potenciálního investora jím požadované množství Dluhopisů, bude taková skutečnost investorovi ihned oznámena. V takovém případě dojde ke vrácení všech finančních prostředků poukázaných Emitentovi za účelem koupě Dluhopisů bez zbytečného dokladu, nejdéle však do 10 kalendářních dnů. Emitentem nebudou na vrub nabyvatelů účtovány žádné náklady.

Objem jednotlivých emisí nebude navyšován.

Výsledky veřejné nabídky každé emise budou zveřejněny do jednoho měsíce po ukončení veřejné nabídky každé jednotlivé emise na internetových stránkách Emitenta na adrese www.bydleninavinohradech.eu.

4. Následná nabídka dluhopisů ze strany finančních zprostředkovatelů

Emitent souhlasí s použitím prospektu k pozdějšímu dalšímu prodeji Dluhopisů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž bude poskytnut souhlas s použitím prospektu a prohlašuje, že přijímá odpovědnost za obsah prospektu.

Souhlas Emitenta s použitím dluhopisového programu je dán po dobu platnosti tohoto prospektu Dluhopisů, tj. do 24. 7. 2016.

Finanční zprostředkovatelé mohou prospekt použít pro pozdější další prodej Dluhopisů na území České republiky.

Nabídkové období, v němž mohou finanční zprostředkovatelé provádět pozdější další prodej Dluhopisů, spolu s popisem případných podmínek připojených k souhlasu, jež jsou relevantní pro použití prospektu, budou uvedeny v příslušném Emisním dodatku.

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel potenciálním investorům údaje o podmínkách nabídky v době jejího předložení.

Všichni zprostředkovatelé používající prospekt jsou povinni na svých internetových stránkách uvést, že prospekt používají v souladu se souhlasem Emitenta a podmínkami k němu připojenými.

4 Vzor Konečných podmínek nabídky

Dále je uveden vzor Konečných podmínek nabídky Dluhopisů, který obsahuje Doplněk dluhopisového programu, kdy tyto Konečné podmínky nabídky budou vyhotoveny pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu Bydlení na Vinohradech na základě tohoto Základního prospektu.

Konečné podmínky nabídky budou obsahovat celkem tři kapitoly, kde Kapitola I. bude obsahovat Úvod, Kapitola II. bude obsahovat Shrnutí prospektu dle nařízení komise ES č. 809/2004, a Kapitola III. bude obsahovat samotný text Konečných podmínek nabídky Dluhopisů, a to v tomto znění:

Konečné podmínky nabídky Dluhopisů

Tyto konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných Dluhopisů, obsahující Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů Bydlení na Vinohradech.

Tyto konečné podmínky nabídky Dluhopisů byly vypracovány pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice 2003/71/ES a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho dodatky.

Základní prospekt a jeho dodatky jsou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta na adrese www.bydleninavinohradech.eu a v sídle Emitenta.

Úplné údaje lze získat, jen pokud je Základní prospekt vydáván ve spojení s konečnými podmínkami.

K těmto konečným podmínkám je přiložen souhrn konkrétní emise.

Oddíl A. Doplněk dluhopisového programu pro emisi Dluhopisů Bydlení na Vinohradech

Emisní podmínky Dluhopisového programu Bydlení na Vinohradech obsažené v kapitole 3. Základního prospektu Dluhopisového programu dluhopisů Bydlení na Vinohradech, se v bodech a)b., a)c., a)d., a)f., a)g., a)k., b), c), d), e), g), m), p), q), r), s), u), doplňují tak, jak je uvedeno níže.

<p>a) Náležitosti Dluhopisu: b. Název Dluhopisu: [●] c. Údaje identifikující Dluhopis: Jiný údaj identifikující Dluhopis [● /nepoužije se] d. Jmenovitá hodnota: [●] f. Výnos Dluhopisu: Pevný, [● % p. a.] g. Datum emise: [●] k. Datum splatnosti Dluhopisu: [●]</p>
<p>b) Počet a číslování Dluhopisů: Dluhopisy jsou vydávány jako individuální Dluhopisy v počtu [●] ks o jmenovité hodnotě [●]. Každý z Dluhopisů nese číselné označení od [●] do [●].</p>
<p>c) Lhůta pro upisování Emise dluhopisů: Lhůta pro upisování Emise dluhopisů je stanovena na období od [●] do [●]. Vydávání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.</p>
<p>d) Emisní kurz, měna Emise:</p>

Emisní kurz dluhopisu je [•]. Dluhopisy budou po celou lhůtu pro upisování prodávány za emisní kurz. Měnou Emise je [Česká koruna – CZK / Euro €]
e) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisu: Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisu činí [•]. Celá Emise dluhopisů bude veřejně nabízena.
g) Způsob výpočtu výnosu dluhopisu: Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [•] p. a. Den výplaty úroku je [•].
m) Rating emise: Úvěrové hodnocení (rating) přiřazený dluhovým cenným papírům této Emise dluhopisů nebylo provedeno a zároveň Emitent neplánuje si sobě nechat nebo jakékoliv z jeho vydaných emisí rating přidělit.
p) Rozhodný den pro vyplacení výnosu Dluhopisu: Dnem rozhodným pro vyplacení výnosu Dluhopisu je [•], počínaje rokem [•].
q) Rozhodný den pro splacení Dluhopisu Rozhodný den pro splacení Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu je [•].
u) Odkup Dluhopisů Emitentem na základě rozhodnutí vlastníka dluhopisu Emitent prohlašuje, že na žádost vlastníka dluhopisu Dluhopis od jeho vlastníka i přede dnem splatnosti vykoupí. Datum splatnosti kupní ceny bude [•] měsíce ode dne uzavření kupní smlouvy. Kupní cena, za níž Emitent Dluhopis vykoupí, bude vypočtena tak, že součet nominální hodnoty Dluhopisu a poměrné části výnosu z něj vypočteného dle písm. g) emisních podmínek ke dni dohodnuté splatnosti kupní ceny snížen o [•] %. / Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o odkup dluhopisů přede dnem splatnosti.

Oddíl B. Doplnění oddílu B.

Oddíl B. Další údaje o nabízených dluhopisech se doplňují o následující:

Odhad celkových nákladů emise a odhadované čisté částky výnosů emise Dluhopisů je následující:

Náklady celkem: [•]

Výnosy celkem: [•]

Jedná se o interní náklady Emitenta a Investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.

Minimální částka žádosti o koupi Dluhopisu je [•] ks Dluhopisu.

Maximální částka žádosti o koupi Dluhopisu jedním upisovatelem je [•] ks Dluhopisů.

Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat v období od [•] do [•].

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatelů ze dne [•].

Finanční zprostředkovatelé jsou oprávněni provádět další prodej dluhopisů v období od [•] do [•].

Pozdější další prodej prováděný finančními zprostředkovateli bude probíhat za následujících podmínek: [•] / S pozdějším dalším prodejem dluhopisů finančními zprostředkovateli nejsou spojeny žádné podmínky.

Oddíl C. Další informace

1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách nabídky Dluhopisů

Osobou odpovědnou za vyhotovení Konečných podmínek nabídky Dluhopisů je Eminent – Bydlení na Vinohradech s.r.o., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C vložce 118771.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto dokumentu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlženy žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Jménem Bydlení na Vinohradech s.r.o.

V [•] dne [•]

V [•] dne [•]

.....
Podpis jednatele korporace

Ing. Irena Koch

.....
Podpis jednatele korporace

Roman Koch

* Údaje uvedené v Kapitole V. oddíl A ka které nejsou doplněny, představují vzorové znění a jako takové budou doplněny o specifické údaje pro konkrétní emisi Dluhopisů.

5 Údaje dle nařízení Komise ES 809/2004 neuvedené v emisních podmínkách a dalších údajích o nabízených Dluhopisech

Oddíl A. Odpovědné osoby

1. Údaje o osobách odpovědných za Základní prospekt

Osobou odpovědnou za Základní prospekt je Emitent – Bydlení na Vinohradech, s.r.o., se sídlem Praha 2 - Vinohrady, Londýnská 536/18, PSČ 12000, zapsaná v obchodním rejstříku vedené Městským soudem v Praze v oddílu C, vložce 118771, jejímž jménem jedná jednatelka Ing. Irena Koch, trvale bytem U Zvonařky 2536/1f, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

2. Čestné prohlášení

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto dokumentu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že nebyly zamlženy žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto Základního prospektu. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí byly finanční údaje obsažené v účetních závěrkách za poslední účetní období končící k 31. 12. 2013 a k 31. 12. 2014, které jsou ověřeny auditorem.

Jménem Bydlení na Vinohradech s.r.o.:

V Praze dne 24.7.2015

.....
Podpis jednatele korporace

Roman Koch

Oddíl B. Oprávnění auditoři, znalci

Historické finanční údaje, uvedené v tomto Základním prospektu, byly ověřeny auditorem Ing. Jarmilou Zouharovou, Ph.D., sídlem Na Drahách 97, Dolní Břežany, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s Č. opr. 1387 a společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o, se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha, zapsaném v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s Č. opr. 071, Kompletní auditované účetní závěrky Bydlení na Vinohradech, s.r.o. za účetní období končící k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2014, jsou nedílnou součástí tohoto Základního prospektu.

Oddíl C. Vybrané finanční údaje

Emitent na str. 61 a dále tohoto Základního prospektu uvádí plná znění auditované účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. prosince 2013, auditované účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. prosince 2014 a auditovaný přehled o peněžních tocích za rok 2014 a 2013. Veškeré účetní závěrky Emitenta byly vypracovány podle českých účetních standardů.

Z výkazů o finanční situaci (rozhvahy) k 31. prosinci 2013 (auditované) a k 31. prosinci 2014 (auditované) lze vybrat následující údaje (v tis. Kč) shrnující finanční situaci Emitenta.

Vybrané údaje z rozvahy	31.prosince 2013	31.prosince 2014
Dlouhodobý majetek celkem	105.111 a)	119.088
Oběžná aktiva celkem	2.664	12.092
Časové rozlišení	194	21
AKTIVA CELKEM	<u>107.969</u>	<u>131.201</u>

Vlastní kapitál celkem	6.092	- 2.115
Dlouhodobé závazky celkem	0	26.510 d)
Krátkodobé závazky celkem	18.127 b)	22.833
Bankovní úvěry a výpomoci	83.710 c)	83.710
Časové rozlišení	40	263
PASIVA CELKEM	<u>107.969</u>	<u>131.201</u>

- Společnost pořídila v roce 2013 dvě nemovitosti s bytovými a nebytovými jednotkami na adrese Londýnská 536/18, Praha 2 a Nikoly Tesly 1094, Praha 6.
- Jediný společník p. ing. Irena Koch poskytla v roce 2013 půjčku společnosti ve výši 17.720 tis. Kč na část kupní ceny nemovitostí Londýnská a Nikoly Tesly.
- Společnost v roce 2013 obdržela dva investiční úvěry od společnosti ARTESA, spořitelni družstvo v celkové výši 83.710 tis Kč, které byly použity na nákup nemovitostí Londýnská a Nikoly Tesly.
- Jediný společník p. ing. Irena Koch poskytla v roce 2013 půjčku společnosti ve výši 17.720 tis. Kč na část kupní ceny nemovitostí Londýnská a Nikoly Tesly, která byla v roce 2014 navýšena na částku 26.510 tis Kč za účelem plánované rekonstrukce v nemovitostech. Jediný společník se písemně zavázal nepožadovat od společnosti zaplacení půjčky v roce 2015 a z tohoto důvodu je půjčka vykazována jako dlouhodobá.

Vybrané údaje z výkazu zisku a ztrát	31.prosince 2013	31.prosince 2014
Výkony	425	2.963
Výkonová spotřeba	1.645	3.667
Přidaná hodnota	-1.220	- 704
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	5.260 a)	3.465 b)
Zůstatková cena prodaného dl. majetku	1.539	982
Odpisy dlouhodobého hmotného majetku	1.161	2.820
Provozní výsledek hospodaření	730	-1.071
Nákladové úroky	806	7.155 c)
Finanční výsledek hospodaření	-1.522	-7.136
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	<u>-792</u>	<u>-8.207</u>

- Společnost v roce 2013 realizovala tržby z prodeje 2 bytových jednotek v nemovitosti Šafaříkova (projekt z minulých let). Bytové jednotky v nemovitostech Londýnská a Nikoly Tesly plánuje společnost rekonstruovat a prodat v následujících letech.

- b) Společnost v roce 2014 realizovala tržby z prodeje zbývajících 1 bytové jednotky v nemovitosti Šafaříkova (projekt z minulých let). Bytové jednotky v nemovitostech Londýnská a Nikoly Tesly plánuje společnost rekonstruovat a prodat v následujících letech.
- c) Nákladové úroky z úvěru od ARTESA spořitelni družstvo a z půjčky jediného společníka.

Vybrané údaje z přehledu o peněžních tocích	31.prosince 2013	31.prosince 2014
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	2.807	2.445
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	15.932	13.363
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-100.004 a)	-14.315 c)
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	83.710 b)	8.790 d)
Stav peněžních prostředků na konci období	2.445	10.284

- a) Nákup nemovitostí Londýnská a Nikoly Tesly.
- b) Úvěr na nákup nemovitostí Londýnská a Nikoly Tesly.
- c) Výdaje na rekonstrukci nemovitostí Londýnská a Nikoly Tesly a nákup pozemku v ulici Londýnská
- d) Navýšena půjčka jediného společníka za účelem plánované rekonstrukce v nemovitostech

Oddíl D. Údaje o Emitentovi

1. Historie a vývoj Emitenta

Emitent je společností s ručením omezeným (obchodní firma: Bydlení na Vinohradech s.r.o.), která byla založena dne 16. 10. 2006 a tentýž den byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddílu C, vložka 118771. Sídlem společnosti je v souladu s obchodním rejstříkem Česká republika, Praha, ulice Londýnská 536/18, PSČ 120 00.

Emitent se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, konkrétními právními předpisy, které se týkají činnosti Emitenta je zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání v platném znění, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád v platném znění.

Telefonní číslo do sídla Emitenta je 734 152 020, e-mail: info@bydleninavinohradech.cz, webové stránky s informacemi týkající se Dluhopisů nebo Základního prospektu: www.bydleninavinohradech.eu.

Společnost byla založena za účelem koupě, rekonstrukcí nemovitostí, jejich výstavbou a jejich následným prodejem. Účelem činnosti společnosti bude nejen rekonstruovat a prodávat byty v nemovitostech, ale také realizovat tržby z pronájmu, což je patrné ve výsledcích roku 2014. Období pronájmu může být rozdílné s ohledem na délku prováděných rekonstrukcí a následný prodej nemovitosti. Je využíván jako krátkodobý institut k získávání finančních prostředků Emitenta. Zpravidla lze pronájem tedy chápat jako krátkodobý. Od vzniku společnosti byly zrealizovány 2 projekty, a to projekt činžovního domu v ulici Moskevská 40, Praha 10, kdy bylo záměrem investora koupě domu č. p. 557 na pozemku parcelní č. 441, katastrální území Vršovice, kde byla provedena částečná rekonstrukce domu, následný prodej jednotek v domě a nyní se v domě nachází 12 bytových a 1 nebytová jednotka, přičemž v 6. nadzemním podlaží byly vybudovány bytové jednotky. Dalším dříve realizovaným

projektem byla rekonstrukce činžovního domu v ulici Šafaříkova 6, Praha 2, kdy záměrem investora byla koupě domu, jeho částečná rekonstrukce a následný prodej jednotek lokalizovaných v domě, dům se nachází na pozemku parcelní č. 918, katastrální zemí Vinohrady, obec Praha. V době vyhotovení tohoto Základního prospektu je v obou zmíněných objektech prodáno 100 % jednotek. V následující tabulce je blíže popsán finanční výsledek výše popsaných investic:

	akvizice	prodej	náklady	rozdíl	
2009 - 2010	24 000 000 Kč	57 000 000 Kč	12 000 000 Kč	21 000 000 Kč	Projekt Moskevská
2011-2012	31 000 000 Kč	43 000 000 Kč	10 000 000 Kč	2 000 000 Kč	Projekt Šafaříkova
				23 000 000 Kč	

Většina činžovních domů, které se kupují za účelem rekonstrukce a prodeje, se nachází v atraktivní lokalitě Pražských Vinohrad.

2. Investice

Emitent v době vyhotovení tohoto Základního prospektu provádí rekonstrukci výše popsaných nemovitostí Rezidence Nikoly Tesly a Rezidence Londýnská.

Nákup obou výše zmíněných projektů byl Emitentem realizován z části prostřednictvím projektového financování, které bylo poskytnuto Artesou (jak je definována níže) a z části z vlastních finančních prostředků z předchozí podnikatelské činnosti. Úvěrové smlouvy i smlouvy kupní smlouvy jsou na požádání k nahlédnutí v sídle Emitenta.

Rekonstrukci Rezidence Nikoly Tesly provádí společnost Subterra a.s., IČ: 453 09 612 na základě smlouvy o dílo uzavřené mezi Emitentem a Subterrou a.s., přičemž předmětem této smlouvy je provedení rekonstrukce a stavebních úprav bytového domu Nikoly Tesly 8, Praha 6 – Dejvice včetně bytů lokalizovaných v tomto domě. Emitent v dané věci obstaral veškerou potřebnou projektovou dokumentaci a povolení (včetně potřebného pravomocného certifikátu o povolení provedení stavby), vyjádření příslušných dotčených orgánů státní správy a místní samosprávy a veškeré stavební práce dle popsané smlouvy o dílo byly dokončeny ke dni 10. 3. 2015 a jednotky jsou tedy připraveny k plnohodnotnému prodeji. Cena celkové rekonstrukce dle této smlouvy činila přibližně 25.380.000 Kč, z nichž k je k datu Základního prospektu splaceno 23.550.000 Kč . Vyúčtování se společností Subterra a.s. není k datu Základního prospektu ukončeno (čeká se na technický dozor stavby). Zbylá část bude financována částečně výtěžkem z prodeje bytových jednotek a částečně úvěrem od finančního ústavu-společností Artesa,, spořitelní družstvo v rámci projektového financování, přičemž dosavadní část byla z poloviny financována projektovým financováním. Zbylá část této ceny bude splacena v několika splátkách s konečnou splatností k 30. červnu 2015. Smlouva o dílo se Subterrou a.s. počítá s případnou prodlevou s dokončením rekonstrukce a stavebních úprava a pro tento případ je Emitent krytý adekvátními smluvními sankcemi. Případné detailní informace o prostředcích investovaných do objektu Nikoly Tesly lze na požádání potenciálních zájemců o Dluhopisy předložit v sídle Emitenta.

Rekonstrukci Rezidence Londýnská provádí několik společností na základě výběrových řízení, jejímž účelem bylo vybrat nejlepší společnosti při poměru cenová nabídka a kvality rekonstrukce. Na základě těchto řízení a požadavků Emitenta došlo k výběru několika společností. Celkové náklady na rekonstrukci činí přibližně 35.000.000,- Kč, přičemž dílčí náklady jsou rozděleny na část ve výši 9.000.000,- Kč, které již byly uhrazeny, část nákladů ve výši 14.000.000,- Kč se splatností 31.12.2015 a zbývající část ve výši 12.000.000,- Kč se splatností do 31.12.2016. Emitent část závazků ve výši 22.828.000,- Kč bude hradit z vlastních finančních prostředků, které má Emitent k dispozici a část závazků ve výši 12.172.000,- Kč bude hradit z úvěru od Artesy, spořitelního družstva.

Ke dni vyhotovení Základního prospektu došlo k prodeji 4 bytových jednotek v projektu Nikoly Tesly a 2 bytových jednotek v objektu Londýnská 18, přičemž v objektu Londýnská 18 jsou rezervovány další 4 bytové jednotky a v objektu Nikoly Tesly rovněž 4 bytové jednotky, prodej všech rezervovaných jednotek by měl v souladu s rezervačními smlouvami proběhnout do 15. 8. 2015.

3. Business plán Emitenta

3.1 Popis společnosti

3.1.1 Základní informace o společnosti

Bydlení na Vinohradech s. r. o. je právnická osoba, která podniká v oblasti realit a developmentu. Byla založena 16. 10. 2006 v Praze a je zapsána u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 118771. Sídlem společnosti je v souladu s obchodním rejstříkem Česká republika, Praha, ulice Londýnská 536/18, PSČ 120 00.

Telefonní číslo do společnosti je 734 152 020, webové stránky www.bydleninavinohradech.eu.

Společnost byla založena za účelem koupě, rekonstrukce nemovitostí, jejich výstavby a následného prodeje. Zaměřuje se na činžovní domy s dlouholetou historií, které se nachází zejména v centru Prahy a v jeho těsné blízkosti – jedná se o lokality obvodu Prahy 1, 2, 3, 6.

Společnost má za sebou již několik úspěšných projektů, v současné době rekonstruuje dva činžovní domy – jeden na Praze 2, ve kterém také sídlí, a druhý objekt se nachází v Praze Dejvicích. Nejaktuálnější stav Krátkodobých závazků je ke dni 15. 6. 2015 ve výši 1.036.970,- Kč a likvidní prostředky 17.820.968,- Kč. V případě zájmu jsou aktuální data připravena v sídle Emitenta k nahlédnutí každý pracovní den od 9:00hod do 16:00 hod. Emitent má k 31.12.2014 záporný kapitál. Tato situace nepředstavuje riziko vzhledem k zápůjčce společníka Emitentovi, která nahrazuje vklad vlastního kapitálu. Vzhledem k tomu, že společník má zájem na dobrém hospodaření Emitenta, nepředpokládáme, že bude činit neočekávané rozhodnutí proti Emitentovi.

3.1.2 Vize

Společnost se nachází ve fázi rozvíjení svého potenciálu. Do budoucna plánuje vedení společnosti nakoupit další nemovitosti za účelem rekonstrukce a následného prodeje bytových jednotek.

3.1.3 Partneři

Partnerem se stane investor, který do projektů vloží své volné finanční prostředky.

Partnery společnosti Bydlení na Vinohradech s. r. o. jsou realitní kanceláře. Odměna za zprostředkování prodeje činí 1,5 – 2 % z prodané jednotky. Spolupráce zajistí především více klientů, kteří nemovitosti hledají ve velké míře přes realitní kanceláře.

Potenciálním partnerem by se také mohla stát stavební firma, která rekonstruuje daný projekt. Jelikož se setkává s mnoha klienty, zákazníky i se svými partnery.

3.1.4 Investor

Vhodným spoluinvestorem je osoba, která hledá optimální způsob, jak zhodnotit své volné finanční prostředky. Je velmi důležité se s novým investorem dohodnout na podmínkách, za kterých své finance bude investovat. Rozhodovat bude míra rizika, likvidita a očekávaná výše výnosu.

Výše investovaných finančních prostředků třetí strany závisí na investorovi, jedná se však o částku v řádu několika milionů korun českých. I když investor do určitého projektu vloží své peníze, nestane se podílníkem ve společnosti.

Výše výnosu se bude odvíjet od výše investice a od ochoty a schopnosti podílet se na projektech z „pracovního“ hlediska. Pokud bude investor zapojen do projektů pouze tím, že do nich vloží finance a jinak se distancuje od jakýchkoliv prací a rozhodování o rekonstrukcích, pak bude výnos z vložených prostředků menší.

Snad jediným a tím nejdůležitějším nárokem na investora je jeho časová flexibilita. Velkým úskalím investování do developmentu jsou rekonstrukční práce od subdodavatelů, kteří na sebe navazují. Jakmile se zpozdí jeden, datum ukončení rekonstrukce se posouvá. Mnoho investorů tento aspekt odrazuje, jelikož chtějí mít jasně dané, kdy své vložené prostředky i s výnosem dostanou zpět. Pak také závisí na úspěšném prodeji jednotek v rekonstruovaných činžovních domech. Čím rychleji se bytové jednotky prodávají, tím rychleji se veškeré vložené prostředky vlastní i z třetích stran vracejí.

3.2 Produkt/služba

3.2.1 Popis služby/produktu

Prodáváním produktem jsou nemovitosti – zejména bytové a nebytové jednotky. Mezi hlavní rysy prodáváných bytů patří jejich jedinečnost. Jedná se zejména o charakter budovy, ve které se jednotlivé bytové jednotky prodávají. Dalším zajímavým rysem je, že si klient může sám zasáhnout do dispozice bytu, který si kupuje, a změnit tak jeho finální podobu. Klienti tuto možnost vítají a vnímají ji jako velké pozitivum.

Na trhu je stále velmi mnoho chátrajících nemovitostí, které se datují do daleké minulosti a o které se jejich stávající majitelé nestarají. Takové nemovitosti ztrácejí na hodnotě a jen těžko se hledá investor, který by takový objekt rekonstruoval od nuly, jelikož velmi rozsáhlé a detailní rekonstrukce jsou také finančně velmi nákladné, což se odráží na prodejní ceně. Na druhou stranu velkou výhodou pro klienta je budoucí hodnota koupené nemovitosti, která se neustále zvyšuje.

Do budoucna plánuje společnost Bydlení na Vinohradech s. r. o. koupit další jedinečnou nemovitost v lokalitě pražských Vinohrad, jelikož tento obvod skýtá mnoho příležitostí ke koupi zajímavých a atraktivních domů. I když trh bude přesycen novými byty, stále se na něm najde místo pro takové, které mají něco navíc a za které jejich budoucí majitelé zaplatí nemalé částky, protože si jsou moc dobře vědomi, že byt na ceně neztratí a že jim daná lokalita zvyšuje ve společnosti prestiž.

3.2.2 Konkurenční srovnání

Mnozí developéři z konkurence poškodí své klienty tím, že jim prodávají nekvalitní byty. Neřeší záruky a v případě potřeby není kde uplatňovat škodu. Společnosti Bydlení na Vinohradech s. r. o. je to více než jasné, proto se snaží

svým klientům nabízet kvalitně rekonstruované byty se zárukou, která je mnohdy ještě delší, než je zákonem stanoveno.

Specifickými rysy je jedinečnost a neopakovatelnost rekonstrukcí. Každá rekonstrukce se dělá projektu na míru, aby byl zachován v co největší míře původní ráz. Je zde také snaha o repase původních věcí, takže se vše hned nemění za nové. Protože i v dnešní době se stává, že nové věci nejsou vždy tak kvalitní jako ty původní.

Slabou stránkou prodávaných nemovitostí je cena, která se v atraktivních lokalitách velmi odlišuje od představ klientů. Je však logické, že např. rekonstruovaný byt 4+kk v ulici Londýnská se nebude prodávat za 2 mil. Kč, jak je očekáváno od veřejnosti, ale za 15 mil. Kč, což je cena adekvátní k danému bytu a v dané lokalitě.

3.3 Analýza trhu

3.3.1 Sektor

Společnost Bydlení na Vinohradech s. r. o. patří do sektoru developmentu. Jedná se o firmu, která investuje do rekonstrukce/výstavby nemovitostí, které jsou určeny pro další prodej či pronájem. Koupí nemovitosti, dohlíží na celý investiční proces od fáze projektování do ukončení rekonstrukce/výstavby až po prodej či pronájem.

Dle dostupných statistických informací a analytických výsledků se trh s nemovitostí po recesi vzpamatoval. V současné době, kdy jsou hypotéky na svých minimálních sazbách, je trendem pořizovat si vlastní bydlení. Mnoho klientů si rozmýšlí, zda platit někomu „cizímu“ za pronájem, nebo si vzít hypotéku a splácet nemovitost, která se následně stane jejich majetkem. Obzvláště v Praze, kde společnost Bydlení na Vinohradech s. r. o. působí, jsou ceny pronájmu bytů a domů na tak vysoké úrovni, že je hypotéka lepší i výhodnější volbou, když je zde jistota a vidina toho, že za pár let bude nemovitost v osobním vlastnictví toho, kdo si na ni hypotéku vzal. Samozřejmě to přináší určitá rizika jako např. neschopnost splácet při ztrátě zaměstnání či přechodu na zaměstnání s nižším výdělkem.

V oboru developmentu je vysoká aktivita ze stran developerů, kteří vycítili příležitost, nakupují nemovitostí, rekonstruují, provádí výstavbu nových objektů. Děje se tak proto, že se trh s nemovitostmi vzpamatoval a lidé čím dál více volí možnost vlastního bydlení. Ti, kteří chtějí do vlastní nemovitosti investovat, mají dnes možnost pořídit si za stejné peníze lepší nemovitost. A to díky nízké sazbě hypoték a také díky konkurenci mezi developery, kdy se každý z nich snaží nabídnout něco unikátního v jedinečném prostředí, ve vyšším standardu a za lepší cenu než jeho konkurent. Developeri lákají své klienty také na „něco navíc“ či slevu, kterou jsou ochotni a schopni poskytnout při rychlém jednání. To je velkým lákadlem pro nové klienty.

Velkým trendem mezi developery je pořizování chátrajících nemovitostí v centru Prahy, které jsou velmi vhodné pro citlivé a velmi zajímavé rekonstrukce. Nemovitosti pořizované v atraktivních lokalitách – Malá Strana, Staré Město, Vinohrady – jsou velmi dobrou investicí. Takové nemovitosti si s postupem času zachovávají svou hodnotu a je velkým předpokladem, že jejich hodnota stoupne.

Trh se odvíjí od povahy projektu. Čím blíže je objekt investice k centru, tím láká movitější klienty, kteří jsou schopni za takovou nemovitost zaplatit její tržní hodnotu. Projekty, které developeri umísťují dál od centra – např. Dejvice, Modřany aj. – jsou vhodnou investicí pro klienty, kteří si pořizují bydlení hlavně pro vlastní potřebu a berou si na pořízení nemovitosti hypotéku.

Společnost se zaměřuje na klienty dle povahy projektů. Pokud se jedná o dům v atraktivní lokalitě na území Vinohrad či Nového Města, vkládá do reklamy více financí, jelikož taková reklama musí přilákat movitější klienty. Pokud se jedná o projekt, který je zasazen dále od centra, pak je větší předpoklad, že bude daleko rychleji rozprodán a byty si pořídí i méně movití klienti. Co se týká celkového zacílení, pak se jedná o klienty ze všech věkových kategorií i společenských vrstev.

Pokud by se jednalo o novou společnost, vstup na trh by měla složitější. Pokud nemá dostatek vlastních prostředků na investice – pořízení nemovitosti a financování rekonstrukce, pak je malá pravděpodobnost, že získá úvěr od jakékoliv banky. V takovém případě je lepší sehnat dalšího investora, vytvořit určitou ekvitu, která k získání úvěru pomůže.

Bariérou ve vstupu na trh jsou také konkurenční firmy, které se předhání, která nabídne klientovi to nejlepší za co nejlepší cenu. Ne vždy se klient setká s upřímností a férovým jednáním ze strany developera. Nízké ceny jsou na úkor kvality zpracování určitých projektů. Čím nižší cena, tím nižší kvalita zpracování. Všeobecně se však dá konstatovat, že vstup na trh a udržení se v něm není tak těžké, jelikož si každý investor vybírá to „své“ – některý investor dává přednost výstavbě nových projektů, některý zase investicí do historického domu, ze kterého udělá luxusní bydlení.

SWOT ANALÝZA	Pozitivní	Negativní
Interní	Silné stránky	Slabé stránky
	Jedinečné projekty Tradice zavedené společnosti Dobře zajištěný chod společnosti Vysoká úroveň rekonstrukcí Kapitálová struktura Flexibilita a rychlé řešení problémů	Vysoká zadluženost Nízká informovanost veřejnosti Vyšší prodejní ceny Nedostatečná reklama
Externí	Příležitosti	Hrozby
	Příznivé podmínky na trhu Zhodnocení chátrajících domů s historií Rozšiřování působnosti	Konkurenční tlak Zvýšení rizik prodeje Recese ekonomiky Výrazné poškození nemovitostí

		Zhoršení hospodářské situace ČR Nevhodný výběr nemovitostí Špatný vývoj hypoték
--	--	---

3.3.2 Analýza dodavatelů (distributorů)

Potencionální zákazník je z cílové skupiny 35 – 70 let. Jedná se většinou o podnikatele, kteří mají zájem o investování do dlouhodobého majetku, který se časem zhodnotí. Co se týká vzdělání, tak jsou mezi klienty lékaři, advokáti, majitelé stavebních firem, ale také lidé se středoškolským vzděláním, kteří si většinou na pořizované byty vezmou hypotéku.

Klienti od nového bydlení vyžadují především klid v dané lokalitě, sklepní prostory a nejdůležitějším faktorem, který rozhoduje v pozitivní rovině o koupi, jsou podzemní garáže, jelikož většina pražských obvodů má modré zóny. Vyžadují také kvalitně odvedenou práci, vysokou úroveň komunikace mezi ním a investorem.

Reálné touhy zákazníka jsou hlavně bezpečná lokalita, vysoká občanská vybavenost, vysoká kvalita odvedené práce, adekvátní cena za prodávanou nemovitost. V mnoha případech touží po ceně, která je několikanásobně nižší než reálná hodnota.

3.3.3 Analýza konkurence

Velkou konkurenční výhodou oproti větším a známějším investorům je především kvalita provedených rekonstrukcí, kdy se vybírají subdodavatelé na doporučení, hodnotí se jejich dosavadní práce a v případě nutnosti a nevyhnutelnosti se z jejich strany práce odvádí tak dlouho, dokud není zpracování bezchybné.

Mezi konkurenci můžeme počítat velké hráče na poli developmentu, což je například Ekospol, Central Group, FINEP či Skanska. Dá se říci, že tyto velké developerské skupiny dávají přednost kvantitě před kvalitou. Mnohdy se staví celá řada bytových domů najednou a práce jsou méně kvalitní, než když si investor vybere poctivého řemeslníka, který se práci věnuje na 100 %. U velkých společností je mínusem také to, že se ve většině případů věnují několika stavbám najednou a doslova „skáčou“ od jedné práce k druhé. Na druhou stranu jim výstavba bytových komplexů snižuje cenu na atraktivní úroveň, ale stává se tak díky velkému objemu prováděných staveb.

3.4 Strategie a implementace

3.4.1 Cenová strategie

Cena nemovitostí se určuje podle střetu nabídky a poptávky. Musí pokrýt náklady spojené s pořízením a rekonstrukcí nemovitosti a zisk navíc. Cena prodávané nemovitosti se stanoví ne jako nejnižší, to by mohlo navodit dojem nekvalitnosti, a ne jako nejvyšší, to by určitým způsobem navodilo zase dojem chamtivosti, ale někde mezi těmito dvěma extrémy. Pokud se cena stanoví optimálně, pak se jedná o nejvýznamnější marketingový nástroj. Nejjednodušší metodou je nákladově orientovaná tvorba ceny – developer vykalkuluje úplné náklady a k nim přičte ziskovou přírůžku, na které se dohodne vedení firmy. Velkou výhodou je jednoduchost a přehlednost. Tato metoda má však i stinnou stránku – cena je obrazem představy firmy o tom, kolik chce z prodeje získat. Ale už se

nezabývá tím, zda jsou zákazníci ochotni za daný produkt danou cenu zaplatit. Vedení firmy si může také udělat průzkum trhu, jak se ceny pohybují u konkurence. Vyhodnotí pak přednosti a slabiny vlastních prodávaných nemovitostí a pak cenu stanoví buď nad, nebo pod konkurenčním průměrem. Pokud firma cenu stanoví nad konkurenční průměr, pak se musí rozmyslet, zda na poli, ve kterém podniká, uspěje. Pokud cenu nadhodnotí, pak je žádoucí, aby si ponechala možnost hýbat cenou směrem dolů, jelikož zákazníci na slevy stále slyší.

3.4.2 Komunikační politika/propagace

Zákazníci získávají povědomí o značce především z médií. Noví zákazníci jsou získáváni z nejrůznějších reklamních kampaní. Největší úspěch mají inzeráty na realitních serverech jako např. Sreality a Reality iDNES. Inzerování nemovitostí na méně známých serverech se neosvědčilo. Velký úspěch má také reklamní banner, který je umístěn na obou rezidencích.

Reklama je dále umístěna do tištěných médií – především v novinách, které se distribuují v dané lokalitě. Reklama je zacílena především na Prahu, jelikož se neosvědčilo inzerovat dané nemovitosti na celém území České republiky.

Firma dále využívá weby, které jsou daným rezidencím vytvořeny na míru, také sociální sítě, jako jsou Facebook, LinkedIn, Twitter.

3.4.3 Realizace marketingu

Malé firmy většinou své marketingové oddělení nemají, a proto si zaplatí profesionální marketingovou agenturu, která reklamu a marketing zacílí na správnou cílovou skupinu. Proto i společnost Bydlení na Vinohradech s. r. o. zvolila tuto možnost a najala si externí odborníky. Marketingový rozpočet byl stanoven na 500.000 Kč za každou rezidenci. Náklady byly převyšeny, ale podařilo se najít cestu úspory, takže se nakonec obě rezidence dostaly pod stanovený rozpočet a ušetřené peníze byly investovány v jiné oblasti.

Prodejní strategie

I prodej má svá úskalí a jsou měsíce, ve kterých se nemovitosti hůře prodávají. Jedná se zejména o povánoční období a léto, kdy lidé tráví většinu svého času odpočinkem na dovolených.

Zákazníkům, kteří mají vážný zájem o prodávanou nemovitost, pak záleží na tom, jakou přidanou hodnotu od developera dostanou. Jedná se zejména o slevy a nadstandardní služby jako komunikace s úřady, vyřízení potřebných dokumentů a dokladů k tomu, aby koupená nemovitost byla napsána na jejich jméno. Osvědčila se také komunikace s hypotéčními ústavy, kdy developer vyjedná pro svého klienta výhodné podmínky, za kterých mu je hypotéka schválena.

Na několika prodaných bytech se již osvědčilo, že čím více bonusů klient získal, tím ochotněji akceptoval cenu, o které by jinak smlouval, kdyby nezískal „něco navíc“. A bonusy v tomto případě nemusí být pouze finančního charakteru.

Oddíl E. Přehled podnikání

Předmětem podnikání Emitenta je činnost v realitním sektoru, konkrétně koupě činžovních domů či jiných nemovitostí, jejich případná rekonstrukce a následný prodej jednotek (bytových i nebytových) lokalizovaných v těchto nemovitostech. Emitent také realizuje pronájmy nemovitostí. Období pronájmu může být rozdílné

s ohledem na délku prováděných rekonstrukcí a následný prodej nemovitosti. Je využíván jako krátkodobý institut k získávání finančních prostředků Emitenta. Zpravidla lze pronájem tedy chápat jako krátkodobý.

1. Hlavní činnosti

Hlavní činností Emitenta k datu tohoto Základního prospektu je rekonstrukce výše popsaných nemovitostí Rezidence Nikoly Tesly a Rezidence Londýnská. Emitent také realizuje pronájmy nemovitostí, Období pronájmu může být rozdílné s ohledem na délku prováděných rekonstrukcí a následný prodej nemovitosti. Je využíván jako krátkodobý institut k získávání finančních prostředků Emitenta. Zpravidla lze pronájem tedy chápat jako krátkodobý.

2. Hlavní trhy, na kterých se Emitent pohybuje²,

Trh s nemovitostmi

Podle statistik a analytických výsledků se trh s nemovitostmi vzpamatoval. V loňském roce dle dostupných dat počet prodaných novostaveb překročil jen v Praze 5.000. Dle slov odborníků se trh s nemovitostmi po dlouhých letech krize postavil na nohy. Velkým hnacím motorem při rozhodování koupě rezidenční nemovitosti jsou také výhodné úrokové sazby hypoték, které v určité době klesly až na 2 %. Lidé, kteří chtěli investovat, si tak mohli za stejnou částku dovolit lepší nemovitost. Byla zaznamenána také silná aktivita ze strany developerů, kteří se chopili příležitosti a uváděli na trh nové projekty. Velkým trendem je pořizování nemovitostí v atraktivních částech Prahy, jedná se zejména o části jako Malá Strana, Staré Město, Vinohrady či Ořechovka. Nemovitosti pořízené v žádaných lokalitách si svou cenu zachovávají s předpokladem růstu jejich hodnoty.

Trh s luxusními byty

Trh s luxusními nemovitostmi stále více láká potenciální zájemce o investice. Dražší byty v atraktivních lokalitách jsou žádanější než panelákové byty na sídlištích. Velkou výhodou je v případě využití pro vlastní bydlení vstoupení do projektu, kdy se budoucí majitel může podílet na změnách dispozic bytu i na výběru zařizovacích předmětů. Další výhodou je také to, že když majitel byt pronajme, nájemník bude ze specifické skupiny, která je charakteristická tím, že je solventnější a spolehlivější. Nákupu luxusních nemovitostí nahrává i fakt, že jsou výhodné úrokové sazby z hypoték. Lidé jsou tak ochotnější vzít si hypotéku a investovat. Dalším plusem je také poloha daných nemovitostí, developéři se snaží umístit je do místa s velkou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností. Mnoho bytů, po kterých je poptávka, jsou umístěny do atraktivních oblastí, např. v Praze jde o historické centrum, Vinohrady, Ořechovku i Hanspaulku. Lidé poptávající luxusní bydlení také ocení

² <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/290-kam-smeruje-trh-s-nemovitostmi/> [dostupné dne 24.7.2015]
<http://artn.cz/cz/novinky/kam-bude-smerovat-trh-nemovitosti-v-dalsich-letech-bude-zaviset-predevsim-na-ekonomickem-vyvoji> [dostupné dne 24. 7. 2015]
http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/reality_v_ceske_republice_oziva_trh_s_nemovitostmi_20140326 [dostupné dne 24. 7.2015]
<http://www.hypoindex.cz/trh-s-nemovitostmi-se-vzpamatovava-cesi-zase-ochotne-kupuji-byty-i-domy/> [dostupné dne 24. 7.2015]

nadstandardní vybavení domů, ve kterých se byty nachází. Developeři se snaží pro budoucí obyvatele vytvořit bezpečné podmínky pro klidné bydlení.

Teritoriálně Emitent podniká v České republice, konkrétně na území hlavního města Praha.

3. Organizační struktura Emitenta a jeho sesterských společností

Jednatelka společnost Ing. Irena Koch i jednatel společnosti Roman Koch působí i v jiných společnostech na pozici statutárního orgánu. Emitent je oddělený a plně nezávislý na aktivitách ostatních takových společností. Sesterské společnosti jsou následující:

- **K&K Invest Group a.s.**, se sídlem Londýnská566/18, 120 00, Praha 2 – Vinohrady, IČ: 015 99 917, ve které je Ing. Irena Koch statutárním orgánem a Roman Koch členem dozorčí rady,
- **LISORI s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 2536/1e, 120 00, Praha 2 – Vinohrady, IČ: 284 36 067, ve které je Ing. Irena Koch statutárním orgánem a společníkem se vkladem,
- **RealPrag s.r.o.**, se sídlem Londýnská566/18, 120 00, Praha – Vinohrady, IČ: 639 83 109, ve které je Ing. Irena Koch statutárním orgánem a společníkem se vkladem a Roman Koch je v dané společnosti rovněž statutárním orgánem,
- **Římská 1222/33 s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 2536/1f, 120 00, Praha – Vinohrady, IČ: 282 300 86, ve které je Roman Koch statutárním orgánem a Ing. Irena Koch statutárním orgánem a společníkem se vkladem;
- **SLEVY s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 2536/1e, 120 00, Praha – Vinohrady, IČ: 248 06 013, ve které je Roman Koch společníkem s vkladem a Ing. Irena Koch společníkem se vkladem;
- **Činžovní domy Praha, s.r.o.**, se sídlem U Zvonařky 2536, 120 00, Praha – Vinohrady, IČ: 284 44 477, ve které je Roman Koch statutárním orgánem a společníkem se vkladem a Ing. Irena Koch statutárním orgánem a společníkem se vkladem;

Vedení společnosti Bydlení na Vinohradech s. r. o. působí na českém trhu od roku 1990. Již více než 25 let se specializuje na menší a střední rezidenční projekty. Hlavním záměrem je zhodnocování činžovních domů v Praze a v Brně, kde zkušený tým úspěšně realizoval více než 50 projektů. Jednatelkou společnosti je Ing. Irena Koch, která absolvovala Provozně-ekonomickou fakultu Mendelovy univerzity v Brně. Své vzdělání plně promítla do podnikání. Druhým jednatelem je Roman Koch, který absolvoval Cyrilometodějské gymnázium v Brně a od roku 1990 pracuje v oboru nemovitostí. Ing. Irena Koch začínala své podnikání ve firmě R systém spol. s r. o. v roce 1993 v Brně. O dva roky později založila společnost I.R.K. Praha s. r. o., která se v dubnu roku 2013 přejmenovala na Realprag s. r. o. V současné době je jednatelem ve společnostech Činžovní domy Praha s. r. o., Římská 1222/33 s. r. o., LISORI s. r. o., společníkem ve firmě SLEVY s. r. o. a jediným akcionářem ve firmě K&K Invest Group a. s. Společnost Bydlení na Vinohradech s. r. o. se umí rychle přizpůsobit novým tržním podmínkám díky velmi zkušenému týmu odborníků, proto také před pár lety úspěšně překonala krizi realitního trhu. Mezi proklientský servis patří právní a finanční poradenství jako např. převod do osobního vlastnictví, odhad ceny a zápis do katastru nemovitostí a pomoc v jednání s bankou při poskytování úvěru a hypoték. Společnost Bydlení na Vinohradech s. r. o. si zakládá na dobrém jménu značky a klade důraz na maximální kvalitu poskytovaných služeb. Strategií firmy je vyhledávání a velmi pečlivý výběr lukrativních nemovitostí s charakterem neopakovatelnosti, jejich zhodnocení a následný prodej nebo pronájem. V době stagnace realitního trhu se jedná o velkou obchodní příležitost a bezpečný přístav pro Emitenta i jeho klienty.

Mezi spokojené klienty společnosti Bydlení na Vinohradech s. r. o. patří mimo jiné také významné české osobnosti z politických i kulturních kruhů i zahraniční klienti, kteří si zakládají na vysoké kvalitě bydlení v centru města.

Oddíl G. Informace o trendech

Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta. Níže popsané trendy, které ovlivňují situaci a prodejní schopnost Emitenta jsou subjektivním názorem založeným na zkušenostech z předchozího prodeje.

Trend stěhování se - energeticky úsporný dům

Většina stavebníků si dnes pořizuje rodinný dům s uměřenými nároky na spotřebu energií. Dříve celkem ojedinělý koncept nízkoenergetického domu se dnes již stává standardem. Investoři mají své důvody: především ekonomické, které vedou širokou veřejnost k cílenému snižování spotřeby energií. Podle všech prognóz a předpokladů bude tento trend v budoucnosti ještě výrazně sílit. Díky zvýšení dotací na využití solární energie vedoucím k masivní instalaci solárních panelů, se již nyní objevují dokonce i domy aktivní. Ty vyrobí více energie, nežli spotřebují. Přebytky elektrické energie pak majitelé těchto domů prodávají dodavateli elektřiny k dalšímu využití.

Ochota stěhovat se

Pokud se stavebníkovi nepodaří vybudovat dokonale fungující dům s pružnou dispozicí, opouští ho častěji a s lehčím srdcem, než kdyby tomu bylo naopak. Často mění patrový dům časem za bezbariérový bungalov, po odchodu dětí se neváhá přestěhovat "do menšího", případně se odstěhuje zpět do městského bytu. Pomalu tak dochází k uvolnění dřívějších zvyklostí a zažitých stereotypů, které vázaly rodinu k vlastnímu domu i po několik generací.

„Ochota bank poskytovat hypotéky

Více než třetinu hypotečních úvěrů, které během posledních dvou let mladí lidé čerpali, využili na koupi bytu. Společně s koupí již hotového rodinného domu, jež je v účelech hypotečních úvěrů mezi mladými s malým rozdílem na druhém místě, má tak pořízení již hotové nemovitosti v této věkové kategorii vysokou převahu. Do výstavby bydlení se mladá generace příliš nežene. Ve věku mezi 20 a 25 let plánovalo stavět s využitím hypotéky v posledních dvou letech jen 14 % žadatelů.³

Lokalita

Mezi faktory, které o ceně a výběru nemovitosti rozhodují, jednoznačně patří lokalita. Můžeme mít dva naprosto stejné byty, z nichž jeden bude v Praze a druhý v Přerově, a přesto budou mít pro kupce rozdílnou hodnotu. Nejvyšší cenou disponují byty ve velkých centrech měst. Samostatnou kapitolou jsou byty ve středu Prahy, které jsou nejvíce žádané. Atraktivní lokalitu však mohou představovat i menší města, a to turisticky vyhledávaná, s dobrou dopravní dostupností, kulturním vyžitím nebo pestrou nabídkou služeb. Klidná a čistá lokalita se spoustu zeleně bude pro zájemce lákavější než hlučné nebo zanedbané prostředí

³ <http://www.triada-reality.cz/blog/4> [dostupné dne 24. 7.2015]

Trend získání úvěru

Získat úvěr na byt není v současnosti tak lehké. Žadatel o úvěr v některých případech nedosáhne výše příjmu potřebné k získání úvěru. Malý živnostník může těžko prokázat výši příjmu takovou, aby stačila na poskytnutí úvěru. Banky se brání úvěry dávat. Odhadci bank dělají nižší posudky na cenu hodnoty nemovitosti a v zásadě půjčují nejčastěji přibližně 80% z té hodnoty.⁴ Takové částky v kombinaci s finančními prostředky potřebnými na zařízení bytu mohou mít značný vliv na pořízení či nepořízení bytu, případně na jeho cenovou relaci.

Vývoj ekonomiky

Ceny nových bytů průběžně rostou, i když míra tohoto růstu kolísá. Za posledních 10 let ceny vzrostly až o 100 %, ⁵ lze však předpokládat, že se tempo růstu cen zpomalí. Ceny bytů a jejich prodej první řadě ovlivňuje jejich poloha, po níž přichází na řadu kvalita dispozičního řešení bytu, úroveň a kvalita vnitřního vybavení, atraktivita architektonického řešení, společné prostory domu, zeleň v areálu či okolí, výhled, možnost parkování, atd. Byty, které se nacházejí v dobré lokalitě a které splňují i ostatní zmíněná kritéria, se vždy dobře prodají, případně pronajmou.

V druhé řadě ceny nových bytů ovlivňuje situace na trhu, tedy konkrétně poměr mezi nabídkou a poptávkou. V Praze se staví stále více, nabídka rychle roste, nedá se však zatím hovořit o převisu nabídky nad poptávkou.

Dalším důležitým faktorem, jenž se odráží v ceně nemovitostí, je už zmiňovaná sílící poptávka zahraničních investorů, kteří problematice nemovitostí v porovnání s Čechy mnohem lépe rozumí. Pražský trh je pro ně atraktivní i díky tomu, že stávající ceny nových bytů jsou stále výrazně nižší než ceny srovnatelných bytů ve velkých městech západní Evropy. Míra výnosu je přitom vyšší.⁶

Trend kvality nových bytů

Preference lidí hledajících bydlení se rok od roku mění. Dobrou zprávou je, že z dlouhodobého hlediska se lidé nejen více zajímají o konkrétní bytové projekty, ale zároveň kladou mnohem větší nároky na kvalitu stavby, dispoziční řešení, standardní vybavení, umístění lokality a další faktory, které významně ovlivňují výsledek transakce. Developerské společnosti tak byly nuceny ke zvýšení kvality výstavby. Ke zlepšení v této oblasti pomohl nejen tento vyšší tlak, ale významným způsobem i normy Evropské unie jako např. požadavky na vyšší standardy v oblasti energetických úspor apod.

Trend poptávky po levném bydlení

⁴ <http://www.qap.cz/radce/object/jake-jsou-dnes-trendy-pri-kupovani-bytu-poradime-vam-7607/article.htm> [dostupné dne 24. 7.2015]

⁵ <http://archiv.ihned.cz/c1-19339740-realitni-poradna> [dostupné dne 24. 7.2015]

⁶ <http://www.hypoindex.cz/trh-s-nemovitostmi-se-vzpamatovava-cesi-zase-ochotne-kupuji-byty-i-domy/> [dostupné dne 24. 7.2015]

Hlad po levných bytech stále roste. Cena je totiž stále velmi důležitým faktorem při koupi nového bytu v ČR. Developeři, kteří se zaměřují na levnější byty, mají jistotu, že prodají, samozřejmě pokud je jejich projekt v relativně zajímavé lokalitě. Dokazuje to i fakt, že v nových projektech obecně „zmizí“ při otevření prodeje nejprve byty levné, pak teprve ty dražší. Lidé si je nepořizují pouze za účelem bydlení, ale rovněž roste počet těch, kteří si tyto byty kupují na investici.

Zahraniční investice do nemovitostí

Ceny realit ve vyspělých zemích nerostou tak rychle jako v minulosti, mnoho investorů hledá rychlejší zhodnocení svých peněz na trhu nemovitostí rozvojových a méně vyspělých zemí. Některé z těchto investic se ale zhodnocují na základě až pyramidové reakce, kde zvýšení cen bylo téměř výhradně výsledkem rostoucí zahraniční poptávky

Nemovitosti jako investiční aktivum

Reality jsou jedním z typů tradičních investičních aktiv, investorům přináší výnos nejen prostřednictvím zhodnocení kapitálu čili ceny nemovitosti, ale i prostřednictvím pravidelného příjmu z nájmu. Mnoho laiků ale i profesionálních investorů dává přednost investici do hmotného aktiva, obecně řečeno do cihel, oproti finančním aktivům v podobě akcií a obligací. Vzhledem k nákladům na prodej a menší likviditě než je tomu u finančních produktů, nemovitosti jsou zpravidla využívány k dlouhodobější investici, tedy těmi investory, kteří se snaží maximalizovat hodnotu svého majetku v horizontu delším než 5 – 10 let.

Oddíl I. Správní, řídicí a dozorčí orgány

1. Jednatelé

Řídicím orgánem Emitenta jsou jednatelé, kteří jsou statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem navenek a rozhoduje ve všech záležitostech společnosti. Společnost má dva jednatele.

Ke dni vydání tohoto Základního prospektu jsou jednatelé následující:

- a) Ing. Irena Koch, Praha 2 - Vinohrady, U Zvonařky 2536/1f, PSČ 120 00 (Ing. Irena Koch působí nadále jako statutární orgán ve společnostech, které jsou pro emitenta významné: ve společnosti K&K Invest Group a.s., LISORI s.r.o., RealPrag s.r.o, Římská 122/33 s.r.o a Činžovní domy Praha s.r.o)
- b) Roman Koch, trvale bytem Praha 2 - Vinohrady, U Zvonařky 2536/1f, PSČ 120 00 (Roman Koch působí nadále ve společnostech, které jsou pro emitenta významné: jako statutární orgán ve společnosti RealPrag s.r.o, Římská 122/33 s.r.o., Činžovní domy Praha s.r.o. a dále také jako člen dozorčí rady ve společnosti K&K Invest Group a.s.)

2. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent prohlašuje, že neexistují žádné možné střety zájmů mezi povinnostmi členů statutárního orgánu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Oddíl J. Postupy dozorčí rady, popř. správní rady

Emitent nemá zřízenou dozorčí radu ani jiný kontrolní orgán.

Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích.

Oddíl K. Hlavní společníci, ovládající osoby

Emitent je 100 % vlastněn a ovládán Ing. Irenou Koch, která jako jednatelka společnosti vlastní k datu vyhotovení Základního prospektu obchodní podíl ve výši 100 % a s ním i 100 % hlasovacích práv uvnitř Emitenta.

Obchodní podíl Ing. Ireny Koch je zastaven za účelem zajištění úvěru poskytnutého ze strany Artesa, spořitelní družstvo, IČ: 257 78 722 (dále jen „Artesa“) a v případě neschopnosti Emitenta splácet dluh z úvěrové smlouvy hrozí ztráta kontroly nad Emitentem. Smlouva o zástavě obchodního podílu je elektronicky dostupná v elektronické verzi výpisu z obchodního rejstříku. Tato smlouva je rovněž dostupná v sídle Emitenta.

Emitent nemá přijata opatření, která by teoreticky zajistila, aby kontroly nebylo zneužito.

Oddíl L. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta

Finanční údaje za poslední dvě účetní období do konce účetního období, tj. účetní závěrky k 31. 12. 2014 a k 31. 12. 2013 byly ověřeny auditorem. Tyto účetní závěrky včetně zpráv auditora jsou uvedeny na konci tohoto Základního prospektu v kapitole „Finanční údaje o emitentovi“ a jsou nedílnou součástí tohoto Základního prospektu.

1. Údaje o soudních a rozhodčích řízeních

Bydlení na Vinohradech, s.r.o. nebyla během 12 měsíců před datem Základního prospektu účastníkem žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení, která měla nebo mohou mít vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta nebo skupiny, do níž emitent náleží. Základní prospekt je vyhotoven v souladu se skutečností a obsahuje pravdivé údaje.

Od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny ověřené finanční údaje, nedošlo k významné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.

Oddíl M. Doplnující údaje**1. Základní kapitál**

Základní kapitál Emitenta činí 3.700.000 Kč (slovy tři miliony sedm set tisíc korun českých). Tento základní kapitál je plně splacen.

2. Společenská smlouva a stanovy

Společnost byla založena na základě zakladatelské listiny, přičemž vznik Emitenta je datován ke dni 16. října 2006. Zakladatelská listina byla dne 21. července 2014 měněna ve formě notářského zápisu a podrobena tak zákonu č. 90/2012 Sb., jako celku. Zakladatelská listina a veškeré její změny jsou uloženy ve sbírce listin vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 118771, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně přístupná. Tato listina je k dispozici též k nahlédnutí u firmy Bydlení na Vinohradech s. r. o., ulice Londýnská 536/18, 120 00 Praha, IČ: 276 11 078. Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a je uveden v čl. 3 zakladatelské listiny. Cíle a účel Emitenta není v rámci zakladatelské listiny upraveny.

3. Významné smlouvy Emitenta

Emitent vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z emitovaných Dluhopisů. Neexistuje žádná závislost Emitenta na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo výrobních procesech, které by měly zásadní význam pro podnikatelskou činnost nebo ziskovost Emitenta.

Na rekonstruovaných nemovitostech Rezidence Nikoly Tesly a Rezidence Londýnská vážne ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu zástavní právo ve prospěch Artesa, které bude vymazáno po úhradě kupní ceny za jednotlivé jednotky a jeho účelem je zajištění úvěru poskytnutého Artesou ve prospěch Emitenta. V případě projektu Nikoly Tesly se jedná o úvěr ve výši 22.600.000 Kč, kdy den konečné splatnosti předmětného úvěru je 31. 12. 2016. Úroková sazba předmětného úvěru je 6 % a Emitent úvěr splácí z vlastních finančních prostředků měsíčně. Emitent má možnost mimořádných splátek úvěru bez jakékoliv sankce v případě, že finanční prostředky určené k mimořádné splátce pochází z prodeje jakékoliv jednotky v objektu Nikoly Tesly. Úvěr poskytnutý k realizaci projektu Rezidence Londýnská byl rovněž poskytnut Artesou, a to ve výši 52.400.000 Kč, kdy den konečné splatnosti předmětného může být až 31. 10. 2018. Úroková sazba úvěru na projekt Londýnská 18 je 6 %. I zde existuje pro Emitenta možnost předčasných splátek, které pocházejí z prodeje jednotlivých bytových jednotek. Obě zmíněné smlouvy o úvěru jsou na požádání k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta.

Další významnou smlouvou týkající se podnikání Emitenta je smlouva o zastavení obchodního podílu Ing. Ireny Koch. Zástavní právo na obchodním podílu Emitenta vážne ve prospěch Artesa a účelem této zástavy je rovněž zajištění výše zmíněného úvěru.

Poskytnuté úvěry emitenta jsou považovány za krátkodobé závazky, přičemž splatnost úvěru financování projektu Londýnská a Nikoly Tesly je ke dni 31.10.2015 s tím, že je možné prodloužit jejich splatnost až do roku 2018.

Oddíl O. Všeobecné informace o emisích dluhopisů

Vydávání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 190/2004 Sb., O dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a Nařízením Komise /ES)

č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v Prospektech a jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto Prospektů a reklam.

Oddíl P. Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti Základního prospektu jsou níže uvedené dokumenty ve formě brožury společně s dalšími dokumenty (např. zakladatelské dokumenty, stanovy společnosti) k dispozici k nahlédnutí u firmy Bydlení na Vinohradech s. r. o., ulice Londýnská 536/18, 120 00 Praha 2, IČ: 276 11 078. Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout do originálu, případně jejich kopií. Jedná se o tyto dokumenty:

- a) Zakladatelská listina a stanovy Emitenta,
- b) veškeré dokumenty, jejichž jakákoli část je součástí registračního dokumentu nebo je v něm na ní uveden odkaz,
- c) historické finanční údaje Emitenta.

Do výročních zpráv, zápisů z valných hromad a zpráv auditora je možné nahlédnout také ve sbírce listin vedené Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložce 118771, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná.

6 Zpráva auditora



Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

Na Dražkách 97
252 41 Dolní Břežany

tel.: 602 271 455
e-mail:
zouharovajar@volny.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**z auditu pro zvláštní účely
společnosti**

**Bydlení na Vinohradech s.r.o. se sídlem Praha 2
– Vinohrady, U Zvonařky 2536, PSČ 120 00**

Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

Na Drahách 97
252 41 Dolní Břežany

tel.: 602 271 455
e-mail:
zouharovajar@volny.cz

OBSAH

1 INFORMACE KE ZPRÁVĚ

1. 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. 2. INFORMACE O AUDITOVANÉ SPOLEČNOSTI

1. 3. INFORMACE O AUDITOROVI

2 ZPRÁVA AUDITORA

3 PŘÍLOHY

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2013 DO 31. 12. 2013

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

Na Dražích 97
252 41 Dolní Břežany

tel.: 602 271 455
e-mail:
zouharovajar@volny.cz

INFORMACE KE ZPRÁVĚ

VŠEOBECNÉ INFORMACE

Audit pro zvláštní účely byl proveden na základě dohody o poskytování auditorských služeb. Prověrka byla koncipována jako jednorázová, byla provedena auditorem Ing. Jarmilou Zouharovou, Ph.D. Audit byl proveden dle mezinárodního auditorského standardu ISA 805 v souvislosti s plánovaným vydáním dluhopisů společnosti.

Cílem auditu bylo získat přesvědčení:

- a) že údaje uvedené v rozvaze společnosti a ve výkazu zisku a ztráty k 31. 12. 2013 neobsahují nesprávnosti významného charakteru
- b) že údaje zachycené v přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 a údaje uvedené v příloze k účetní závěrce neobsahují nepřesnosti významného charakteru
- c) v průběhu auditu vybraných údajů a skutečností nebyly zjištěny nedostatky, svědčící o tom, že účetnictví účetní jednotky není vedeno ve všech významných ohledech správně, úplně, průkazně, srozumitelně, přehledně a způsobem zaručujícím trvalost účetních záznamů

Datum a místo vyhotovení zprávy: 8. 6. 2015, Dolní Břežany

Počet výtisků: 3

Rozdělovník: 2 x Bydlení na Vinohradech s.r.o.

1 x Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

Na Draháč 97
252 41 Dolní Břežany

tel.: 602 271 455
e-mail:
zouharovajar@volny.cz

INFORMACE O AUDITOVANÉ SPOLEČNOSTI

Název auditované společnosti: Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Sídlo: U Zvonařky 2536, Praha 2 – Vinohrady, PSČ 120 00

IČO: 276 11 078

Společnost Bydlení na Vinohradech s.r.o. byla založena dle Obchodního zákoníku 513/91 Sb. ve znění dalších předpisů dne 16. října 2006.

Předmět podnikání je dle výpisu z obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze, oddíl C, číslo vložky 118771:

- realitní činnost

Zapsaný základní kapitál společnosti je 3.700.000,- Kč.

Společníkem společnosti je Ing. Irena Koch, nar. 15. března 1966, bytem U Zvonařky 2536/1f, Praha 2 - Vinohrady, obchodní podíl tohoto společníka je dle výpisu z obchodního rejstříku 100%.

Statutárním orgánem společnosti je:

Ing. Irena Koch, jednatelka společnosti

Roman Koch, jednatel společnosti

INFORMACE O AUDITOROVI

Jméno a příjmení:	Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.
Číslo oprávnění:	1387
Sídlo:	Na Draháč 97, Dolní Břežany, PSČ 252 41
Telefon:	602 271 455
IČ:	492 53 140
DIČ:	CZ 675 2181 623

Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

Na Drahách 97
252 41 Dolní Břežany
tel.: 602 271 455
e-mail:
zouharovajar@volny.cz**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA****z auditu pro zvláštní účely společnosti Bydlení na
Vinohradech s.r.o.**

Provedla jsem audit údajů a skutečností společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o., Praha 2 – Vinohrady, U Zvonařky 2536, zachycených v rozvaze, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013 a v příloze k účetní závěrce společnosti ke dni 31. prosinci 2013.

Za předložené výkazy, přehled o peněžních tocích a přílohu k účetní závěrce je zodpovědné vedení společnosti. Vedení společnosti je rovněž zodpovědné za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení příslušných podkladů a soupisů tak, aby neobsahovaly významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k ověřovaným údajům a skutečnostem ve vybraných přehledech.

Audit jsem provedla v souladu se zákonem č.93/2009 Sb., o auditorech v platném znění a v souladu s mezinárodními auditorskými standardy. Tyto předpisy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že vybrané údaje a skutečnosti neobsahují významné (materiální) nesprávnosti. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti uvedených údajů. Jsem přesvědčena, že důkazní informace, které jsem získala, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Podle mého názoru údaje a skutečnosti zachycené ve vybraných přehledech společnosti, tj. v rozvaze, výkazu zisku a ztráty, v přehledu o peněžních tocích a v příloze k účetní závěrce společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o., Praha 2 – Vinohrady, U Zvonařky 2536, sestavených k 31. 12. 2013, věrně zobrazují majetkovou situaci společnosti, neobsahují nesprávnosti významného charakteru a jsou v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.
č. oprávnění 1387

V Dolních Břežanech dne 8. 6. 2015

č. KAČR 1387

IČ: 49233140

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2013
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Sídlo nebo bydliště účetní
jednotky a místo podnikání
liši-li se od bydliště
U Zvonářky 2536
Praha 2
120 00

IČ
27611078

označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	109.130	-1.161	107.969	8.756
B.	Dlouhodobý majetek	003	106.272	-1.161	105.111	2.547
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	106.272	-1.161	105.111	2.547
B. II.1.	Pozemky	014	22.194	0	22.194	0
2.	Stavby	015	83.959	-1.161	82.798	2.547
7.	Neokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	119	0	119	0
C.	Oběžná aktiva	031	2.664	0	2.664	6.207
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	219	0	219	3.400
C. III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	120	0	120	3.275
6.	Stát - daňové pohledávky	054	95	0	95	125
7.	Krátkodobá poskytnutá zálohy	055	4	0	4	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	2.445	0	2.445	2.907
C. IV.1.	Peníze	059	4	0	4	2.769
2.	Účty v bankách	060	2.441	0	2.441	47
D. I.	Časové rozlišení	063	194	0	194	2
D. I.1.	Náklady příštích období	064	17	0	17	2
3.	Příjmy příštích období	066	177	0	177	0



označ. a	PASIVA b	řad. c	stav v běžném účetním období 5	stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	067	107.969	8.756
A.	Vlastní kapitál	068	6.092	6.883
A. I.	Základní kapitál	069	3.700	3.700
A. I.1.	Základní kapitál	070	3.700	3.700
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	185	185
A. III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	185	185
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	2.999	2.248
A. IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	3.058	2.307
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083	-59	-59
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	-792	750
B.	Cizí zdroje	085	101.837	173
B. III.	Krátkodobé závazky	102	18.127	173
B. III.1.	Závazky z obchodních vztahů	103	22	165
4.	Závazky ke spol., členům družstva a k účetníkům sdružení	106	17.720	0
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	85	3
10.	Dohadné účty pasivní	112	300	8
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	114	83.710	0
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	83.710	0
C. I.	Časové rozlišení	118	40	1.700
C. I.1.	Výdaje příštích období	119	40	1.700

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
První forma účetní jednotky	Předmět podnikání



Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2013
(v celých tisících Kč)

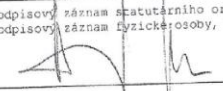
Obchodní firma nebo jiný název
Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Sídlo nebo bydliště účetní
jednotky a místo podnikání
liši-li se od bydliště
U Zvonářky 2536
Praha 2
120 00

IČ
27611078

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
II.	Výkony	004	425	249
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	425	249
B.	Výkonová spotřeba	008	1.645	2.332
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	009	369	103
B. 2.	Služby	010	1.276	2.229
+	Přidaná hodnota	011	-1.220	-2.083
C.	Osobní náklady	012	47	0
C. 1.	Mzdové náklady	013	47	0
D.	Daně a poplatky	017	208	577
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	1.162	0
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého nehmotného majetku a materiálu	019	5.260	17.410
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	020	5.260	17.410
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	022	1.539	12.745
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	023	1.539	12.745
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	0	9
H.	Ostatní provozní náklady	027	355	665
*	Provozní výsledek hospodaření	030	729	1.349
X.	Výnosové úroky	042	4	0
N.	Nákladové úroky	043	806	379
O.	Ostatní finanční náklady	045	718	27
+	Finanční výsledek hospodaření	048	-1.521	-406
Q.	Daň z příjmu za běžnou činnost	049	0	191
Q. 1.	- splatná	050	0	191
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	-792	752



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	-792	752
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	-792	943

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
za období 01.01.2013 až 31.12.2013
(pro podvojný účetnictví)

Název a sídlo účetní jednotky
Bydlení na Vinohradech s.r.o.
0 Zvoňáčky 2536
Praha 2
120 00

v tisících Kč

Položka	Text	Částka
P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	2.807
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-792
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-3.316
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+), odpis pohl.(+) a umoř. opr. pol. k maj.	1.161
A.1.2.	Změna st. opr. pol., rezerv a změna st. čas. rozliš. nákl. a výnosů	-1.559
A.1.3.	Zisk(ztráta) z prodeje stálých aktiv vč. oceňovacích rozdílů	-3.721
A.1.5.	Vyúčtované nákl. úroky(+), vyúčt. výnosové úroky(-)	802
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-4.108
A.2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	20.843
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti(+/-)	3.151
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti(+/-)	17.692
A.**	Čistý peněžní tok z provoz. č. před zdaněním a mimoř. položkami	16.735
A.3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků(-)	-806
A.4.	Přijaté úroky (+)	4
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	15.932
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-105.264
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	5.260
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-100.004
C.1.	Změna stavu dlouhodobých popř. krátkodobých závazků	83.710
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	83.710
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-362
R.	Stav peněžních prostředků na konci období	2.445



Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2013 (v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity*Vznik a charakteristika společnosti*

Bydlení na Vinohradech s.r.o. („společnost“) vznikla 16. října 2006. Předmětem činnosti je realitní činnost.

Vlastník společnosti k 31. prosinci 2013:

Ing. Irena Koch 100 %

Sídlo společnosti

Praha 2 - Vinohrady, U Zvonařky 2536, PSČ 120 00

Identifikační číslo

276 11 078

Jednatelé společnosti k 31. prosinci 2013

Ing. Irena Koch
den vzniku funkce: 16. října 2006

Roman Koch
den vzniku funkce: 16. října 2006

Jménem společnosti jedná každý jednatel samostatně.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2013 byly zapsány do obchodního rejstříku následující změny:

- dne 17. září 2013 byla zapsána změna jména jednatelky Ing. Ireny Kochové na Ing. Irena Koch,
- dne 19. listopadu 2013 bylo zapsáno zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Ing. Irena Koch ve prospěch zástavního věřitele ARTESA, spořitelního družstva, pro současné či budoucí pohledávky zástavního věřitele za společníkem plynoucí z úvěrové smlouvy, které vznikly či budou vznikat v období do 20 let ode dne nabytí účinnosti úvěrové smlouvy, a to až do celkové výše 62.620.000,- Kč

Organizační struktura

Společnost nemá žádné zaměstnance a činnost společnosti je zajišťována dodavatelským způsobem.



Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (neconsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2013 (v tisících Kč)

2. Zásadní účetní postupy používané společností

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

(a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stroje a přístroje	Lineární	3-5 let
Budova	Lineární	30 let

Rozdělení pořizovací ceny nemovitosti mezi stavbu a pozemek je stanoveno na základě znaleckého posudku.

Rozdělení pořizovací ceny budovy a pozemku na jednotlivé bytové jednotky a nebytové prostory je stanoveno především na základě užitné plochy, investovaných nákladů a očekávané prodejnosti dané jednotky.

(b) Stanovení opravných položek

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání zůstatkové hodnoty dlouhodobého majetku s jeho tržním oceněním. Při stanovení tržního ocenění vychází společnost ze znaleckých posudků, z analýz připravených externími znalci, případně i z interních ocenění.

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.



Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2013 (v tisících Kč)

(c) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky, jako krátkodobé.

(d) Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaného dlouhodobého hmotného majetku.

(e) Daň z příjmů

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné k prvnímu dni účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulé období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

3. Změna účetních metod a postupů a srovnatelnost účetních období

V roce 2013 nedošlo ke změně účetních metod a postupů.

Účetní závěrka je sestavena za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013.



Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2013 (v tisících Kč)

4. Dlouhodobý majetek

	Stavby	Pozemky	Nedok. hm. maj.	Celkem
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.2013	2 547	0	0	2 547
Přírůstky	82 951	22 194	119	105 264
Úbytky	-1 539	--	--	-1 539
Zůstatek k 31.12.2013	83 959	22 194	119	106 272
Oprávk				
Zůstatek k 1.1.2013	--	--	--	--
Odpisy	1 161	--	--	1 161
Úbytky	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2013	1 161	--	--	1 161
Zúšt. hodn. 1.1.2013	2 547	0	0	2 547
Zúšt. hodn. 31.12.2013	82 798	22 194	119	105 111

Nemovitost – Šafaříkova

V roce 2013 společnost prodala 2 bytové jednotky v nemovitosti na adrese Praha 2, Šafaříkova 167. Ve vlastnictví společnosti zbývají 2 nebytové jednotky a 1 bytová jednotka v zůstatkové hodnotě 1008 tis. Kč.

Nemovitost – Nikoly Tesly

Společnost pořídila v roce 2013 vlastní nemovitost s bytovými a nebytovými jednotkami na adrese Praha 6, Nikoly Tesly 1094. Společnost plánuje provést v domě rekonstrukční práce, které budou dokončeny v roce 2015. Společnost plánuje v nemovitosti vybudovat garáže. Nemovitost je zatížena zástavním právem viz bod 13.

Nemovitost – Londýnská

Společnost pořídila v roce 2013 vlastní nemovitost s bytovými a nebytovými jednotkami na adrese Praha 2, Londýnská. Společnost plánuje provést v domě rekonstrukční práce, které budou dokončeny v roce 2015. Nemovitost je zatížena zástavním právem viz bod 13.



Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (neconsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2013 (v tisících Kč)

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

Společnost evidovala krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2013 ve výši 120 tis. Kč ve splatnosti (2012 – 3275 tis. Kč).

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2013 činily 22 tis. Kč (2012 – 165 tis. Kč), ze kterých 20 tis. Kč (2012 – 27 tis. Kč) představují závazky ve splatnosti a 2 tis. Kč představují závazky po splatnosti do 30 dnů (2012 – 138 tis. Kč).

Dohadné položky pasivní k 31. prosinci 2013 ve výši 300 tis. Kč (2012 – 8 tis. Kč) představují především dohad na energie.

6. Krátkodobé zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy představují především zálohy přijaté od nájemníků za energie a služby.

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zálohy zaplacené za energie a služby spojené s provozem nemovitostí.

7. Vlastní kapitál

	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk minulých let	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2013	3 700	185	2 306	-59	752	6 884
Přiděly do fondů	--	--	752	--	-752	--
Ztráta za účetní období	--	--	--	--	-792	-792
Zůstatek k 31.12.2013	3 700	185	3 058	-59	-792	6 092

K datu sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o úhradě ztráty za běžné období.



Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2013 (v tisících Kč)

8. Informace o tržbách

Společnost realizuje tržby z prodeje bytů a nájmu ve vlastnictví společnosti. Tržby byly za účetní období 2013 a 2012 následující:

	Tržby v tis. Kč	
Nájemné	2013	425
	2012	249
Prodeje bytů	2013	5 260
	2012	17 410
Celkem	2013	5 685
	2012	17 659

Společnost účtuje o prodeji bytových jednotek v okamžiku předání bytu kupujícímu a zápisu převodu bytu v katastru nemovitostí.



Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2013 (v tisících Kč)

9. Informace o spřízněných osobách

Transakce se spřízněnými stranami

	Pohledávky		Závazky	
	2013	2012	2013	2012
Společník	--	--	17 720	--

Jediný společník poskytl v roce 2013 bezúročnou půjčku ve výši celkem 17 720 tis. Kč na část kupní ceny nemovitostí Londýnská a Nikoly Tesly.

Splátky půjčky jsou stanoveny v libovolné výši a to v libovolných splátkách nebo jednorázově. Půjčka je splatná do roku 2020.

V roce 2013 ani v roce 2012 společnost nerealizovala tržby ani nenakoupila služby od spřízněných osob. Jednatelé společnosti v roce 2013 ani v roce 2012 neobdrželi odměnu za výkon funkce.



Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2013 (v tisících Kč)

10. Stát – daňové závazky

K 31. prosinci 2013 neměla společnost závazek z daně z příjmů, neboť byla vykázána ztráta.
K 31. prosinci 2013 společnost vykazuje zálohu na daň z příjmů ve výši 96 tis. Kč (vyplývající z daňové povinnosti za rok 2012). Společnost není plátcem daně z přidané hodnoty.
Společnost nevykazuje žádné daňové závazky po splatnosti.

11. Daň z příjmů

Společnost nevykazuje dočasné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta) a neúčtuje tak o odložené daně.
Na základě účetních politik společnost nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z titulu daňové ztráty. K 31. prosinci 2013 činila daňová ztráta za běžné období a minulých roky 791 tis. Kč.

12. Úvěry poskytnuté společností Artesa, spořitelní družstvo

Společnost má dva účelové investiční úvěry od společnosti Artesa, spořitelní družstvo k 31. prosinci 2013 v celkové výši 83 710 tis. Kč (2012 – 0 tis. Kč), které byly použity na nákup nemovitostí Nikoloy Tesly a Londýnská v roce 2013.

Úvěry společnosti jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem Nikoloy Tesly a Londýnská, zástavním právem k bankovnímu účtu společnosti dále pak vinkulací pojistného plnění z pojištění nemovitostí, bílankou směnku jediného společníka a dále notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti ve smyslu paragrafu 71a notářského řádu, ve kterém společnost uznává svůj dluh vůči společnosti Artesa, spořitelní družstvo. Obchodní podíl ve společnosti je zastaven ve prospěch společnosti Artesa, spořitelní družstvo.

Úvěr poskytnutý společníkem je podřízený úvěrům poskytnutým společností Artesa, spořitelní družstvo.

Úroková sazba úvěru byla stanovena jako fixní ve výši 7%.

Úroky jsou splatné měsíčně. Celkové úrokové náklady v souvislosti s těmito úvěry v roce 2013 činily 806 tis. Kč.

Úvěry jsou splatné jednorázově k 31 říjnu 2015 (respektive k 31. srpnu 2015 pro úvěr na nákup nemovitostí Nikoloy Tesly) s možností prodloužení splatnosti do 31. října 2018 (respektive 31. srpna 2018 pro úvěr na nákup nemovitostí Nikoloy Tesly) na základě žádosti společnosti. Společnost plánuje splacení případně částečné splacení úvěrů v roce 2015 a z tohoto důvodu jsou úvěry vykazovány jako krátkodobé.



Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2013 (v tisících Kč)

13. Ostatní

Náklady na služby představují náklady na zprostředkování prodeje nemovitostí, opravy a náklady spojené s administrativou společnosti.

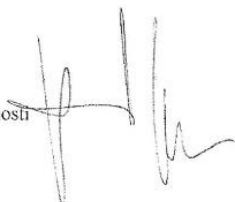
Daně a poplatky představují především daň z převodu nemovitostí.

14. Významné následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2013.

V Praze dne 15. června 2014

Ing. Irena Koch
jednatelka společnosti



Ing. Kateřina Fabiánová
Osoba odpovědná za účetnictví





Bydlení na Vinohradech s.r.o.

**Zpráva auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2014**



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
 Pobřežní 648/1a
 186 00 Praha 8
 Česká republika

Telephone +420 222 123 111
 Fax +420 222 123 100
 Internet www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro společníka společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o., tj. rozvahy k 31. prosinci 2014, výkazu zisku a ztráty za rok 2014 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.


Jsmo přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o. k 31. prosinci 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze, dne 7. dubna 2015


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2014
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Identifikační číslo

276 11 078

Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Londýnská 636/18, Vinohrady

120 00 Praha 2

Česká republika

Označ.	AKTIVA	Řád.	Běžné účetní období			Minulé úč.
			Biznis	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (7.02+03+31+63)	001	135 183	- 3 982	131 201	107 969
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek (7.04+13+23)	003	123 070	- 3 982	119 088	105 111
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (7.05 až 12)	004				
B.I.1.	Zřizovací výdaje	005				
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
	3. Software	007				
	4. Ocenitelná práva	008				
	5. Goodwill	009				
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010				
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (7.14 až 22)	013	123 070	- 3 982	119 088	105 111
B.II.1.	Pozemky	014	25 194		25 194	22 194
	2. Služby	015	82 977	- 3 982	78 995	82 798
	3. Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	016				
	4. Pěstičské celky trvalých porostů	017				
	5. Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	14 899		14 899	1 119
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				
	9. Ocenovací rozdíl k nabytému majetku	022				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (7.24 až 30)	023				
B.III.1.	Podíly - ovládaná osoba	024				
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				
	4. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba, podstatný vliv	027				
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek	028				
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				
	7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				

Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Rozvaha
k 31. prosinci 2014

Označ.	AKTIVA	řád.	Bázné účetní období			Minulé úč. období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva (F.32+39+48+58)	031	12 092		12 092	2 664
C.I.	Zásoby (f.33 až 38)	032				
C.I.1.	Materiál	033				
	2. Nedokončená výroba a polotovary	034				
	3. Výrobky	035				
	4. Mladé a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
	5. Zboží	037				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (f.40 až 47)	039				
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041				
	3. Pohledávky - podstatný vliv	042				
	4. Pohledávky za společnosti	043				
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				
	6. Dohadné účty aktivní	045				
	7. Jiné pohledávky	046				
	8. Odložená daňová pohledávka	047				
C.III.	Krátkodobé pohledávky (f.49 až 57)	048	1 808		1 808	219
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	43		43	120
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050				
	3. Pohledávky - podstatný vliv	051				
	4. Pohledávky za společnosti	052				
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
	6. Stát - daňové pohledávky	054	95		95	95
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	1 115		1 115	4
	8. Dohadné účty aktivní	056	555		555	
	9. Jiné pohledávky	057				
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (f.59 až 62)	058	10 284		10 284	2 445
C.IV.1.	Peníze	059	85		85	4
	2. Účty v bankách	060	10 199		10 199	2 441
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
D.I.	Časové rozlišení (f.64+65+66)	063	21		21	194
D.I.1.	Náklady příštích období	064	21		21	17
	2. Komplexní náklady příštích období	065				
	3. Příjmy příštích období	066				177

Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Rozvaha
k 31. prosinci 2014

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období 5	Minulé úč. období 6
a	b	c		
	PASIVA CELKEM (ř.68+89+122)	067	131 201	107 989
A.	Vlastní kapitál (ř.69+73+80+83+87+88)	068	- 2 115	6 092
A.I.	Základní kapitál (ř.70+71+72)	069	3 700	3 700
A.I.1.	Základní kapitál	070	3 700	3 700
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
	3. Změny základního kapitálu	072		
A.II.	Kapitálové fondy (ř.74 až 79)	073		
A.II.1.	Ážio	074		
	2. Ostatní kapitálové fondy	075		
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	077		
	5. Rozdíly z přeměn obchodních korporací	078		
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	079		
A.III.	Fondy ze zisku (ř.81+82)	080	185	185
A.III.1.	Rezervní fond	081	185	185
	2. Statutární a ostatní fondy	082		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.84+85+86)	083	2 207	2 899
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	2 207	2 899
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	085		
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	086		
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	087	- 5 207	- 792
A.V.2.	Rozhodnuto o zúčtování na výplatu podílu na zisku (-)	088		
B.	Cizí zdroje (ř.90+95+106+118)	089	133 053	101 837
B.I.	Rezervy (ř.91 až 94)	090		
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	091		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky	092		
	3. Rezerva na daň z příjmů	093		
	4. Ostatní rezervy	094		
B.II.	Dlouhodobé závazky (ř.96 až 105)	095	28 510	
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	096		
	2. Závazky - ovládněná nebo ovládající osoba	097		
	3. Závazky - podstatný vliv	098		
	4. Závazky ke společníkům	099	28 510	
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	100		
	6. Vydané dluhopisy	101		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě	102		
	8. Dohadné účty pasivní	103		
	9. Jiné závazky	104		
	10. Odložený daňový závazek	105		

Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Rozvaha

k 31. prosinci 2014

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	5	6
B.III.	Krátkodobé závazky (ř.107 až 117)	106	22 833	18 127
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	107	9 813	22
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	108		
3.	Závazky - podstatný vliv	109		
4.	Závazky ke společníkům	110		17 720
5.	Závazky k zaměstnancům	111		
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	112		
7.	Stát - daňové závazky a dotace	113		
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	114	12 660	85
9.	Vydané dluhopisy	115		
10.	Dohadné účty pasivní	116	246	300
11.	Jiné závazky	117	114	
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř.119 až 121)	118	83 710	83 710
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	119		83 710
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	120	83 710	
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	121		
C.I.	Časové rozlišení (ř.123+124)	122	263	40
C.I.1.	Výdaje příštích období	123	263	40
2.	Výnosy příštích období	124		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
druhové členění
za rok končící 31. prosincem 2014
 (v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Identifikační číslo

278 31 078

Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Londýnská 536/18, Vinohrady

120 00 Praha 2

Česká republika

Označ.	TEXT	řad.	Běžné účetní období	Minulé úc. období
a	b	c	1	2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
+	Obchodní marže (F.01-02)	03		
II.	Výkony (F.05+06+07)	04	2 963	425
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	2 963	425
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		
II.3.	Aktivace	07		
B.	Výkonová spotřeba (F.09+10)	08	3 667	1 645
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	921	389
B.2.	Služby	10	2 746	1 276
+	Přidaná hodnota (F.03+04-08)	11	- 704	- 1 220
C.	Osobní náklady (F.13 až 16)	12		47
C.1.	Mzdové náklady	13		47
C.2.	Odměny členům orgánů obchodní korporace	14		
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15		
C.4.	Sociální náklady	16		
D.	Daně a poplatky	17	276	208
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	2 820	1 161
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (F.20+21)	19	3 465	5 290
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	3 465	5 290
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21		
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (F.23+24)	22	962	1 539
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	962	1 539
F.2.	Prodaný materiál	24		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	300	
H.	Ostatní provozní náklady	27	64	365
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (F.11-12-17-18+19-22-25+26-27+28-29)	30	- 1 071	730

Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Výkaz zisku a ztráty - druhové členění
za rok končící 31. prosincem 2014

Označ.	TEXT	řád.	Běžné účetní období	Minulé úč. období
a	b	c	1	2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (f.34+35+36)	33		
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	Náklady z finančního majetku	38		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		
X.	Výnosové úroky	42	33	3
N.	Nákladové úroky	43	7 155	808
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		
O.	Ostatní finanční náklady	45	14	719
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (f.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45+46-47)	48	- 7 136	- 1 522
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (f.50+51)	49		
Q.1.	-splatná	50		
Q.2.	-odložená	51		
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (f.30+48-49)	52	- 8 207	- 792
XIII.	Mimořádné výnosy	53		
R.	Mimořádné náklady	54		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (f.56+57)	55		
S.1.	-splatná	56		
S.2.	-odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (f.53-54-55)	58		
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (f.52+58-59)	60	- 8 207	- 792
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (f.30+48+53-54)	61	- 8 207	- 792

Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2014 (v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity*Vznik a charakteristika společnosti*

Bydlení na Vinohradech s.r.o. („společnost“) vznikla 16. října 2006. Předmětem činnosti je realitní činnost.

Vlastník společnosti k 31. prosinci 2014:

Ing. Irena Koch	100 %
-----------------	-------

Sídlo společnosti

Praha 2 - Vinohrady, Londýnská 536/18, PSČ 120 00

Identifikační číslo

276 11 078

Jednatelé společnosti k 31. prosinci 2014

Ing. Irena Koch
den vzniku funkce: 16. října 2006

Roman Koch
den vzniku funkce: 16. října 2006

Společnost zastupuje a jedná za ni každý jednatel samostatně.

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2014 byly zapsány do obchodního rejstříku následující změny:

- dne 31. října 2014 byla zapsána změna sídla z Praha – Vinohrady, U Zvonařky 2536, PSČ 120 00 na sídlo Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2,
- dne 21. srpna 2014 byl vymaňán způsob jednání „Jménem společnosti jedná každý jednatel samostatně“ a zapsán nový způsob jednání „Společnost zastupuje a jedná za ni každý jednatel samostatně“,
- dne 21. srpna 2014 byly zapsány ostatní skutečnosti: Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, počet členů statutárního orgánu 2.

Organizační struktura

Společnost nemá žádné zaměstnance a činnost společnosti je zajišťována dodavatelským způsobem.

Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2014 (v tisících Kč)

2. Zásadní účetní postupy používané společností

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

(a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 40 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 60 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stroje a přístroje	Lineární	3-5 let
Budova	Lineární	30 let

Rozdělení pořizovací ceny nemovitosti mezi stavbu a pozemek je stanoveno na základě znaleckého posudku.

Rozdělení pořizovací ceny budovy a pozemku na jednotlivé bytové jednotky a nebytové prostory je stanoveno především na základě užité plochy, investovaných nákladů a očekávané prodejnosti dané jednotky.

(b) Stanovení opravných položek

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání zůstatkové hodnoty dlouhodobého majetku s jeho tržním oceněním. Při stanovení tržního ocenění vychází společnost ze znaleckých posudků, z analýz připravených externími znalci, případně i z interních ocenění.

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2014 (v tisících Kč)

(c) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky, jako krátkodobé.

(d) Použití odhadů

Při přípravě účetní závěrky používá vedení společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky, a používají se v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota při uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou od odhadů lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

Odhady a výchozí předpoklady použité v běžném účetním období ovlivňují především hodnotu vykázaného dlouhodobého hmotného majetku.

(e) Daň z příjmů

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné k prvnímu dni účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasív, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

3. Změna účetních metod a postupů a srovnatelnost účetních období

V roce 2014 nedošlo ke změně účetních metod a postupů.

Účetní závěrka je sestavena za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014.

Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2014 (v tisících Kč)

4. Dlouhodobý majetek

	Stavby	Pozemky	Nedok. hm. maj.	Celkem
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1.1.2014	83 939	22 194	119	106 272
Přírůstky	--	3 000	14 780	17 780
Úbytky	-982	--	--	-982
Zůstatek k 31.12.2014	82 977	25 194	14 899	123 070
Oprávký				
Zůstatek k 1.1.2014	1 161	--	--	1 161
Odpisy	2 821	--	--	2 821
Úbytky	--	--	--	--
Zůstatek k 31.12.2014	3 982	--	--	3 982
Zúst. hodn. 1.1.2014	82 798	22 194	119	105 111
Zúst. hodn. 31.12.2014	78 995	25 194	14 899	119 088

Nemovitost – Šafaříkova

V roce 2014 společnost prodala bytovou jednotku v nemovitosti na adrese Praha 2, Šafaříkova 167. Ve vlastnictví společnosti zbývají 2 nebytové jednotky v zůstatkové hodnotě 26 tis. Kč.

Nemovitost – Nikoly Tesly

Společnost vlastní nemovitost s bytovými a nebytovými jednotkami na adrese Praha 6, Nikoly Tesly 1094. V roce 2014 prováděla společnost v domě rekonstrukční práce, které budou dokončeny v roce 2015. Společnost plánuje v nemovitosti vybudovat garáže. Nemovitost je zatížena zástavním právem viz bod 13.

Nemovitost – Londýnská

Společnost vlastní nemovitost s bytovými a nebytovými jednotkami na adrese Praha 2, Londýnská. V roce 2014 prováděla společnost v domě rekonstrukční práce, které budou dokončeny v roce 2015. Nemovitost je zatížena zástavním právem viz bod 13.

Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2014 (v tisících Kč)

5. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

Společnost evidovala krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2014 ve výši 43 tis. Kč po splatnosti do 30 dnů (2013 – 120 tis. Kč). Dohadné položky aktivní k 31. prosinci 2014 ve výši 555 tis. Kč (2013 – 0 tis. Kč) představují především dohad na vyúčtování služeb a energií nájemníkům.

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2014 činily 9 813 tis. Kč (2013 – 22 tis. Kč), ze kterých 9 679 tis. Kč (2013 – 22 tis. Kč) představují závazky ve splatnosti, 68 tis. Kč představují závazky po splatnosti do 180 dnů, 2 tis. Kč představují závazky po splatnosti do 60 dnů a 64 tis. Kč představují závazky po splatnosti do 30 dnů.

Dohadné položky pasivní k 31. prosinci 2014 ve výši 246 tis. Kč (2013 – 300 tis. Kč) představují především dohad na energie a auditní služby.

Jiné závazky představují přijaté kauce od nájemníků.

6. Krátkodobé zálohy

Krátkodobé přijaté zálohy představují především přijaté zálohy v souvislosti s budoucím prodejem bytových jednotek a zálohy přijaté od nájemníků za energie a služby.

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zálohy zaplacené za energie a služby spojené s provozem nemovitostí.

7. Vlastní kapitál

	Základní kapitál	Rezervní fond	Nerozdělený zisk minulých let	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2014	3 700	185	3 058	-59	-792	6 092
Přiděly do fondů	--	--	--	-792	792	--
Ztráta za účetní období	--	--	--	--	-8 207	-8 207
Zůstatek k 31.12.2014	3 700	185	3 058	-851	-8 207	-2 115

K datu sestavení účetní závěrky nebylo rozhodnuto o úhradě ztráty za běžné období.

Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2014 (v tisících Kč)

8. Předpoklad nepřetržité existence společnosti

K 31. prosinci 2014 společnost vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši 2 115 tis. Kč a krátkodobé závazky a krátkodobé úvěry společnosti převyšují oběžná aktiva o 94 451 tis. Kč.

Vedení společnosti je přesvědčeno, že na základě:

- obchodního plánu společnosti,
- prodaných či rezervovaných bytových jednotek k datu sestavení účetní závěrky,
- jednání s financujícími společnostmi
- možnosti prodloužení splatnosti úvěru na základě uzavřené úvěrové smlouvy
- písemného potvrzení jediného společníka o úmyslu poskytnout nutnou finanční podporu společnosti v případě potřeby po dobu následujících 12 měsíců od data sestavení účetní závěrky

bude společnost schopna uhradit své splatné závazky po dobu následujících 12 měsíců od 31. prosince 2014 a proto byla účetní závěrka sestavena za předpokladu časově neomezeného trvání společnosti.

9. Informace o tržbách

Společnost realizuje tržby z prodeje bytů a nájmu ve vlastnictví společnosti. Tržby byly za účetní období 2014 a 2013 následující:

	Tržby v tis. Kč	
	2014	2013
Nájemné	2 408	425
Prodeje bytů	3 465	5 260
Celkem	5 873	5 685

Společnost účtuje o prodeji bytových jednotek v okamžiku předání bytu kupujícímu a zápisu převodu bytu v katastru nemovitostí.

Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (nekonsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2014 (v tisících Kč)

10. Informace o spřízněných osobách

Transakce se spřízněnými stranami

	Pohledávky		Závazky	
	2014	2013	2014	2013
Společník	--	--	26 510	17 720

Jediný společník poskytl v roce 2013 půjčku ve výši celkem 17 720 tis. Kč na část kupní ceny nemovitostí Londýnská a Nikoly Tesly. V roce 2014 byla půjčka navýšena za účelem financování rekonstrukčních prací na nemovitostech. K 31. prosinci 2014 činila půjčka celkem 26 510 tis. Kč. Půjčka je úročena fixním úrokem, který je stanoven každoročním dodatkem. Za rok 2014 úrok činil 1 510 tis. Kč a tento úrok byl v roce 2014 zaplacen jedinému společníkovi.

Splátky půjčky jsou stanoveny v libovolné výši a to v libovolných splátkách nebo jednorázově. Půjčka je splatná do roku 2020. Jediný společník se písemně zavázal nepožadovat od společnosti zaplacení zápůjčky v roce 2015 a z tohoto důvodu byla půjčka vykazována jako dlouhodobá.

V roce 2014 ani v roce 2013 společnost nerealizovala tržby ani nenakoupila služby od spřízněných osob. Jednatelé společnosti v roce 2014 ani v roce 2013 neobdrželi odměnu za výkon funkce.

Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (neconsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2014 (v tisících Kč)

11. Stát – daňové závazky

K 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2014 neměla společnost závazek z daně z příjmů, neboť byla vykázána ztráta.

K 31. prosinci 2014 společnost vykazuje zálohu na daň z příjmů ve výši 96 tis. Kč (vyplývající z daňové povinnosti za rok 2012). Společnost plánuje požádat finanční úřad o vrácení zaplacené zálohy. Společnost není plátcem daně z přidané hodnoty.

Společnost nevykazuje žádné daňové závazky po splatnosti.

12. Daň z příjmů

Společnost nevykazuje dočasné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta) a neúčtuje tak o odložené dani.

Na základě účetních politik společnost nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z titulu daňové ztráty. K 31. prosinci 2014 činila daňová ztráta za běžné období a minulé roky 8 979 tis. Kč.

13. Úvěry poskytnuté společností Artesa, spořitelní družstvo

Společnost má dva účelové investiční úvěry od společnosti Artesa, spořitelní družstvo k 31. prosinci 2014 v celkové výši 83 710 tis. Kč (2013 – 83 710 tis. Kč), které byly použity na nákup nemovitosti Nikoly Tesly a Londýnská v roce 2013.

Úvěry společnosti jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem Nikoly Tesly a Londýnská, zástavním právem k bankovnímu účtu společnosti dále pak vinkulací pojistného plnění z pojištění nemovitostí, bianko směnkou jediného společníka a dále notářským zápisem se svolením k přímé vykonatelnosti ve smyslu paragrafu 71a notářského řádu, ve kterém společnost uznává svůj dluh vůči společnosti Artesa, spořitelní družstvo. Obchodní podíl ve společnosti je zastaven ve prospěch společnosti Artesa, spořitelní družstvo.

Úvěr poskytnutý společníkem je podřízený úvěrům poskytnutým společností Artesa, spořitelní družstvo.

Úroková sazba úvěru byla stanovena jako fixní ve výši 7% a v roce 2014 byla snížena na 6%.

Úroky jsou splatné měsíčně. Celkové úrokové náklady v souvislosti s těmito úvěry v roce 2014 činily 5 646 tis. Kč.

Úvěry jsou splatné jednorázově k 31. říjnu 2015 (respektive k 31. srpnu 2015 pro úvěr na nákup nemovitosti Nikoly Tesly) s možností prodloužení splatnosti do 31. října 2018 (respektive 31. srpna 2018 pro úvěr na nákup nemovitosti Nikoly Tesly) na základě žádosti společnosti. Společnost plánuje splacení případně částečné splacení úvěrů v roce 2015 a z tohoto důvodu jsou úvěry vykazovány jako krátkodobé.

Bydlení na Vinohradech s.r.o.
Příloha účetní závěrky (neconsolidované)

Rok končící 31. prosincem 2014 (v tisících Kč)

14. Ostatní

Náklady na služby představují náklady na zprostředkování prodeje nemovitostí, opravy a náklady spojené s administrativou společnosti.

Daně a poplatky představují především daň z převodu nemovitostí.

15. Významné následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2014.

V Praze dne 30. března 2015

Ing. Irena Koch
jednatelka společnosti



Ing. Kateřina Fabiánová
Osoba odpovědná za účetnictví





Bydlení na Vinohradech s.r.o.

**Zpráva auditora k přehledu o peněžních
tocích za rok 2014**



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
 Pořádkní 648/1a
 180 00 Praha 8
 Česká republika

Telephone +420 222 123 111
 Fax +420 222 123 100
 Internet www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro společníka společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Provedli jsme audit přehledu o peněžních tocích za rok 2014 (dále jen „účetní výkaz“) společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o. se sídlem Londýnská 536/18, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 276 11 078.

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za účetní výkaz

Statutární orgán společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o. je odpovědný za sestavení účetního výkazu, který podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetního výkazu tak, aby neobsahoval významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědnost je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k tomuto účetnímu výkazu. Audit jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy. Tyto standardy vyžadují, abychom dodržovali etické požadavky a naplánovali audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní výkaz neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetním výkazu. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetním výkazu způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetního výkazu a pro věrné zobrazení skutečností v něm. Cílem tohoto posouzení je navrhnout za daných okolností vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetního výkazu.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., is Czech limited liability company and
 a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated
 with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity.

Česká účetní společnost
 Mezinárodní auditní síť
 o.s.ř. I. číslo 24195
 IČ 49612981
 DIČ CZ09008995



Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní výkaz ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz peněžních toků společnosti Bydlení na Vinohradech s.r.o. za rok 2014 v souladu s českými účetními předpisy platnými pro sestavení tohoto výkazu.

V Praze, dne 10. června 2015


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Pavel Klíment
Partner
Evidenční číslo 2145

Bydlení na Vinohradech s.r.o.

Přehled o peněžních tocích
za rok končící 31. prosincem 2014
(v tisících Kč)

	Běž. úč. období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 445
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti	
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	-1 071
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	337
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	2 820
A.1.2. Změna stavu:	
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku	
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	-2 483
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	-734
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	21 233
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a aktivních účtů časového rozlišení	-1 416
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a pasivních účtů časového rozlišení	22 849
A.2.3. Změna stavu zásob	
A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků	
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	20 499
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-7 155
A.4. Přijaté úroky	33
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulé období	
A.6. Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy	
A.7. Ostatní finanční příjmy a výdaje	-14
A.8. Přijaté podíly na zisku	
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	13 363
Peněžní toky z investiční činnosti	
B.1. Nabytí stálých aktiv	-17 780
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	-17 780
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	3 465
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	3 465
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku	
B.3. Půjčky a úvěry spřízněným osobám	
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-14 315
Peněžní toky z finančních činností	
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	8 790
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, ážia event, rezervního fondu	
C.2.2. Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	
C.2.4. Úhrada ztráty společníky	
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku	
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiémy	
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	8 790
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	7 838
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	10 284

Dne 10. června 2015

Ing. Irena Křeh

Ing. Kateřina Fialšáňová

Finanční údaje o Emitentovi

Plné znění auditovaných účetních závěrek Bydlení na Vinohradech s.r.o. včetně přílohy a auditorského výroku za období končící k 31. 12. 2013 a za období k 31.12.2014. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nesplňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 536/1991 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů, kdy podmínky povinnosti ke konsolidaci jsou uvedeny v ustanovení §22a zákona o účetnictví.

Pozn.: O bytech Emitent účtuje jako o DHM.