

Czech Home Capital, a.s.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 1.300.000.000 Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (tento dokument jednotlivě dále jen „**Základní prospekt**“ a společně s Konečnými podmínkami dále též jen „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (ve znění pozdějších změn), který byl zřízen v roce 2020 společností **Czech Home Capital, a.s.**, IČO 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697 (dále jen „**Emitent**“ či „**Czech Home Capital, a.s.**“ a dluhopisový program dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 1.300.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda tři sta milionů korun českých), nebo její ekvivalent v měně EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí deset (10) let.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“), který bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu § 11 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“), jakož i další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané Emisi (dále jen „**Doplňující informace**“), tak, aby dokument tvořil konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení 2017/1129. V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvoří Prospekt příslušné Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů až po jejím vydání, rozšíří Emitent emisní podmínky příslušné Emise uveřejněné nejpozději k datu emise o Doplněující informace poté, co rozhodne o takové formě umístování Dluhopisů, tak, aby emisní podmínky příslušné Emise spolu s Doplněujícími informacemi tvořily Konečné podmínky. Konečné podmínky budou ve smyslu článku 8 odst. 5 Nařízení 2017/1129 uveřejněny v souladu s podmínkami stanovenými v článku 21 Nařízení 2017/1129 a podány Emitentem k uložení České národní bance (dále také jen „**ČNB**“) co nejdříve od okamžiku veřejné nabídky Dluhopisů a pokud možno před započatím veřejné nabídky Dluhopisů.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Základního prospektu. Emitent uvádí, že dodatek k Základnímu prospektu vyhotoví rovněž v případě, že dojde k jakýmkoliv významným změnám nebo vývoji v souvislosti s pandemií viru SARS-CoV-2, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů nebo Emitenta a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky. Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.

Platby z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb vlastníkům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů z Dluhopisů (blíže viz podkap. Zdanění a devizová regulace).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 31.5.2021.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2021/056813/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00038/CNB/572 ze dne 7.6.2021, které nabylo právní moci dne 9.6.2021. 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.

Rozhodnutím o schválení Základního prospektu ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129 a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Základního prospektu.

ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Pro účely veřejné nabídky Dluhopisů je tento Základní prospekt platný po dobu dvanácti (12) měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu. Tento Základní prospekt tak pozbyde platnosti dne 9.6.2022. Povinnost doplnit tento Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže tento Základní prospekt pozbyl platnosti.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny právními předpisy.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je Základním prospektem nabídkového programu ve smyslu článku 2 písm. s) Nařízení 2017/1129. Tento Základní prospekt též obsahuje znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu (viz kap. Společné emisní podmínky).

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům. Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškerá právní jednání týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízeními o Prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, ve znění doplněném nařízeními o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízeními o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízeními o finančních službách (The Financial Services (Misc. Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).*

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto nabídkového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposledy uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, nabídkovém, resp. Dluhopisovém programu nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Informace obsažené v podkapitole Zdanění a devizová regulace a kapitole Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradcce. Případným za-

hraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenti, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení, či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Emitent bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy a za podmínek jimi stanovených uveřejňovat auditované výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti, a to vše v rozsahu, ve kterém mu tak ukládají právní předpisy či ke kterému se zavázal v tomto Základním prospektu.

Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky, resp. Konečné podmínky, výroční a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty případně uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu, budou k dispozici na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta a rovněž v elektronické podobě na webových stránkách www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“. Jestliže tento Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, informace na webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB jako příslušným orgánem ke schválení tohoto Základního prospektu, ledaže jde o hypertextové odkazy na informace začleněné formou odkazu.

Pokud není dále uvedeno jinak: všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, které těmto součtům předcházejí.

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.

*Dluhopisy mohou být vázány na index ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů (dále jen „**Nařízení o indexech**“). V takovém případě budou Konečné podmínky ve svém úvodu obsahovat podstatné informace o tom, zda je index poskytován administrátorem uvedeným v registru administrátorů a referenčních hodnot vedeném Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (ESMA) podle článku 36 Nařízení o indexech.*

OBSAH ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

1. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU.....	6
2. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	11
3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ.....	24
4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY.....	26
5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	54
6. INFORMACE O EMITENTOVĚI	67
7. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚI.....	107
8. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU	109
9. PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ	110

1. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Následující obecný popis nabídkového programu nemá za cíl být úplný a musí být posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a případnými dodatky k Základnímu prospektu, a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů, vydané v rámci Dluhopisového programu (ve znění pozdějších změn) schváleného statutárním orgánem i valnou hromadou Emitenta dne 4.5.2020, dále rovněž ve spojení s příslušným Doplňkem dluhopisového programu k ní se vztahujícím, resp. příslušnými Konečnými podmínkami k ní se vztahujícími.

V této kapitole „OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU“ mají v ní použité pojmy a výrazy definované ten význam, který je jim přisouzen (kdekoliv) v tomto Základním prospektu.

Emitent:

Czech Home Capital, a.s.

Emitent je obchodní společností založenou s hlavní činností v podobě držby obchodních podílů v obchodních společnostech podnikajících v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení a obchodních společnostech takové společnosti přímo či nepřímo vlastnících či spoluvlastníků nebo ovládajících či spoluovládajících (společně dále jen „**Nemovitostní společnosti**“), investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto společnostech (dále jen „**Akviziční činnost**“), jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch společností, ve kterých Emitent má nebo v budoucnu bude mít přímo či nepřímo (zejména pak skrze Emitentem přímo vlastněné či spoluvlastněné nebo ovládané či spoluovládané obchodní společnosti) majetkový podíl či jiným způsobem tyto společnosti ovládá nebo bude ovládat či má nebo bude mít podíl na jejich ovládaní (dále jen „**Dceřiné společnosti**“), za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, zejména pak v oblasti rozvoje rezidenčních projektů.

Popis nabídkového programu:

Dluhopisový program

Částka a doba trvání

nabídkového programu:

Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 1.300.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda tři sta milionů korun českých), nebo její ekvivalent v měně EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí deset (10) let.

Použití Výnosů:

Dluhopisy budou vydávány za účelem investice do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech, refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností a za účelem poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch jeho Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, zejména pak v oblasti rozvoje rezidenčních projektů.

Rizikové faktory:

Investice do Dluhopisů vydaných v rámci Programu představuje určitá rizika. Hlavní rizikové faktory, jež mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho zá-

vazky v rámci Dluhopisového programu a jednotlivých Emisí dluhopisů vydaných v jeho rámci, jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto Základního prospektu, označené jako „*Rizikové faktory*“.

Konečné podmínky:

Emise dluhopisů budou v rámci Programu vydávány na základě Doplnku dluhopisového programu a budou-li Dluhopisy umísťovány formou veřejné nabídky, příslušných Konečných podmínek k nim se vztahujících. Na každou takovou Emisi dluhopisů se pak budou aplikovat podmínky Doplnku dluhopisového programu a budou-li Dluhopisy umísťovány formou veřejné nabídky, k příslušné Emisi dluhopisů se vztahujících Konečných podmínek.

Upisování Dluhopisů:

Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem nebo Administrátorem nebo Manažerem a příslušnými investory. Investoři budou oslovováni Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem nebo případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou zpravidla pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů či budou investoři vyzváni k podání nabídky ke koupi Dluhopisů. Obchod s investorem bude vypořádán dle příslušných smluvních ujednání mezi investorem a Emitentem nebo Administrátorem nebo Manažerem.

Přijetí k obchodování a**způsob obchodování:**

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.

Vydání v tranších:

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

Druh a třída cenných papírů:

Běžný dluhopis, se kterým nejsou spojena žádná zvláštní práva, ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech, vydávaný obchodní korporací.

Forma Dluhopisů:

Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.

Podoba Dluhopisů:

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, u nichž centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, nebo listinné cenné papíry, kde evidenci listinných dluhopisů povede Emitent.

Měna Dluhopisů:

Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v měně euro.

Status Dluhopisů: Dluhopisy budou vydávány jako podřízené nebo nepodřízené, přičemž konkrétní status Dluhopisů bude u každé Emise uveden v Doplňku dluhopisového programu.

Zajištění Dluhopisů: Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny, a to ani ručením kterékoliv osoby. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněných podílů ve společnostech ze Skupiny.

Převoditelnost Dluhopisů: Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.

Některá práva spojená s Dluhopisy

a jejich omezení: Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů budou upravovat emisní podmínky Dluhopisů.

S Dluhopisy bude spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů.

S Dluhopisy bude dále spojeno právo Vlastníků Dluhopisů žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.

S Dluhopisy bude též spojeno právo účastnit se a hlasovat na Schůzích v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.

Nepodřízené Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových Dluhopisů, zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Podřízené Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových Dluhopisů představují přímé, nepodmíněné a nezajištěné dluhy Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem. V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta budou pohledávky odpovídající právům spojeným s podřízenými Dluhopisy uspokojovány až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Pohledávky ze všech podřízených Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se uspokojují podle svého pořadí.

- Předkupní či výměnná práva:** S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.
- Jmenovitá hodnota**
- Dluhopisů:** Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise uvedených v příslušných Konečných podmínkách, resp. v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
- Splacení jmenovité hodnoty**
- Dluhopisů:** Jednorázově
- Splatnost Dluhopisů:** Žádné z Dluhopisů nebudou vydány se splatností kratší jednoho (1) roku. Splatnost Dluhopisů bude v souladu s veškerými příslušnými právními a/nebo regulatorními požadavky a/nebo požadavky ČNB, budou-li takové.
- Předčasné splacení Dluhopisů:** Bude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.13 Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před Dnem předčasné splatnosti (nebo v takových kratších či delších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu). V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní). Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.9 a 4.12.4.1 Emisních podmínek.
- Odkoupení Dluhopisů:** Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu, avšak v případě podřízených Dluhopisů ne dříve než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové). Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.
- Úrok:** Dluhopisy budou úročeny. Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, nebo variabilní úrokovou sazbou. Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období, a zda bude marže u variabilní úrokové sazby stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období.

Hodnocení:	<p>Emitent ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Dluhopisy budou vydávány s ratingem či bez ratingu. Emitent upozorňuje, že ani případný rating udělený Emitentovi nebo Dluhopisům nemusí odrážet potenciální dopad všech rizik souvisejících s Emitentem na Dluhopisy. Udělení ratingu není v žádném ohledu doporučením ke koupi, prodeji nebo vlastnění Dluhopisů a může být příslušnou ratingovou agenturou kdykoliv pozastaveno, sníženo či odvoláno. Ratingové hodnocení je založeno na posouzení finanční situace Emitenta a je názorem ratingové agentury. Ratingové hodnocení se může změnit, může být revidováno či úplně zrušeno, změna v ratingovém hodnocení se může negativně/pozitivně projevit v hodnotě Dluhopisů.</p>
Zákonnost koupě Dluhopisů:	<p>Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.</p>
Rozhodné právo:	<p>Právo České republiky.</p> <p>Dluhopisy jsou vytvořeny podle práva České republiky.</p>

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s řadou rizik, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent podstatné rizikové faktory týkající se schopnosti Emitenta vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známé ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi známé, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepovažuje za podstatné.

Rizikové faktory jsou zařazeny do omezeného počtu kategorií v závislosti na své povaze a jsou seřazeny v každé kategorii od nejvýznamnějších po nejméně významné. Jako první jsou tak v každé kategorii uvedeny rizikové faktory, které jsou považovány za nejvýznamnější podle posouzení Emitenta na základě pravděpodobnosti jejich naplnění a očekávaného rozsahu jejich negativních důsledků.

Investice do Dluhopisů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů společně s dalšími informacemi uvedenými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích. Každý investor zvažující investici do Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem a jeho případnými dodatky jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k posouzení, jakož i veškeré další informace uvedené v tomto Základním prospektu a jeho případných dodatcích by měly být před rozhodnutím o investování do Dluhopisů každým potenciálním investorem pečlivě vyhodnoceny s ohledem na jeho finanční situaci a investiční cíle.

Níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí o investici do Dluhopisů by mělo být založeno na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené potenciálním investorem Dluhopisů.

V této kapitole „RIZIKOVÉ FAKTORY“ mají v ní použité pojmy a výrazy definované ten význam, který je jim přiřazen (kdekoliv) v tomto Základním prospektu.

2.1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a spojené s podnikáním Emitenta

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů:

2.1.1 Rizika související s příslušností Emitenta ke Skupině

2.1.1.1 Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

Emitent je společností založenou k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

Emitent je z výše uvedeného důvodu nepřímo vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny, protože je holdingovou společností, a tudíž je významně závislý na platbách od Dceřiných společností nebo na prodeji svých majetkových účastí v Dceřiných společnostech. Ačkoli tak Skupina může mít na konsolidovaném základě dostatečné zdroje ke splnění svých závazků, Dceřiné společnosti nemusí být schopny provést nezbytné platby Emitentovi, tak aby Emitent mohl řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

2.1.2 Rizika související s obchodní a provozní činností Emitenta

2.1.2.1 Riziko vývoje ceny nemovitostí

Jedná se o tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů v majetku Emitenta.

Emitenta nejvíce ovlivňuje vývoj ceny bytů v České republice, kde Emitent působí.

Jakkoliv v současné době vzhledem k velmi nízkému objemu výstavby v posledních pěti (5) letech neexistuje přehnaně vysoké riziko prudkého poklesu cen rezidenčních nemovitostí v České republice, protože cena

každého aktiva je dána střetem nabídky a poptávky, přesto by se snížení jejich ceny v důsledku změn v nabídce a poptávce negativně projevilo v poklesu tržní hodnoty aktiv Emitenta a zvýšení jeho zadlužení vůči hodnotě jeho aktiv. Zároveň by to vedlo k poklesu prodejní ceny, kterou by Emitent obdržel za prodej takového majetku.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Vývoj cen nemovitostí rovněž ovlivňuje hodnotu finančních ukazatelů uvedených v kapitole 4 (Společné emisní podmínky) tohoto Základního prospektu, bodu „Závazky Emitenta“, podbodu „Maximální limit zadlužení Emitenta“, kdy snížení cen nemovitostí zvyšuje relativní zadlužení Emitenta a může potenciálně způsobit neplnění tam obsaženého nefinančního závazku Emitenta vůči Vlastníkům Dluhopisů.

2.1.2.2 Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro nemovitost

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji (např. bytových jednotek v residenčních projektech), nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (např. nebytových prostor u neresidenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců.

Riziko tak spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce či kupujícího nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Dceřiných společností a v konečném důsledku na jejich schopnosti splácet závazky z úvěrů nebo zápůjček Emitenta.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent se však toto riziko snaží minimalizovat tím, že se z významné části zaměřuje na akvizice nemovitostí, které jsou již pronajaté nájemcům.

Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu:

- (i) rezidenční nemovitosti v portfoliu Skupiny, které členové Skupiny vlastní či spoluvlastní za účelem jejich pronájmu, tvoří 100 % celkových nemovitostí v portfoliu Skupiny;
- (ii) obsazenost nemovitostí v portfoliu Skupiny, které členové Skupiny vlastní či spoluvlastní za účelem jejich pronájmu, nájemci, činí v průměru 90 %.

2.1.2.3 Riziko úrokové sazby

Riziko úrokové sazby se vztahuje především k případnému dlouhodobému dluhovému financování Emitenta, u kterého by byla sjednána pohyblivá úroková sazba. Mohlo by se jednat například o bankovní úvěry, emitované dluhopisy (k datu vyhotovení Základního prospektu však Emitent nevydal žádné dluhopisy, které by byly úročeny variabilní úrokovou sazbou) nebo dluhy z leasingů. Financování bankovními úvěry může v případě růstu úrokových sazeb způsobit Emitentovi zvýšené potíže se splácením finančních závazků.

Emitent uvádí, že jakkoliv samotný Emitent nemá k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu sjednány žádné takové bankovní úvěry, u Dceřiných společností je situace odlišná. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu mají Dceřiné společnosti konkrétně uzavřeny smlouvy na následující bankovní úvěry úročené pohyblivou úrokovou sazbou:

- (i) bankovní úvěr poskytnutý Dceřiné společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o. ve výši 40.000.000 Kč, poskytnutý dne 1.6.2020, splatný dne 30.9.2030 a úročený úrokovou sazbou ve výši PRIBOR + 1,8-2,2%, z něhož bylo ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu splaceno uvedenou Dceři-

- nou společností na jistinu úvěru celkem 1.000.000 Kč;
- (ii) bankovní úvěr poskytnutý Dceřině společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o. ve výši 40.000.000 Kč, poskytnutý dne 1.6.2020, splatný dne 30.9.2030 a úročený úrokovou sazbou ve výši PRIBOR + 1,8-2,2%, z něhož bylo ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu splaceno uvedenou Dceřinou společností na jistinu úvěru celkem 1.000.000 Kč;
 - (iii) bankovní úvěr poskytnutý Dceřině společnosti BYTY portfolio DELTA, s.r.o. ve výši 50.000.000 Kč, poskytnutý dne 17.12.2020, splatný dne 31.3.2031 a úročený úrokovou sazbou ve výši PRIBOR + 1,8-2,2%, z něhož nebylo ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu splaceno uvedenou Dceřinou společností na jistinu úvěru ničeho;
 - (iv) bankovní úvěr poskytnutý Dceřině společnosti Experiment Chomutov s.r.o. ve výši 130.000.000 Kč, poskytnutý dne 11.2.2021, splatný dne 28.2.2026 s rozložením splátek na 25 let a úročený úrokovou sazbou ve výši PRIBOR + 1,8%, z něhož bylo ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu splaceno uvedenou Dceřinou společností na jistinu úvěru celkem 610.040 Kč.

Růst úrokových sazeb se může do podnikání Emitenta projevit negativně tím, že dojde ke zdražení nákladů na cizí zdroje Emitenta, a to díky tomu, že bude nucen platit vyšší úrokové náklady bankovním institucím nebo že bude nucen vydávat dluhopisy s vyšší úrokovou sazbou.

Růst úrokových sazeb rovněž potenciálně snižuje poptávku po novém bydlení ze stran koncových zákazníků rezidenčních developerských projektů. To je způsobeno zejména tím, že dojde ke zdražení hypotečních úvěrů a v důsledku toho i zvýšení celkové hypoteční splátky. Díky tomu dosáhnou hypoteční dlužníci na menší hypoteční úvěry a dojde k celkovému snížení hodnoty poptávky po nemovitostech. To se může odrazit kromě poklesu hodnoty rovněž ve změně chování osob poptávajících bydlení tím, že se změni jejich preference ohledně nemovitostí. Tímto jevem může být negativně zasažen Emitent, protože nemovitosti v portfoliu Dceřiných společností se v důsledku tohoto jevu mohou stát méně poptávané.

Všechny tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.4 Riziko včas nerealizovaného exitu projektů

Návrat finančních prostředků Vlastníkům Dluhopisů je do značné míry závislý na schopnosti Emitenta včas prodat soubory nemovitostí, které budou přímo či nepřímo vlastněny či spoluvlastněny Dceřinými společnostmi. Pokud by došlo ke zpoždění prodeje tohoto majetku, tak se Emitent může dostat do situace, že tím bude ohrožena jeho schopnost včas zaplatit dluhopisové závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu.

Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však Emitent neplánuje exit ani neuvažuje o exitu u žádného z probíhajících projektů, v rámci kterého Dceřině společnosti přímo či nepřímo vlastní či spoluvlastní soubory nemovitostí.

2.1.2.5 Riziko změny bankovní úvěrové politiky v České republice

Emitenta může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování nemovitostních projektů. Jedná se kromě rizika změny úrokových sazeb, rovněž o změny parametrů bankovních úvěrů, které nesouvisí s úrokovou sazbou. Takovými změnami může být:

- (i) zvýšení požadavku na hodnotu zástavy vůči bankovnímu úvěru;
- (ii) zvýšení požadavku na hodnotu vybíraného nájmu vůči výši bankovní splátky;

- (iii) snížení doby splácení bankovního úvěru;
- (iv) zvýšení požadavku na hodnotu rezervního účtu DSRA (*debt service reserve account*), který slouží jako zajištění bankovních pohledávek vůči Emitentovi;
- (v) vyloučení z možností financování bankovním úvěrem některého typu nemovitostí.

Negativní změny bankovní úvěrové politiky vůči sektoru podnikání Emitenta by se projevy ve zvýšených nákladech na kapitál Emitenta či případně mohly zhoršit finanční cashflow Emitenta.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.6 Riziko nedostatečného množství akvizičních příležitostí

Podnikatelská aktivita Emitenta spočívá v investování do rezidenčních nemovitostí skrze Dceřiné společnosti. Vzhledem k tomu, že objem výstavby nových rezidenčních nemovitostí značně kolísá, tak může nastat situace, že na primárním i sekundárním trhu bude značně omezena nabídka akvizičních příležitostí z řad rezidenčních projektů v kontextu ceny finančních zdrojů Emitenta.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.7 Riziko nesprávných analýz

Emitent a Dceřiné společnosti v predikci vývoje trhu, na kterém hodlají investovat, vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné.

Tato skutečnost tak může negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.8 Měnové riziko

Emitent by mohl být v případě prodeje, nákupu či financování projektů, které budou denominovány v jiné měně než českých korunách, vystaven riziku, že bude muset uhradit v přepočtu na české koruny více, nebo mu naopak bude uhrazeno méně. Toto riziko je relevantní v případě, že by Emitent:

- (i) přijmul dluhové financování v jiné měně než českých korunách, kdy v takovém případě posílení cizí měny vůči české koruně znamenalo zvýšení zadluženosti Emitenta a snížení jeho schopnosti řádně splácet závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů;
- (ii) investoval do nemovitého majetku v jiné měně než českých korunách, kdy v takovém případě by oslabení cizí měny vůči české koruně vedlo ke snížení hodnoty tohoto majetku a nepřímo tak ke zvýšení zadluženosti Emitenta a snížení jeho schopnosti řádně splácet závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent má a eviduje:

- (i) závazek ve výši 530.000 EUR z umístěných dluhopisů v měně EUR, vydaných Emitentem v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR III 4,6/2023 denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 30.6.2020 a konečnou splatností 30.6.2023, vydávaných v rámci Dluhopisového programu;

(ii) aktiva v cizí měně (EUR) ve výši 2.165.000 EUR.

2.1.2.9 Riziko nízké nabídky rezidenčních nemovitostí

V současné době vzhledem k velmi nízkému objemu výstavby v posledních pěti (5) letech existuje poměrně nízké riziko prudkého poklesu cen rezidenčních nemovitostí v České republice, protože cena každého aktiva je dána střetem nabídky a poptávky. Nabídka nemovitostí však má v ČR dlouhodobě klesající trend.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta i Dceřiných společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.10 Riziko poškození nemovitostí a následných oprav a rizika spojená s pojištěním nemovitostí

Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození nemovitostí v portfoliu Emitenta, resp. Dceřiných společností v dané době. V důsledku toho mohou vzniknout vysoké náklady na odstranění škod.

Emitent má v úmyslu toto riziko minimalizovat využitím vhodného pojištění ze strany Dceřiných společností tak, aby co nejvíce snížil riziko škod, resp. vzniklé náklady na odstranění škod. Je však nutno brát v potaz existenci nepojistitelných rizik. Takové situace mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření Dceřiných společností, což by mohlo vést ke snížení schopnosti či úplné neschopnosti Dceřiných společností plnit závazky vyplývající z úvěrů nebo zápůjček Emitenta.

Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Všechny nemovitosti však pojišťuje Emitent skrze Dceřiné společnosti u některé z následujících na trhu etablovaných pojišťoven - Generali Česká pojišťovna a.s., Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Allianz pojišťovna, a.s., UNIQA pojišťovna, a.s., ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group - čímž se snaží toto riziko snižovat.

2.1.3 Rizika vztahující se k finanční oblasti Emitenta

2.1.3.1 Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn v budoucnosti přijmout další dluhové financování, existuje riziko, že přijme-li Emitent další dluhové financování, budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další dluhové financování nepřijal.

Nelze předpokládat, že bude Emitent generovat dostatečné množství vlastního kapitálu skrze nerozdělený zisk k plánované Akviziční činnosti. Proto je logické, že bude využívat z velké části zdroje, které jsou z pohledu účetního považovány za cizí zdroje, a nikoliv za součást vlastního kapitálu Emitenta, jako jsou dluhopisy a zápůjčky či úvěry od Akcionářů Emitenta a/nebo od jakýchkoliv jiných osob, které budou akcionáři Emitenta v dané době, popř. od jiných třetích osob, jako jsou například banky. Přijetí dalšího dluhového financování může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů a bankovním věřitelům. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

V Emisních podmínkách se však Emitent zavázal, že do doby, než Emitent uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, minimální podíl vlastních zdrojů Emitenta na konsolidované úrovni vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta vůči odhadní hodnotě nemovitostí, které přímo či nepřímo skrze Dceřiné společnosti vlastní v dané době, neklesne pod 20 % s tím, že zároveň v poměru k bilanční sumě Emitenta budou tvořit vlastní zdroje na konsolidované úrovni vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta minimálně 10 % a v případě, že předmětné nemovitosti prodá, tak hodnota vlastních zdrojů vůči bilanční sumě vy-

cházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta neklesne pod 20 %.

Výše uvedené ukazatele mají podle stavu k 31.12.2020 následující hodnoty:

- (i) podíl vlastních zdrojů Emitenta na konsolidované úrovni vůči odhadní hodnotě nemovitostí činí 94 %;
- (ii) vlastní zdroje na konsolidované úrovni tvoří v poměru k bilanční sumě Emitenta 98 %.

Emitent uvádí, že v rozhodném období nerealizoval žádný prodej dotčených nemovitostí mimo Skupinu.

2.1.3.2 Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

Emitent byl založen k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

Nebude tak vykonávat žádnou vlastní činnost a vždy bude závislý především na splácení zápůjček či úvěrů úvěrovanými Dceřinými společnostmi, přičemž kromě toho může Emitent získávat prostředky prostřednictvím snižování vlastního kapitálu Dceřiných společností, jako je snížení hodnoty kapitálových fondů nebo výplata dividendy, resp. podílu na zisku, pokud to nebude v rozporu s omezujícími závazky, které přijal Emitent v rámci tohoto Základního prospektu.

Emitent v době vyhotovení Základního prospektu disponuje vlastním kapitálem v celkové výši 6.905 mil. Kč, který limituje schopnost Emitenta krýt tyto závazky.

Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou Vlastníci Dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání Dceřiných společností, je možné, že Dceřiné společnosti nebudou schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít za následek, že Emitent nemusí být schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

2.1.3.3 Kreditní riziko

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám.

Největšími dlužníky Emitenta budou Dceřiné společnosti spadající do konsolidovaného celku. Emitent poskytl do data vyhotovení tohoto Základního prospektu Dceřiným společnostem (ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nesplacené) zápůjčky v celkové souhrnné výši 251.250.000 Kč a 1.321.000 EUR, přičemž konkrétně se jednalo o následující zápůjčky (společně dále jen „**Dosavadní zápůjčky poskytnuté Emitentem**“):

- (i) zápůjčka poskytnutá Emitentem Dceřiné společnosti CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. ve výši 225.750.000 Kč;
- (ii) zápůjčka poskytnutá Emitentem Dceřiné společnosti CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. ve výši 1.321.000 EUR;
- (iii) zápůjčka poskytnutá Emitentem Dceřiné společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o. ve výši 25.500.000 Kč.

Zápůjčky jsou Emitentem jsou úročeny různým smluvním úrokem s různou splatností, vždy dle konkrétních parametrů nájemního výnosu v Dceřiné společnosti.

Emitent pro vyloučení pochybností uvádí, že výše uvedený výčet obsahuje pouze zápůjčky, které nebyly ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi plně splaceny. Pokud tedy byla poskytnuta v minulosti Emitentem Dceřiné společnosti zápůjčka, ale tato byla před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi plně splacena, není taková zápůjčka obsažena ve výše uvedeném výčtu, tj. mezi Dosavadními zápůjčkami poskytnutými Emitentem.

Z hlediska cizích subjektů budou nepřímí dlužníky Emitenta zejména nájemci nemovitostí, které Dceřiné společnosti Emitenta v dané době vlastní či spoluvlastní. Neschopnost nájemců řádně hradit nájemné by se mohla

negativně odrazit ve schopnosti Emitenta řádně splácet jeho finanční závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů a bankovním věřitelům.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.3.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky a finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů. Vzhledem k charakteru podnikání Emitenta je Emitent závislý i na schopnosti jeho Dceřiných společností přeměnit dlouhodobý majetek na likvidní oběžná aktiva.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent neeviduje žádné krátkodobé závazky. Výše oběžných aktiv činí na konsolidované úrovni 152.083.527 Kč.

2.1.4 Rizika spojená s pandemií viru SARS-CoV-2 (COVID-19)

Probíhající světová pandemie viru SARS-CoV-2 ovlivňuje podnikání českých účastníků nemovitostního a realitního trhu. Z pohledu společnosti, která vlastní rezidenční nemovitosti za účelem pronájmu, se probíhající pandemie může projevit následovně:

2.1.4.1 Zhoršená platební morálka nájemců

Snížení finanční odměny zaměstnanců, ztráta zaměstnání, jakož i snížení či ztráta příjmů z podnikání na straně nájemců, může vést k tomu, že se někteří nájemci ocitnou ve finančních problémech a výrazně se zhorší jejich schopnost platit řádně a včas nájemné. To může znamenat cashflow výpadek pro Emitenta, resp. Dceřiné společnosti vlastníci či spoluvlastníci pronajaté nemovitosti v portfoliu Skupiny, když by mělo dojít k odložení platby nájemného. Zároveň však může i dojít k situaci, že nájemce nebude schopen uhradit své závazky vůči příslušné Dceřiné společnosti ani po delším čase, a Dceřiné společnosti tak budou nuceny některé pohledávky za nájemci, kteří se ocitli ve finanční tísní, odepsat, což by mělo za následek snížení výnosu z dotčených nemovitostí. V případě vysokého objemu takových odpisů by tato situace mohla vést ke zhoršení hospodářské situace Dceřiných společností vlastníci či spoluvlastníci takové nemovitosti, kterým Emitent zapůjčí formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky, a tedy se negativně odrazit ve schopnosti Emitenta řádně splácet jeho finanční závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádnému významnějšímu ani výraznějšímu zhoršení platební morálky nájemců, tedy jejich schopnosti platit řádně a včas nájemné.

2.1.4.2 Změna struktury poptávky nájemců z hlediska velikosti bytů

Hospodářská recese vyvolaná šířením viru SARS-CoV-2 může změnit způsob chování nájemců, kteří mohou preferovat jiný typ bytů, než jaký preferovali před hospodářskou recesí. Hrozbou pro Emitenta, resp. Dceřiné společnosti vlastníci či spoluvlastníci nemovitosti v portfoliu Skupiny mohou být levnější substituty v rámci nabídky nájemního rezidenčního bydlení. V takovém případě by to mohlo zaznamenat nižší poptávku po nájemním bydlení v rezidenčních projektech Skupiny.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však u Emitenta, resp. nemovitostí v portfoliu Skupiny, nedošlo k žádné významnější či výraznější změně struktury poptávky nájemců z hlediska velikosti bytů.

2.1.4.3 Poptávka nájemců po snížení nájemného

S výskytem viru SARS-CoV-2 souvisí i riziko poptávky nájemců po snížení nájemného, případně prominutí nájemného za dobu trvání nouzového stavu. Dalším negativním důsledkem může být neprodlužování uzavřených nájemních smluv, případně tlak na snížení nájmů v rámci kontraktačního procesu při sjednávání podmínek nových nájemních smluv.

To by mělo za následek snížení výnosu z dotčených nemovitostí. V případě vysokého objemu takových událostí by tato situace mohla vést ke zhoršení hospodářské situace Dceřiných společností vlastníků či spoluvlastníků takové nemovitosti, kterým Emitent zapůjčí formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky, a tedy se negativně odrazí ve schopnosti Emitenta řádně splácet jeho finanční závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však u Emitenta, resp. nemovitostí v portfoliu Skupiny, nedošlo k žádné významnější či výraznější poptávce nájemců po snížení nájemného, případně prominutí nájemného za dobu trvání nouzového stavu zavedeného v důsledku výskytu viru SARS-CoV-2, ani k neprodlužování uzavřených nájemních smluv, případně k tlaku na snížení nájmů v rámci kontraktačního procesu při sjednávání podmínek nových nájemních smluv.

2.1.4.4 Změna způsobu financování nemovitostí

Některé banky v souvislosti s šířením viru SARS-CoV-2 přistoupily k výrazné změně podmínek financování hypotečních úvěrů na nákup nemovitostí. Jedná se vesměs o opatření zpřísnující pro žadatele hodnotu ukazatele LTV (ukazatel známý jako „*loan to value*“) a zvýšení požadavku bonity na klienty. Tato opatření mohou výrazně snížit poptávku po nákupu vlastního bydlení, pokud by trvala delší dobu. Důsledek těchto opatření by na podnikání Emitenta a Skupiny mohl vyvolat dva efekty.

- (i) zvýšení poptávky po nájemním bydlení; a
- (ii) tlak na snížení tržní ceny nemovitostí v důsledku snížené poptávky.

Tyto dva efekty mají protichůdný charakter z hlediska dopadu na podnikání Emitenta, resp. Skupiny. V tuto chvíli nelze odhadnout, jaký z těchto faktorů převáží. Tedy nelze jednoznačně říci, zda změna způsobu financování ze strany bank, bude mít na podnikání Emitenta a Skupiny pozitivní či negativní efekt.

2.1.4.5 Ovlivnění obchodní a investiční aktivity Emitenta a společností ze Skupiny v důsledku šíření viru SARS-CoV-2

V souvislosti se šířením SARS-CoV-2 Emitent a společnosti ze Skupiny přijali řadu preventivních opatření s cílem eliminovat operační rizika a zabezpečit chod svých podnikatelských aktivit. Další výrazné rozšíření viru SARS-CoV-2 v rámci České republiky, Evropy a celého světa však může představovat pro Emitenta a společnosti ze Skupiny riziko v případě, že se ekonomika České republiky, Evropy, resp. celého světa dostane do fáze zdlouhavé recese. Ekonomický pokles může mít negativní efekt i na segment rezidenčního bydlení, ve kterém Emitent a společnosti ze Skupiny Emitenta podnikají. Ten mívá podobu snížení soukromé spotřeby a zároveň zvýšení míry nezaměstnanosti a může proto negativně ovlivnit hospodářské výsledky společností ze Skupiny. Pokud by takové společnosti byly dlužníky z úvěru nebo zápůjčky poskytnuté Emitentem, může to mít i negativní vliv na schopnost těchto společností splácet Emitentovi dluhy z takového úvěru nebo zápůjčky.

2.1.4.6 Zhoršené cashflow Emitenta

Výpadek příjmů způsobený zhoršenou platební morálkou nájemců se může projevit výrazným propadem příjmů inkasovaných Emitentem skrze Dceřiné společnosti, které Emitentovi budou chybět ke krytí pravidelných finančních výdajů spojených s dluhovou službou jeho cizích zdrojů, ať už se jedná o závazky vůči bankám či dluhopisovým věřitelům, včetně Vlastníků Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však u Emitenta nedošlo k žádnému zhoršení cashflow. Tuto

skutečnost Emitent dokumentuje v níže uvedené tabulce na srovnání cashflow ukazatelů Emitenta z ÚZ 2019 (tj. z auditované řádné konsolidované účetní závěrky Emitenta za období od 11.9.2019 do 31.12.2019) a ÚZ 2020 (tj. auditované řádné konsolidované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020).

Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Od 11.9.2019 do 31.12.2019 (konsolidovaná)	Od 1.1.2020 do 31.12.2020 (konsolidovaná)
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	2.000	3.658
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 39	175.069
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-90.816	-108.754
Další vklady peněžních prostředků společníků	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	92.513	-5.104
Stav peněžních prostředků na konci období	3.658	64.869
Čisté zvýšení peněžních prostředků	1.658	61.211

2.1.5 Ostatní rizika

2.1.5.1 Riziko ztráty klíčových osob

Klíčovými osobami Emitenta jsou stávající členové managementu Emitenta, tj. členové představenstva Emitenta pan Martin Gillar a paní Helena Vladyková. Tyto osoby spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ztráta těchto osob by se mohla negativně projevit ve schopnosti Emitenta úspěšně naplňovat předmět podnikání a negativně projevit v jeho schopnosti řádně plnit své závazky vůči věřitelům.

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z podnikání Emitenta, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.5.2 Riziko konkurence

Emitent a Dceřiné společnosti jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a Dceřiných společností, kterým Emitent zapůjčí formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky.

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z podnikatelské činnosti, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent působí na vysoce konkurenčním trhu obchodování s rezidenčními nemovitostmi zejména na území České republiky. Žádný z hráčů v České republice však nemá tolik významného podílu, aby ovlivnil dění v celém oboru v rámci České republiky.

2.2. Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Investice do Dluhopisů je riziková. Při investování do Dluhopisů mohou investoři ztratit hodnotu celé své investice nebo její části. Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy:

2.2.1 Rizika vztahující se k finanční oblasti

2.2.1.1 Riziko likvidity

Nelze vyloučit riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Dluhopisy budou nabízeny investorům v České republice.

2.2.1.2 Riziko nesplacení Dluhopisů

Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů, případně ani jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

V souvislosti s šířením viru SARS-CoV-2, který by způsobil dlouhodobý či trvalý závažný pokles ekonomiky na úrovni zhroucení trhů v oblasti nemovitostí a realit, nelze zcela vyloučit riziko úpadku Skupiny, což by nepochybně mělo za následek splacení výnosů nebo jistiny Dluhopisů pouze v omezené výši. I v případě úpadku Skupiny Emitenta však lze očekávat alespoň částečné uspokojení pohledávek vlastníků Dluhopisů.

2.2.1.3 Riziko jen limitovaných omezení pro dluhové financování Emitenta

Emisní podmínky neobsahují žádné omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta či objemu a podmínek jakéhokoli budoucího vydávání finančních nástrojů Emitentem s výjimkou závazku Emitenta, že do doby, než Emitent uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, minimální podíl vlastních zdrojů Emitenta na konsolidované úrovni vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta vůči odhadní hodnotě nemovitostí, které přímo či nepřímo skrze Dceřiné společnosti v dané době vlastní, neklesne pod 20 %, zároveň v poměru k bilanční sumě Emitenta budou tvořit vlastní zdroje na konsolidované úrovni vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta minimálně 10 % a v případě, že předmětné nemovitosti prodá, tak hodnota vlastních zdrojů vůči bilanční sumě vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta neklesne pod 20 %, a dále že Emitent bude využívat v rámci úročených cizích zdrojů k financování Akviziční činnosti výhradně jeden nebo více z následujících druhů financování: (i) bankovní úvěry od v České republice působících bankovních skupin nebo (ii) dluhopisy, které Emitent vydá v rámci tohoto Dluhopisového programu a/nebo jiné dluhopisy v budoucnu případně Emitentem vydané, (iii) zápůjčky a/nebo úvěry poskytované Emitentovi Akcionáři Emitenta a/nebo jakýmkoliv jinými osobami, které budou akcionáři Emitenta v dané době, (iv) zápůjčky a/nebo úvěry poskytované Emitentovi případnými externími investory se zájmem vstoupit do některé ze společností ze Skupiny, či (v) dotace jakéhokoliv druhu plynoucí z jakýchkoliv dotačních, potažmo operačních programů vyhlášených v České republice a/nebo Evropské unii. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování či vydání dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky investorů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování či k vydání takových dalších Dluhopisů (či jiných obdobných

nástrojů) nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a s dalším vydáváním Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) Emitentem roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním částek z Dluhopisů.

2.2.1.4 Riziko předčasného splacení

Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

Vlastník Dluhopisů bude realizovat nižší než předpokládaný výnos též v případě, že v souladu s Emisními podmínkami sám požádá o předčasné splacení Dluhopisů.

2.2.1.5 Riziko inflace

Na případné výnosy z investice do Dluhopisů má vliv hodnota inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím snižuje případný reálný výnos z investice. Současně v případě, kdy hodnota inflace překročí nominální výnos z Dluhopisu, realizuje Vlastník Dluhopisu záporný reálný výnos. Dluhopisy nemají žádnou protiinflační složku.

V souvislosti se šířením viru SARS-CoV-2 je v rámci uvedeného rizika velmi těžké predikovat, jaký bude vývoj inflace ze střednědobého a dlouhodobého hlediska, avšak její zvyšování lze předpokládat.

2.2.1.6 Riziko pevně určeného výnosu

Dluhopisy mohou mít vedle pohyblivé výnosové míry též pevně danou výnosovou míru, která se nebude v průběhu trvání Dluhopisů měnit, resp. pevně danou výnosovou míru pro jednotlivá Výnosová období. Cena Dluhopisu proto může být ovlivněna budoucím vývojem tržních úrokových sazeb. Instrumenty s pevně danou výnosovou mírou obvykle reagují poklesem hodnoty při růstu úrokových sazeb.

2.2.1.7 Riziko variabilního výnosu a riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu

Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb nebo hodnot podkladových aktiv a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb PRIBOR či EURIBOR jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevně určeným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos běžných dluhopisů za stejné období.

Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je také vystaven riziku, že referenční sazbu PRIBOR či EURIBOR nebude možné určit standardním způsobem (tj. jejím zjištěním na straně PRBO/EURIBOR společností Reuters nebo na jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) z objektivních důvodů jako je porucha trhu či výpadek informačního systému. Pokud není možné Referenční sazbu pro Výnosové období zjistit, bude jako Referenční sazba použit aritmetický průměr (zaokrouhlený na čtyři desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň tři banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako depozitum v českých korunách, případně v měně euro na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období. Tyto oznámené sazby použité pro stanovení referenční sazby mohou být nižší než referenční sazba, pokud by byla stanovena standardním způsobem, což může mít za následek, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než by byl v případě standardního stanovení referenční sazby.

2.2.1.8 Na případný výnos investice do Dluhopisů mohou mít vliv poplatky či jiné výdaje

Na případný výnos z investice do Dluhopisů budou mít vliv i poplatky, které musejí hradit investoři. Celkový výnos investice do Dluhopisů bude u každého investora ovlivněn úrovní poplatků jemu účtovaných v souvislosti s nákupem, prodejem či s případnou účastí Dluhopisu ve vypořádacím systému. Tyto poplatky mohou zahrno-

vat poplatky placené třetím osobám za otevření účtů, převody cenných papírů, či převody peněžních prostředků. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě předtím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky k výplatě Vlastníkům Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby placené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

2.2.1.9 Měnové riziko u Dluhopisů denominovaných v měně EUR

Vlastník Dluhopisu denominovaného v měně EUR (tedy v jiné měně než v českých korunách) je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit hodnotu konečného výnosu či hodnotu částky při splacení takových Dluhopisů, při jejich vyjádření v českých korunách. Například změna v hodnotě měny EUR vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v měně EUR a příslušnou změnu korunové hodnoty úrokových plateb z takového Dluhopisu prováděných v měně EUR. Pokud se výchozí směnný kurz sníží a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

Emitent bude platit jistinu a úrok z Dluhopisů denominovaných v měně EUR právě v měně EUR. To představuje určitá rizika související se směnnou měn, jestliže finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů jsou převážně denominovány v jiné měně, než je měna EUR. Tyto zahrnují riziko, že dojde k výrazné změně měnových kurzů (včetně změn zapříčiněných devalvací měny EUR, či revalvací jiné měny, nežli měny EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů) a riziko, že úřady s jurisdikcí nad takovou jinou měnou, nežli měnou EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů a/nebo měnou EUR mohou uvalit či pozměnit měnové restrikce. Například ČNB mezi lety 2013 a 2017 prováděla měnové intervence, tak aby udržela směnný kurz CZK/EUR na stanovené úrovni. Nárůst hodnoty měny, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů, v poměru k měně EUR může vést z pohledu Vlastníka Dluhopisu takového Dluhopisu k poklesu (i) výnosu z Dluhopisu, (ii) jistiny Dluhopisu a (iii) tržní hodnoty Dluhopisu. Vláda a finanční úřady, včetně ČNB, mohou uvalit (tak jak již některé v minulosti učinily) měnové restrikce, které mohou nepříznivě ovlivnit aplikovatelný měnový kurz či možnost Emitenta činit výplaty ve vztahu k Dluhopisům. Výsledkem pak může být skutečnost, že Vlastníci Dluhopisů takových Dluhopisů obdrží nižší úrok či jistinu, než jakou očekávali, nebo žádný úrok či jistinu, nebo že z jejich pohledu poklesne hodnota Dluhopisů.

2.2.1.10 Krácení objednaného množství Dluhopisů Emitentem

Množství Dluhopisů, které si investor v rámci nabídky Dluhopisů objedná, je Emitent oprávněn dle svého uvážení krátit. Existuje tedy riziko, že investor získá méně Dluhopisů, než kolik si jich v souladu s pravidly nabídky a prodeje Dluhopisů objednal.

2.2.2 Rizika vyplývající ze zdanění Dluhopisů

2.2.2.1 Žádné navýšení z důvodu daní

V případě, že Emitent bude povinen provést jakoukoliv srážku daně či jinou obdobnou platbu a v důsledku toho bude částka placená vlastníkovi Dluhopisu nižší, než pokud by taková platba nebyla provedena, není Emitent povinen provedenou platbu vlastníkovi Dluhopisů jakkoliv kompenzovat.

2.2.3 Rizika týkající se právního režimu

2.2.3.1 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

V případě, že by potencionální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, které se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

2.2.4 Zvláštní rizikové faktory týkající se podřízených Dluhopisů

Za určitých podmínek budou pohledávky z podřízených Dluhopisů uspokojeny až po uspokojení všech nepodřízených pohledávek.

Dluhopisy mohou být podřízenými dluhopisy ve smyslu ustanovení § 34 Zákona o dluhopisech.

Podřízenost Dluhopisů znamená, že v případě vstupu Emitenta do likvidace či zahájení insolvenčního řízení vůči Emitentovi bude pohledávka odpovídající právům s tímto Dluhopisem spojeným uspokojena až teprve poté, co budou uspokojeny všechny ostatní pohledávky za Emitentem, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.

Pohledávky z podřízených Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, by se uspokojovaly podle svého pořadí (tj. podle okamžiku vzniku).

Nelze zaručit, že podřízené Dluhopisy budou na veřejném trhu obchodovány stejně aktivně jako běžné dluhopisy.

To může vést k tomu, že vlastníci takových podřízených Dluhopisů nebudou schopni takové Dluhopisy na trhu prodat vůbec nebo jen za cenu nižší, než by tomu bylo u běžných dluhopisů.

2.2.5 Ostatní rizika

2.2.5.1 Riziko neexistence ručitele

Žádná ze společností ze Skupiny ani jiná osoba se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů tak neexistuje žádná jiná společnost ze skupiny Emitenta ani jiná osoba, která by byla povinna uspokojit (a to i částečně) pohledávky Vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi. To může vést na straně Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.2.5.2 Žádný agent pro výpočty

Emitent ve vztahu k Dluhopisům vykonává činnost agenta pro výpočty, to znamená, že výpočty výnosů Dluhopisů a všech dalších hodnot provádí Emitent, nikoli třetí osoba. To však nevylučuje, aby Emitent v budoucnu pověřil funkcí agenta pro výpočty jinou osobu.

Pokud Emitent jedná jako Agent pro výpočty nebo pokud Agent pro výpočty je přidružený subjekt Emitenta, existuje možnost střetu zájmů Agentů pro výpočty a Vlastníků Dluhopisů. Agent pro výpočty je oprávněn učinit řadu určení, která mají vliv na Dluhopisy. Tato určení by mohla mít nepříznivý dopad na hodnotu Dluhopisů a na částky splatné investorům podle podmínek Dluhopisů. Jedná se o činnosti spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým Emisím Dluhopisů, konkrétně pak zejména zjišťování Referenční sazby, výpočet Referenční sazby v případě, že není možné zjistit Referenční sazbu ani náhradním způsobem předvídaným v Emisních podmínkách, a pro účely související s Případy výpadku trhu dále rozhodování o významnosti přerušení či omezení obchodování na trhu s výpadkem s příslušným podkladovým aktivem, za kterého se počítá Referenční sazba, a posuzování, zda v důsledku určité události dochází k významnému zániku či narušení schopnosti účastníků na trhu běžně provádět transakce s příslušnými aktivy nebo zjišťovat jejich tržní ocenění na příslušném trhu s výpadkem. Tato určení by mohla mít nepříznivý dopad na hodnotu Dluhopisů a na částky splatné investorům podle podmínek Dluhopisů.

3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ

Níže jsou uvedeny informace o Dluhopisech a jejich nabídce požadované Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení 2019/980**“), v rozsahu, ve kterém tyto informace nejsou do detailu zahrnuty v ostatních částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole 4 (Společné emisní podmínky) a příslušných Konečných podmínkách.

3.1 Podmínky nabídky

3.1.1 Podmínky, statistické údaje o nabídce, očekávaný harmonogram a podmínky žádosti o nabídku

- 3.1.1.1 Dluhopisy mohou být nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů, případně mohou být nabízeny na základě neveřejného umístění.
- 3.1.1.2 Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu, resp. v příslušných Konečných podmínkách.
- 3.1.1.3 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně celkové částky nabídky, lhůty, popisu postupu pro žádost, maximální částce žádosti, metody a lhůty pro splácení a způsobu a data zveřejnění výsledků nabídky, jsou vždy stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu, resp. příslušných Konečných podmínkách.
- 3.1.1.4 Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá emise.

3.1.2 Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

- 3.1.2.1 Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice kvalifikovaným nebo profesionálním, ale i ostatním investorům (domácím a zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Manažera nebo Administrátora Emise Dluhopisů (jak jsou definováni ve Společných emisních podmínkách).
- 3.1.2.2 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně postupu pro oznámení přidělené částky žadatelům a toho, zda může obchodování začít před učiněním oznámení, jsou vždy stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu, resp. příslušných Konečných podmínkách.

3.1.3 Stanovení ceny

- 3.1.3.1 Očekávaná cena, za kterou budou Dluhopisy nabízeny, a postup jejího zveřejnění bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu, resp. v příslušných Konečných podmínkách.
- 3.1.3.2 V příslušném Doplnku dluhopisového programu, resp. v příslušných Konečných podmínkách budou rovněž uvedeny všechny náklady a daně zvlášť určované na vrub investora.

3.1.4 Umístění a upisování

- 3.1.4.1 Emitent zamýšlí Dluhopisy na sekundárním trhu kupovat, nebo též případně prodávat (pokud dojde mezi Emitentem a jakoukoliv osobou k dohodě o koupi/prodeji Dluhopisů) za tržní cenu Dluhopisů v den koupě/prodeje Dluhopisů, případně za jinou cenu, na které se dohodne s osobou, se kterou smlouvu o převodu Dluhopisů uzavře.
- 3.1.4.2 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně názvů a adres koordinátorů celkové nabídky, platebních zástupců a depozitních zástupců, případně osob, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání jsou vždy stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu, resp. v příslušných Konečných podmínkách.

3.2 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.

3.3 Relativní pořadí přednosti cenných papírů rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti, popřípadě včetně informací o úrovni podřízenosti daných cenných papírů

V případě nepodřízených Dluhopisů nemají v rámci kapitálové struktury Emitenta nepodřízené Dluhopisy v případě jeho platební neschopnosti žádné prioritní pořadí, potažmo postavení. Nepodřízené Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z nepodřízených Dluhopisů) tak zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

V případě podřízených dluhopisů dluhy z takových Dluhopisů představují přímé, nepodmíněné a nezajištěné dluhy Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem. V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta budou pohledávky odpovídající právům spojeným s podřízenými Dluhopisy uspokojovány až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Pohledávky ze všech podřízených Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se uspokojují podle svého pořadí.

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné emise Dluhopisů stejně.

Emitent není úvěrovou institucí ani investičním podnikem, proto se na něj neaplikuje SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2014/59/EU ze dne 15. května 2014, kterou se stanoví rámec pro ozdravné postupy a řešení krize úvěrových institucí a investičních podniků a kterou se mění směrnice Rady 82/891/EHS, směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/24/ES, 2002/47/ES, 2004/25/ES, 2005/56/ES, 2007/36/ES, 2011/35/EU, 2012/30/EU a 2013/36/EU a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 a (EU) č. 648/2012.

4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy se řídí těmito Emisními podmínkami (jak jsou definovány níže) a dále příslušným Doplněkem dluhopisového programu (jak je definován níže).

Tyto společné emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) budou stejné pro jednotlivé emise Dluhopisů a budou pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů upřesněny příslušným Doplněkem dluhopisového programu. Dluhopisům bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 25081489, spisová značka B 4308 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

V Doplněku dluhopisového programu bude uvedeno, zda příslušná emise Dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude vydávání jednotlivých emisí Dluhopisů zabezpečovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb spojených s vydáním Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním (dále také jen „**Manažer**“).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami v souvislosti s Dluhopisy zajišťovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora emise Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb uzavřené s Emitentem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude stejnopis Smlouvy s administrátorem k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně (dále jen „**Určená provozovna**“), jak je uvedena v čl. 4.11.1.2 těchto Emisních podmínek, a na webové stránce Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“, kde může mít kdokoliv volný přístup ke Smlouvě s administrátorem. Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem důkladně obeznámili, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 těchto Emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů zajistí sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Agent pro výpočty**“), a to na základě Smlouvy s administrátorem či samostatné smlouvy s Agentem pro výpočty.

Tyto Emisní podmínky obsahují pojmy, jež jsou vysvětleny v příslušných ustanoveních Emisních podmínek a dále pak souhrnně v čl. 4.15 s výjimkou pojmů společných pro celý Základní prospekt, které jsou definovány přímo v Základním prospektu.

ČNB vykonává dohled nad Emitentem a Emisemi dluhopisů, vydaných v rámci Dluhopisového programu, a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a Nařízení 2017/1129 a jeho prováděcí legislativy.

V intencích ZPKT Emitent podléhá v případě veřejné nabídky Dluhopisů dohledu ČNB na základě jeho § 135 odst. 1 písm. za), neboť je osobou, na kterou se vztahují povinnosti nebo zákazy podle Nařízení 2017/1129. Lze konstatovat, že v těchto intencích ČNB dohlíží nad povinnostmi Emitenta souvisejícími s veřejnou nabídkou Dluhopisů. V rámci této dohledové pravomoci může ČNB uložit Emitentovi v případě, že Emitent poruší ZPKT, rozhodnutí vydané podle ZPKT nebo Nařízení 2017/1129, opatření k nápravě zjištěného nedostatku odpovídající povaze porušení a jeho závažnosti. Dále může zejména zakázat nebo pozastavit nejdéle na dobu 10 (deseti) pracovních dnů veřejné nabízení Dluhopisů, může zakázat nebo pozastavit propagaci nebo oznámení týkající se veřejné nabídky Dluhopisů, uložit opatření podle čl. 32 odst. 1 písm. a), d) až h) a j) až m) Nařízení 2017/1129,

či uveřejnit informaci o tom, jaká je povaha protiprávního jednání a identifikaci Emitenta jako osoby, která takto jednala, včetně identifikace osoby, která jednala za Emitenta. Splnění opatření k nápravě nebo jiného opatření podle ZPKT vymáhá ČNB donucovací pokutou. V rámci správního trestání má také ČNB dle § 183 ZPKT pravomoc udělit Emitentovi pokutu za porušení tam uvedených článků Nařízení 2017/1129 z titulu odpovědnosti Emitenta za přestupek. Jedná se o promítnutí požadavků Nařízení 2017/1129, kdy ČNB má mít nad Emitentem a Emisemi dluhopisů v souladu s vnitrostátním právem dohledové a vyšetřovací pravomoci uvedené v článku 32 uvedeného nařízení a pravomoc ukládat správní sankce a jiná správní opatření uvedená v článku 38 uvedeného nařízení.

ČNB posuzuje Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených a při schvalování Základního prospektu tak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta, přičemž schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

4.1 Obecná charakteristika dluhopisů

4.1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

4.1.1.1 Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vytvořeny podle právních předpisů České republiky a mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit objem emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

4.1.1.2 Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v euro.

4.1.1.3 Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené nebo podřízené, přičemž konkrétní status Dluhopisů bude u každé Emise uveden v Doplnku dluhopisového programu.

4.1.1.4 Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněných podílů ve společnostech ze Skupiny.

4.1.1.5 S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

4.1.2 Oddělení práva na výnos, převod Dluhopisů a vlastníci Dluhopisů

4.1.2.1 Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisů se vylučuje.

4.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

4.1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů

- (i) V případě zaknihovaných Dluhopisů se „**Vlastníkem Dluhopisu**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři (který je pověřen vedením záznamů zaknihovaných Dluhopisů) či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent i Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.

- (ii) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.

4.1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů

- (i) Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené v souladu s § 524 OZ hromadnou listinou.
- (ii) Práva spojená s listinnými Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, jíž byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu (dále také jen „**Vlastník Dluhopisu**“).
- (iii) Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“). Emitent může v příslušném Doplnku dluhopisového programu pověřit jinou osobu s příslušným oprávněním uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Jakákoli změna v Seznamu Vlastníků Dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna. Zápis do Seznamu Vlastníků Dluhopisů má však jen deklaratorní, nikoliv konstitutivní povahu.
- (iv) Vlastnické právo k listinným Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání.
- (v) K účinnosti převodu listinného Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem Dluhopisu; Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) nebo jiná osoba uvedená v příslušném Doplnku dluhopisového programu, zapíše změnu Vlastníka Dluhopisu do Seznamu Vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.
- (vi) Osoby, které budou vlastníky listinného Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu Vlastníků Dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta. V případě, že osoba, která je vlastníkem Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník Dluhopisů v Seznamu Vlastníků Dluhopisů nebo že zápis v Seznamu Vlastníků Dluhopisů neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu podle bodu (v) tohoto čl. 4.1.2.4 výše, nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka Dluhopisů a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu.
- (vii) Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent a Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

4.2 Datum a způsob emise dluhopisů, emisní kurz

4.2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

- 4.2.1.1 Datum emise každé emise Dluhopisů a Emisní lhůta budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dlu-

hopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

4.2.1.2 Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy

- (i) V menším než předpokládaném objemu, pokud se nepodaří předpokládaný objem upsat, nebo;
- (ii) Ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

4.2.1.3 Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě:

- (i) Vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů; a/nebo
- (ii) Vydat Dluhopisy ve větším objemu emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí.

4.2.1.4 Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplněku dluhopisového programu nižší či vyšší rozsah případného zvýšení objemu emise.

4.2.1.5 Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

4.2.2 **Emisní kurz**

4.2.2.1 Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

4.2.2.2 Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem tak, že po určitou dobu bude odpovídat procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, přičemž pro následující období může být emisní kurz Emitentem určen tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.

4.2.3 **Způsob a místo úpisu a předání Dluhopisů**

4.2.3.1 Způsob a místo úpisu, způsob a místo případného předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

4.3 **Status a zajištění dluhopisů**

4.3.1 **Status Dluhopisů**

4.3.1.1 Budou-li Dluhopisy vydány jako nepodřízené, takové Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

4.3.1.2 Budou-li některé Dluhopisy v rámci Dluhopisového programu vydávány jako podřízené Dluhopisy, budou dluhy z takových Dluhopisů představovat přímé, nepodmíněné a nezajištěné dluhy Emitenta, podřízené ve smyslu Zákona o dluhopisech, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) mezi sebou navzájem. V případě (i) vstupu Emitenta do likvidace nebo (ii) vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta budou pohledávky odpovídající právům spojeným s podřízenými Dluhopisy uspokojeny až po uspokojení všech ostatních pohledávek vůči Emitentovi, s výjimkou těch pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti jako pohledávky z podřízených Dluhopisů. Pohledávky z podřízených Dluhopisů a ostatní pohledávky, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se v případech uvedených pod body (i) a (ii) výše v tomto odstavci uspokojují podle svého pořadí. Emisní podmínky mohou určit jiné pořadí uspokojení pohledávek z podřízených Dluhopisů, a to i ve vztahu k uspokojení ostatních pohledávek, včetně pohledávek z jiných podřízených dluhopisů, či rozdílně ve vztahu k pohledávce odpovídající právu na splacení Dluhopisu a jiným právům s Dluhopisem spojeným.

4.3.1.3 Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné emise Dluhopisů stejně.

4.3.2 Zajištění Dluhopisů

4.3.2.1 Splacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněných podílů v Dceřiných společnostech.

4.4 Prohlášení a závazky Emitenta

4.4.1 Prohlášení Emitenta

4.4.1.1 Emitent je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky.

4.4.1.2 Dle vědomí Emitenta nebyly podniknuty žádné kroky směřující ke zrušení nebo zániku Emitenta.

4.4.1.3 Emitent získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Emitenta nebo třetích osob, požadovaná k vydání těchto Emisních podmínek, Smlouvy s administrátorem (je-li uzavřena) a k vydání Dluhopisů a učinění všech právních jednání požadovaných pro platné uzavření těchto dokumentů a k plnění dluhů a povinností z nich vyplývajících, a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

4.4.1.4 Emitent nepodal dlužnický insolvenční návrh, návrh na vyhlášení moratoria ani povolení reorganizace a nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.

4.4.1.5 Žádný soud nerozhodl o úpadku Emitenta, nevyhlásil moratorium ani nepovolil ve vztahu k Emitentovi reorganizaci.

4.4.1.6 Emitent nezačal jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.

4.4.1.7 Emitent není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“), či obdobného předpisu některého členského státu Evropské unie.

4.4.1.8 Emitent nebyl předvolán k prohlášení o majetku a ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku.

4.4.1.9 Valná hromada ani žádný soud nerozhodli o zrušení Emitenta s likvidací nebo bez likvidace.

4.4.1.10 Emitentovi není dle jeho nejlepšího vědomí známo, že ve vztahu k Emitentovi v období za předešlých

dvanáct (12) měsíců zahájeno a/nebo probíhalo a/nebo hrozilo jakékoliv soudní, rozhodčí a/nebo správní řízení, které by mohlo negativně ovlivnit jeho hospodářskou nebo finanční situaci.

4.4.1.11 Jakékoliv odvody, podání nebo oznámení, ke kterým byl anebo je Emitent povinen z hlediska českých daňových předpisů, byly Emitentem, dle nejlepšího vědomí Emitenta, řádně a včasné učiněny. Emitent nemá žádné daňové nedoplatky, není žádným způsobem v prodlení s plněním jakékoliv jiné své povinnosti a nevede žádný spor s finančními nebo jakýmkoliv jinými podobnými orgány a současně si není vědom žádných skutečností, které by v budoucnu mohly k takovýmto sporům, nedoplatkům a/nebo prodlením vést.

4.4.2 Závazky Emitenta

4.4.2.1 Vyplácení výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů

Emitent se zavazuje Vlastníkům Dluhopisů vyplácet výnosy a Vlastníkům Dluhopisů splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v emisních podmínkách příslušné Emise Dluhopisů.

4.4.2.2 Maximální limit zadlužení Emitenta

Do doby, než Emitent uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, se Emitent zavazuje, že minimální podíl vlastních zdrojů Emitenta na konsolidované úrovni vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta vůči odhadní hodnotě nemovitostí, které přímo či nepřímo skrze Dceřiné společnosti v dané době vlastní, neklesne pod 20 %. Zároveň v poměru k bilanční sumě Emitenta budou tvořit vlastní zdroje na konsolidované úrovni vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta minimálně 10 %. V případě, že předmětné nemovitosti prodá, tak hodnota vlastních zdrojů vůči bilanční sumě vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta neklesne pod 20 %. Pro účely tohoto závazku Emitenta, jakož i veškerých dalších ustanovení tohoto Základního prospektu, které zmiňují omezení vyplývající pro Emitenta z tohoto jeho závazku, se pojmem „vlastní zdroje“ rozumí vlastní kapitál Emitenta na konsolidované úrovni vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta navýšený o výši veškerých zápůjček a úvěrů poskytnutých Emitentovi Akcionáři Emitenta a/nebo jakýmkoliv jinými osobami, které budou akcionáři Emitenta v dané době, uvedených v takové konsolidované účetní závěrce Emitenta.

Výpočet výše uvedených ukazatelů bude proveden podle stavu k 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavena konsolidovaná účetní závěrka, z níž budou výše uvedené ukazatele počítány.

Odhadní cena nemovitostí, které Emitent přímo či nepřímo skrze Dceřiné společnosti v dané době vlastní, bude pro účely výpočtu výše uvedených ukazatelů zjišťována oceněním aktuální tržní hodnoty předmětných nemovitostí zpracovaným vždy jednou ze společností patřící do skupiny KNIGHT FRANK, CBRE, EY, KPMG, Jones Lang LaSalle (JLL), Branton Associates, PricewaterhouseCoopers, DELOITTE CENTRAL EUROPE HOLDINGS LIMITED. Takové ocenění bude provedeno vždy podle stavu k 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavena konsolidovaná účetní závěrka, z níž budou výše uvedené ukazatele počítány. Metoda ocenění se bude lišit v závislosti na charakteru oceňované nemovitosti, přičemž u rezidenčních nemovitostí se bude jednat s vysokou pravděpodobností o srovnávací tržní ocenění, u komerčních nemovitostí pak spíše o ocenění postavené na výnosové metodě.

Emitent bude Vlastníky Dluhopisů informovat o plnění tohoto svého závazku 1x ročně, a to zveřejněním informace, včetně zjištěné odhadní ceny oceňovaných nemovitostí a včetně jednotlivých výše popsaných ukazatelů, na svých internetových stránkách www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“. Informace, včetně zjištěné odhadní ceny oceňovaných nemovitostí a včetně jednotlivých výše popsaných ukazatelů, budou dostupné po přihlášení a každý z Vlastníků Dluhopisů obdrží přihlašovací údaje pro jejich zobrazení.

Informaci, včetně zjištěné odhadní ceny oceňovaných nemovitostí a jednotlivých výše popsaných ukazatelů, bude Emitent takto zveřejňovat vždy k 1.7. každého kalendářního roku po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu.

4.4.2.3 *Zakázané platby*

Emitent se zavazuje, že do doby úhrady závazků Emitenta plynoucích z tohoto Dluhopisového programu, nevyplatí dividendu ani nesplatí závazky vůči Akcionářům Emitenta a/nebo jakýmkoliv jiným osobám, které budou akcionáři Emitenta v dané době, pokud bude hodnota ukazatele Čisté roční nájemné / Finanční náklady, kalkulovaná za nemovitosti vlastněné či spoluvlastněné v portfoliu Emitenta v dané době, nižší než 1,5 za předchozí kalendářní rok.

Čisté roční nájemné = čistý provozní příjem dané nemovitosti představující nájemné plynoucí z dané nemovitosti ponížené o provozní náklady, které nejsou přeúčtovány nájemci dané nemovitosti na základě nájemní smlouvy – tzv. „*nonrecoverable costs*“.

Finanční náklady = celkové náklady Emitenta spojené s úroky a poplatky dluhového financování.

Emitent bude Vlastníky Dluhopisů informovat o plnění tohoto svého závazku 1x ročně, a to zveřejněním informace, včetně výše popsaného ukazatele, na svých internetových stránkách www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“. Informace, včetně výše popsaného ukazatele, budou dostupné po přihlášení a každý z Vlastníků Dluhopisů obdrží přihlašovací údaje pro jejich zobrazení.

Informaci, včetně výše popsaného ukazatele, bude Emitent takto zveřejňovat vždy do 1.7. každého kalendářního roku po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu. Výpočet výše uvedeného ukazatele bude proveden podle stavu k 31.12. kalendářního roku bezprostředně předcházejícího kalendářnímu roku, v němž bude uvedený ukazatel Emitentem zveřejněn, přičemž samotný výpočet provede Emitent nejpozději do 30.6. kalendářního roku zveřejnění předmětného ukazatele.

4.4.2.4 *Povolené druhy dluhové financování*

Emitent se zavazuje, že bude využívat v rámci úročených cizích zdrojů k financování Akviziční činnosti, výhradně jeden nebo více z následujících druhů financování:

- (i) bankovní úvěry od v České republice a v Evropské unii působících bankovních skupin; nebo
- (ii) dluhopisy, které Emitent vydá v rámci tohoto Dluhopisového programu a/nebo jiné dluhopisy v budoucnu případně Emitentem vydané; nebo
- (iii) zápůjčky a/nebo úvěry poskytované Emitentovi Akcionáři Emitenta a/nebo jakýmkoliv jinými osobami, které budou akcionáři Emitenta v dané době; nebo
- (iv) zápůjčky a/nebo úvěry poskytované Emitentovi případnými externími investory se zájmem vstoupit do některé ze společností ze Skupiny; nebo
- (v) dotace jakéhokoliv druhu plynoucí z jakýchkoliv dotačních, potažmo operačních programů vyhlášených v České republice a/nebo Evropské unii.

4.4.2.5 *Zákaz změny hlavní oblasti podnikání Emitenta*

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude hlavní oblastí podnikání Emitenta podnikání na nemovitostním trhu a oblasti realit, realizované skrze Akviziční činnost a investice Emitenta do Nemovitostních společností, včetně realizace a zajišťování případných souvisejících obslužných činností pro Dceřiné společnosti, mající nemovitostní portfolia (vývoj software určený pro správu nemovitostí v portfoliu Dceřiných společností a jiné).

4.4.2.6 *Účelové využití finančních prostředků z Dluhopisového programu*

Emitent je oprávněn použít finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem výhradně k financování investic do akvizic Nemovitostních společností anebo podílů v těchto společnostech, refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností a dále k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, budou nemovitosti umístěné v České republice a akvizice Emitenta do Nemovitostních společností se sídlem na území České republiky, tvořit minimálně 50 % nemovitostního portfolia Emitenta.

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, budou nemovitosti tvořit minimálně 60 % jeho bilanční sumy na konsolidované úrovni vycházející z konsolidované účetní závěrky Emitenta.

4.4.2.7 *Prověření akvizic*

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude při Akviziční činnosti a akvizicích nemovitostí skrze Dceřiné společnosti, využívat externí společnosti z řad technických, finančních a právních expertů, kteří mu poskytnou nezávislé stanovisko ke každé akvizici.

4.4.2.8 *Využívání pouze renomovaných auditorů*

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude jako auditora využívat výlučně jednu z následujících společností či jejich nástupnické společnosti: Ernst & Young Audit, s.r.o., PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., KPMG Česká republika Audit, s.r.o., NEXIA AP a.s., Deloitte Audit s.r.o., Grant Thornton Audit s.r.o., TPA Audit s.r.o., APOGEO Audit, s.r.o. nebo BDO Audit s.r.o. Tím není dotčena oprávněnost provedení auditu ÚZ 2019 sestavené za období od 11.9.2019 do 31.12.2019, auditorem Ing. Matějem Mrázem, jak je dále uvedeno v tomto Základním prospektu.

4.4.2.9 *Zákaz zatížení majetku*

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů v souladu s jejich emisními podmínkami nezajistí Závazky (jak jsou definovány v kapitole 4.15) zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo jeho příjmům, ani nedovolí takové zajištění Závazků, pokud nejpozději současně se zřízením takového zajištění Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky.

Ustanovení neplatí pro zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo jeho příjmům:

- (i) váznoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta; nebo
- (ii) váznoucí na nemovitých věcech ve vlastnictví Emitenta nebo Dceřiných společností; nebo
- (iii) váznoucí na podílech Emitenta v Dceřiných společnostech; nebo
- (iv) váznoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
- (v) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem; nebo
- (vi) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z dluhového financování poskytnutého Emitentovi nebo refinancování těchto dluhů; nebo
- (vii) váznoucí na majetku Emitenta v souvislosti se soudním nebo správním řízením v případě, že Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní nebo práva třetích osob, nebo po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

4.4.2.10 *Zákaz přeměn s negativním dopadem*

Emitent se zavazuje nezúčastnit se fúze, rozdělení či jiné formy přeměny společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou případů, kdy budou splněny následující podmínky:

- (i) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) budou sídlit na území některého členského státu Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska, Kanady, nebo Spojených států;
- (ii) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) převezmou veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Emisí Dluhopisů vznikly v plné výši, nebo v případě, kdy bude nástupnickou společností rovněž Emitent budou tyto společnosti ručit za veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Emisí Dluhopisů vznikly v plné výši; a
- (iii) v důsledku přeměny nenastane Případ neplnění závazků dle čl. 4.9.1 Emisních podmínek.

4.4.2.11 *Negativní závazek*

- (i) Emitent z peněžních prostředků získaných z Emisí Dluhopisů neposkytne úvěry, zápůjčky či jiné formy dluhového financování takovým osobám a takovým způsobem, který by byl v rozporu s obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), a Emitent se tak ani nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv Dceřiné společnosti, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a Dceřinou společností mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu dle § 98 ZISIF, aniž by současně byla naplněna některá z výjimek z působnosti ZISIF podle § 2 až 4 ZISIF.
- (ii) Emitent se dále nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv společnosti ze Skupiny, jejíž hlavní podnikatelskou činností je případně poskytování úvěrů či zápůjček třetím stranám (tj. společnostem nebo fyzickým osobám mimo Skupinu), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k porušení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, zejména jeho ustanovení § 2.

4.4.2.12 *Informační povinnost a odhady nemovitostí*

Emitent se zavazuje, že do doby, než uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, bude minimálně 1x ročně v sekci „Pro investory“ na svých internetových stránkách www.homecapital.cz zveřejňovat pro Vlastníky Dluhopisů rovněž následující informace:

- (i) aktuální tržní hodnoty Emitentem či Dceřinými společnostmi v dané době vlastněných nemovitostí, které zpracovala jedna ze společností patřící do skupiny KNIGHT FRANK, CBRE, EY, KPMG, Jones Lang LaSalle (JLL), Branton Associates, PricewaterhouseCoopers, DELOITTE CENTRAL EUROPE HOLDINGS LIMITED;
- (ii) účetní uzávěrku Emitenta v podobě rozvahy, výkazu zisku a ztrát a výkazu cashflow za předchozí kalendářní rok, která bude v případě, že bude Emitent podléhat konsolidaci, konsolidovaná;
- (iii) aktuální seznam všech přímo či nepřímo vlastněných nemovitostí Emitentem či Dceřinými společnostmi s číslem listu vlastnictví, na němž je daná nemovitost v katastru nemovitostí evidována, katastrálním územím a adresou nemovitosti.

Informace budou dostupné po přihlášení a každý z Vlastníků Dluhopisů obdrží přihlašovací údaje pro zobrazení informací od Emitenta.

Informace bude Emitent zveřejňovat vždy k 1.7. každého kalendářního roku po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu.

4.5 Výnos

4.5.1 *Obecně*

- 4.5.1.1 Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, nebo variabilní úrokovou sazbou.

- 4.5.1.2 Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období, a zda bude marže u variabilní úrokové sazby stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období.
- 4.5.1.3 Výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené v souladu s tímto čl. 4.5.
- 4.5.1.4 Výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty výnosů.
- 4.5.1.5 Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude u Dluhopisů s pevným výnosem nadále nabíhat výnos při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.5.2.1 a u Dluhopisů s variabilním výnosem při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.5.3 až do dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo v případě, kdy je jmenován Administrátor, až do dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- 4.5.1.6 Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v čl. 4.5.4.1.
- 4.5.1.7 Dluhopisy nenesou derivátovou složku výnosu.

4.5.2 Dluhopisy s pevným výnosem

- 4.5.2.1 Budou-li Dluhopisy úročeny pevnou úrokovou sazbou, budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplněku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplněku dluhopisového programu.

4.5.3 Dluhopisy s variabilním výnosem

- 4.5.3.1 Budou-li Dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, budou úročeny sazbou uvedenou v Doplněku dluhopisového programu, která bude součtem:

- (i) Referenční sazby (jak je definována níže) zjištěné Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) ke Dni stanovení Referenční sazby (jak je definován níže); a
- (ii) marže uvedené v Doplněku dluhopisového programu.

- 4.5.3.2 Doplněk dluhopisového programu může stanovit různé výše marže pro různá Výnosová období.

- 4.5.3.3 „Referenční sazbou“ se rozumí sazba PRIBOR (*Prague InterBank Offered Rate*) či EURIBOR (*Euro InterBank Offered Rate*). Ve vztahu ke každému Výnosovému období se Referenční sazba stanoví jako úroková sazba v procentech p.a., která je pro příslušné období (jednoměsíční, tříměsíční, šestiměsíční, roční), které je shodné s délkou Výnosového období, uvedena jako nabídková sazba mezibankovního trhu pro prodej depozit společností Reuters na obrazovce Reuters Screen Service, strana PRBO (nebo případně nástupnické straně) pro sazbu PRIBOR, strana EURIBOR (nebo případně nástupnické straně) pro sazbu EURIBOR (nebo, není-li tato služba dostupná, na jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) v nebo kolem 11 hod. dopoledne středoevropského času v Den stanovení Referenční sazby.

Informace o minulé výkonnosti sazby PRIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podo-

bě na webové stránce ČNB „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/> nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese <https://cfbf.cz/pribor/pribor-rates/>. Informace o minulé výkonnosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>. Emitent v příslušném Doplněku dluhopisového programu informuje Vlastníky Dluhopisů, kde mohou nalézt informaci o minulé výkonnosti jiné Referenční sazby včetně informací o její volatilitě, včetně toho, zda lze tyto informace nalézt bezplatně.

Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazbu.

4.5.3.4 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.3 (typicky pro Příklad výpadku trhu), bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba vypočtená za využití lineární interpolace mezi:

- (i) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR pro nejdelší období, které je kratší než příslušné Výnosové období; a
- (ii) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR za nejkratší období, které je delší než příslušné Výnosové období.

4.5.3.5 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit ani způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.4, bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba p.a. vypočtená Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) jako aritmetický průměr (zaokrouhlený na čtyři desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň tři (3) banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako depozitum v českých korunách, případně měně euro na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období na pražském mezibankovním trhu v 11.00 hod. (středoevropského času) v příslušný Den stanovení Referenční sazby.

4.5.3.6 Pokud bude zjištěná sazba PRIBOR či EURIBOR nižší než nula (0), za Referenční sazbu se bude považovat hodnota nula (0).

4.5.3.7 „**Dnem stanovení Referenční sazby**“ se rozumí druhý Pracovní den před začátkem příslušného Výnosového období.

4.5.4 Konvence pro výpočet úroku

4.5.4.1 Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší než jeden rok se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (tzv. BCK Standard 30E/360).

4.5.5 Rozhodný den pro vyplacení výnosu Dluhopisů

4.5.5.1 V případě listinných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu.

4.5.5.2 V případě zaknihovaných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke dni, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu.

4.5.5.3 Pro účely zjištění rozhodného dne pro vyplacení výnosu Dluhopisů platí, že se příslušný Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

4.6 Splacení dluhopisů

4.6.1 Konečné splacení

4.6.1.1 Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti, a to v souladu s čl. 4.7 těchto Emisních podmínek. Celá jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti.

4.6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

4.6.2.1 Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dané emise Dluhopisů, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s čl. 4.6.5.1 těchto Emisních podmínek.

4.6.2.2 Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.13 těchto Emisních podmínek nejdříve ve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších či delších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“).

4.6.2.3 Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle čl. 4.6.2.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanoveními tohoto čl. 4.6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní).

4.6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

4.6.3.1 Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.9 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek, avšak v případě podřízených Dluhopisů ne dříve než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové).

4.6.4 Odkoupení Dluhopisů

4.6.4.1 Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu, avšak v případě podřízených Dluhopisů ne dříve než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové).

4.6.5 Zrušení Dluhopisů

4.6.5.1 Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením čl. 4.6.4 těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splynutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti, avšak v případě podřízených Dluhopisů ne dříve než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy pro předčasnou splatnost podřízených Dluhopisů (jsou-li takové).

4.6.6 Domněnka splacení

4.6.6.1 V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi (je-li jmenován) celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých výnosů splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení čl. 4.6,

4.9 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou pro účely čl. 4.4.2 těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora (je-li jmenován).

4.6.7 Rozhodný den pro splacení Dluhopisů

- 4.6.7.1 V případě listinných Dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu.
- 4.6.7.2 V případě zaknihovaných Dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke dni, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu.
- 4.6.7.3 Pro účely zjištění rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů platí, že se příslušný Den konečné splatnosti Dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

4.7 Platební podmínky

4.7.1 Měna plateb

- 4.7.1.1 Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos bude vyplácen Vlastníkům Dluhopisů a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku Dluhopisového programu a příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.
- 4.7.1.2 V případě, že u Dluhopisů denominovaných v českých korunách a/nebo u Dluhopisů, u kterých mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v českých korunách v souvislosti s Dluhopisy, měna koruna česká zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s v dané době účinnými obecně závaznými 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 na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české jako měny (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 těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

4.7.2 Den výplaty

- 4.7.2.1 Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty výnosů**“ nebo „**Den konečné splatnosti**“ nebo „**Den předčasné splatnosti**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“), a to prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).
- 4.7.2.2 Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na Pracovní den dle Konvence Pracovního dne. Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku posunutí výplaty dle této konvence.

4.7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

4.7.3.1 Zaknihované Dluhopisy

- (i) Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou oso-

by, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce výnosu nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-kupón týkajícím se takové platby, včetně Data ex-kupón.

- (ii) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-jistina, včetně tohoto dne, až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

4.7.3.2 Listinné Dluhopisy

- (i) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy z listinných Dluhopisů (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů.
- (ii) Oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů, jsou osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů, a v případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů, které odevzdají Administrátorovi příslušné Dluhopisy v Určené provozovně.

4.7.4 **Provádění plateb**

4.7.4.1 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

4.7.4.2 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu vlastnoručně podepsaného písemného prohlášení, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) platbu provést a bude doloženo (v případě právnických osob) originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Pokud bude mít Emitent pochybnosti o pravosti podpisu Oprávněné osoby na Instrukci, je oprávněn vyžádat si od Oprávněné osoby Instrukci s úředně ověřeným podpisem; v takovém případě je Emitent povinen provést platbu podle Instrukce až po doručení Instrukce s úředně ověřeným podpisem Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (podle toho, co je relevantní) buď připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, nebo připojení apostily dle Úmluvy ze dne 5. října 1961 o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (publikované ve Sbírce zákonů pod č. 45/1999 Sb.). Instrukce musí být s obsahem a ve formě vyhovujícím rozumným požadavkům Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), přičemž Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován)

doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) zejména oprávněn požadovat předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

- 4.7.4.3 V případě zaknihovaných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 10 (deset) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V případě listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 10 (deset) Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu, nebo v příslušný Den výplaty v ostatních případech.
- 4.7.4.4 V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.
- 4.7.4.5 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky.
- 4.7.4.6 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 a pokud je připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky, nejpozději 25. (dvacátý pátý) den poté, co Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 25 (dvaceti pěti) dnů ode dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).
- 4.7.4.7 Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením/odevzdáním listinného Dluhopisu. Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v čl. 4.7.4.2 nebo tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

4.8 Zdanění a devizová regulace

4.8.1 Zdanění

4.8.1.1 Obecně

- 4.8.1.1.1. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Programu se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.
- 4.8.1.1.2. Následující shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené v tomto Základním prospektu níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže v tomto Základním prospektu, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody. V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).
- 4.8.1.1.3. Emitent současně upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta, tj. právní předpisy České republiky, mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

4.8.1.2. Jmenovitá hodnota

- 4.8.1.2.1. Splacení jmenovité hodnoty (a výplaty výnosů z Dluhopisů) budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

4.8.1.3. Úrok

- 4.8.1.3.1. Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho nižším emisním kurzem, dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (pro rok 2021). Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu

Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne přeplatek na dani. Pokud tato fyzická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní fyzické osoby výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice.

- 4.8.1.3.2. Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.
- 4.8.1.3.3. Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem, podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (pro rok 2021), přičemž přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, podléhá příjem nad tuto částku dani z příjmů fyzických osob v sazbě 23 % (pro rok 2021).
- 4.8.1.3.4. Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2021).
- 4.8.1.3.5. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (pro rok 2021). Srážková daň ve výši 35 % se uplatní v případě, je-li vlastníkem dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato právnická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne právnické osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnická osoba nepo-

dá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice.

- 4.8.1.3.6. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru (pro rok 2021).
- 4.8.1.3.7. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem a skutečným vlastníkem úroku, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu srážkové daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje.
- 4.8.1.3.8. Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, některé zahraniční penzijní fondy atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

4.8.1.4. Zisky/ztráty z prodeje

- 4.8.1.4.1. Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob a podléhají dani v sazbě 15 % (pro rok 2021), přičemž přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, podléhá příjem nad tuto částku dani z příjmů fyzických osob v sazbě 23 % (dvacet tři procent) (pro rok 2021).
- 4.8.1.4.2. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (osoba nemá dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů považovat za daňově účinné (tzn. fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).
- 4.8.1.4.3. Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým reziden-

tem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 % (pro rok 2021). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.

- 4.8.1.4.4. Příjmy z prodeje dluhopisů u fyzických osob, které nemají dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100 000 Kč.
- 4.8.1.4.5. V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícím, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny a kupuje dluhopisy do majetku této stále provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru (pro rok 2021).
- 4.8.1.4.6. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem a skutečným vlastníkem příjmu z dluhopisů, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

4.8.1.5. Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje

- 4.8.1.5.1. Emitent je odpovědný za srážku daně u zdroje, pokud je povinen srážku daně u zdroje dle příslušných právních předpisů provést.

4.8.2. Devizová regulace

- 4.8.2.1. Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí měně.

4.9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech nesplnění povinností a dluhů

4.9.1. Případy neplnění závazků

- 4.9.1.1. Nastání kterékoliv z následujících skutečností a jejich trvání bude považováno za případ neplnění závazků z Dluhopisů (každá z takových skutečností dále také jen „Případ neplnění závaz-

ků“):

(i) Neplacení

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s emisními podmínkami takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 60 Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny;

(ii) Porušení jiných povinností a dluhů

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj jiný závazek v souvislosti s Dluhopisy podle emisních podmínek takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 45 Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do místa Určené provozovny.

(iii) Platební neschopnost

Emitent je v úpadku, nebo Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoliv obdobný návrh podle právního řádu jiné země než České republiky), nebo takový insolvenční návrh je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo soud vydá rozhodnutí o úpadku Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky).

(iv) Likvidace bez právního nástupce

Je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo je přijato usnesení valné hromady Emitenta (nebo jediného společníka Emitenta při výkonu působnosti valné hromady) o zrušení Emitenta s likvidací bez právního nástupce.

(v) Výkon rozhodnutí

Je zahájeno exekuční řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakékoliv obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymožení dluhů Emitenta ve výši přesahující částku 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 45 kalendářních dní po jeho zahájení.

4.9.1.2. Při nastání kteréhokoliv Případu neplnění závazků může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcižl, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s čl. 4.5.1.6 Emisních podmínek ke Dni předčasné splatnosti a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) takto splatit.

4.9.2. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

4.9.2.1. Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle čl. 4.9.1.2 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém takový Vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“).

4.9.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

4.9.3.1. Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího čl. 4.9.2.1 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

4.9.4. Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

4.9.4.1. Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 4.9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

4.10. Promlčení

4.10.1. Práva z Dluhopisů, včetně nároku na úrok z Dluhopisů, se promlčují v promlčecí lhůtě, která trvá 3 (tři) roky. Promlčení se řídí ustanoveními § 609 a násl. OZ.

4.11. Administrátor a Agent pro výpočty

4.11.1. Administrátor

4.11.1.1. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 těchto Emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován.

4.11.1.2. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

Czech Home Capital, a.s.

náměstí Míru 1220/3
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

4.11.1.3. Emitent, resp. Administrátor (je-li jmenován) na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

4.11.1.4. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Administrátora jmenovat jiného Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní emise Dluhopisů budou případná jiná Určená provozovna a jmenování nebo změna Administrátora uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.

4.11.1.5. Pokud dojde ke jmenování nebo změně Administrátora nebo ke změně Určené provozovny u již vydané konkrétní emise Dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora, je-li jmenován) Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, a/nebo jmenování nebo změnu Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

4.11.1.6. Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

4.11.2. Agent pro výpočty

- 4.11.2.1.** Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 těchto Emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován.
- 4.11.2.2.** Emitent může jmenovat Agentu pro výpočty. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Agentu pro výpočty jmenovat jiného Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Agentu pro výpočet uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat schůze Vlastníků Dluhopisů.
- 4.11.2.3.** Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agentu pro výpočty u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.
- 4.11.2.4.** Pokud Emitent jmenuje Agentu pro výpočty, bude Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s agentem pro výpočty mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

4.12. Schůze a změny emisních podmínek

4.12.1. Působnost a svolání Schůze

- 4.12.1.1.** Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „Schůze“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplněkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech.
- 4.12.1.2.** Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v rámci tohoto Dluhopisového programu, v případě návrhu změny nebo změn Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek vyžaduje (dále také jen „Změna zásadní povahy“).
- 4.12.1.3.** Schůzi je oprávněn svolat též Vlastník Dluhopisu či Vlastníci Dluhopisů, jde-li o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost stanovenou v § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech, tj. povinnost Emitenta bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v případě návrhu změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje.
- 4.12.1.4.** Organizačně a technicky Schůzi zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo Schůzi svolává, pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník Dluhopisu sám či Vlastníci Dluhopisů sami. V tomto případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník Dluhopisu.
- 4.12.1.5.** Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, a tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle předchozí věty, resp. tam,

kde je to relevantní, úhrada zálohy na náklady dle předchozí věty jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

- 4.12.1.6.** Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 4.13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.
- 4.12.1.7.** Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v čl. 4.12.1.6 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).
- 4.12.1.8.** Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
- (i) údaje identifikující Emitenta;
 - (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích;
 - (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;
 - (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 4.12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
 - (v) Rozhodný den pro účast na Schůzi.
- 4.12.1.9.** Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Zálležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů.
- 4.12.1.10.** Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

4.12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

- 4.12.2.1.** V případě zaknihovaných Dluhopisů je oprávněn se účastnit Schůze a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů dané emise v zaknihované podobě (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem či evidenci navazující na centrální evidenci ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předchozí věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Emitenta, příp. Administrátora (je-li jmenován). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.
- 4.12.2.2.** V případě listinných Dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (den konání Schůze je v případě vydání konkrétních kusů listinných Dluhopisů nazýván jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“). K převodům konkrétních listinných Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.
- 4.12.2.3.** Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na

Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 4.6.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků Dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

- 4.12.2.4.** Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, anebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li jmenován), Společný zástupce (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

4.12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze

- 4.12.3.1.** Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející Společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

- 4.12.3.2.** Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

- 4.12.3.3.** Ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech může být pro jednotlivé Emise dle Programu jmenován společný zástupce Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Společný zástupce**“). Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem nejpozději k datu konkrétní Emise. Dojde-li ke jmenování Společného zástupce, bude Doplněk Dluhopisového programu obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako společného zástupce. Zároveň bude v tomto případě Doplněk Dluhopisového programu obsahovat popis práv a povinností Společného zástupce. Emitent zároveň v takovém případě zpřístupní smlouvu se Společným zástupcem na svých webových stránkách www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“, kde tak může mít veřejnost volný přístup ke smlouvě se Společným zástupcem. Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí, jakoby byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu. O změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout Schůze. Rozhodne-li o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce Schůze, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy mezi Emitentem a původním Společným zástupcem v plném rozsahu na nového Společného zástupce. Společný zástupce je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze, kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a činit ve prospěch Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise Dluhopisů. To neplatí, pokud rozhodnutí, či v něm udílené pokyny odporují právním předpisům. V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Spo-

lečný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůzce odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezačítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopná se usnášet. Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a smlouvou s Emitentem vlastním jménem ve prospěch 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 v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmů Společného zástupce se zájmy Vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

- 4.12.3.4.** Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání (změně) Společného zástupce, je třeba alespoň $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.
- 4.12.3.5.** Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.
- 4.12.3.6.** Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v čl. 4.12.3.1.

4.12.4. Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

- 4.12.4.1.** Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezciží, jakož i poměrného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 4.12.4.2 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny, jinak právo na předčasné splacení zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“). V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto ustanovením žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

- 4.12.4.2.** Zápis o jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li jmenován) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 4.13 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.
- 4.12.4.3.** Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání změn emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné Emisi, k níž je v souladu s čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášenišchopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků Dluhopisů každé takové emise. Počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi musí být rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

4.13. Oznámení

Není-li v právním předpisu nebo v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“. Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

4.14. Rozhodné právo a jazyk

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajícími z těchto Emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je Městský soud v Praze. Tyto Emisní podmínky a Doplnky dluhopisového programu mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

4.15. Definice

Pro účely těchto Emisních podmínek mají následující pojmy níže uvedený význam:

„**Administrátor**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Agent pro výpočty**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Centrální depozitář**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Datum emise**“ znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

„**Datum ex-jistina**“ znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty, přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-jistina se Datum ex-jistina neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Datum ex-kupón**“ znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu výnosu, přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-kupón se Datum ex-kupón neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Den konečné splatnosti**“ znamená každý den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu, jak je uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den předčasné splatnosti**“ má význam uvedený v čl. 4.6.2.2, 4.7.2, 4.9.2.1 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu.

„**Den splatnosti dluhopisů**“ znamená Den konečné splatnosti i Den předčasné splatnosti.

„**Den výplaty**“ znamená každý Den výplaty výnosů, Den konečné splatnosti a Den předčasné splatnosti, jak je uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den výplaty výnosů**“ znamená každý den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu, jak je uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Dodatečná emisní lhůta**“ znamená dodatečnou lhůtu pro upisování stanovenou Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané emise, a to i nad původně předpokládaný objem emise. Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti v ostatních případech.

„**Doplněk dluhopisového programu**“ znamená doplněk Dluhopisového programu ve vztahu ke kterékoli jednotlivé emisi Dluhopisů, tj. tu část emisních podmínek Dluhopisů, která je specifická pro danou emisi Dluhopisů.

„**Emisní lhůta**“ znamená lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto společné emisní podmínky Dluhopisového programu.

„**Instrukce**“ má význam uvedený v čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek.

„**Konec účetního dne**“ znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků Dluhopisů nebo Seznam Vlastníků Dluhopisů (podle toho, co je ve vztahu k dané emisi Dluhopisů relevantní), by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu až k následujícímu dni.

„**Konvence Pracovního dne**“ v případě, že daný den není Pracovní den, bude za daný den považován den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem.

„**Manažer**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Oprávněné osoby**“ má význam uvedený v čl. 4.7.3 těchto Emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

„**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1 těchto Emisních podmínek.

„**Oznámení o předčasném splacení**“ má význam uvedený v čl. 4.9.1 těchto Emisních podmínek.

„**Pracovní den**“ znamená jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách.

„**Případ neplnění závazků**“ má význam uvedený v čl. 4.9.1 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1 a 4.12.2.2 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel uvedených v čl. 4.6.7 těchto Emisních podmínek (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak).

„**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel uvedených v čl. 4.5.5 těchto Emisních podmínek (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak).

„**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“ je seznam Vlastníků Dluhopisů vydaných v listinné podobě vedený Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován) nebo jinou k tomu oprávněnou osobou uvedenou v příslušném Doplněku dluhopisového programu, která je Emitentem pověřena uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Seznamem Vlastníků Dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci.

„**Schůze**“ má význam uvedený v čl. 4.12.1.1 těchto Emisních podmínek.

„**Smlouva s administrátorem**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Společný zástupce**“ má význam uvedený v čl. 4.12.3.3 těchto Emisních podmínek.

„**Určená provozovna**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Vlastník Dluhopisu**“ má význam uvedený v čl. 4.1.2.3 a 4.1.2.4 těchto Emisních podmínek.

„**Výnosové období**“ znamená období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty výnosů (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti, přičemž však platí, že pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Případ výpadku trhu**“ znamená, ve vztahu k Referenční sazbě, resp. podkladovému aktivu, za kterého se Referenční sazba počítá, že nastala nebo existuje kterákoliv z následujících okolností:

- (i) přerušení nebo omezení obchodování na trhu s výpadkem s příslušným aktivem, a to bez ohledu na to, zda bylo způsobeno pochyby cen nad rámec limitů povolených na tomto trhu s výpadkem nebo jinak, pokud Emitent a/nebo případný Agent pro výpočty dle svého výhradního uvážení rozhodne, že takové přerušení či omezení obchodování je významné; nebo
- (ii) jakákoliv událost, v jejímž důsledku dochází (dle výhradního uvážení Emitenta a/nebo případného Agentu pro výpočty) k významnému zániku či narušení schopnosti účastníků na trhu běžně provádět transakce s příslušnými aktivy nebo zjišťovat jejich tržní ocenění na příslušném trhu s výpadkem; nebo
- (iii) uzavření příslušného trhu s výpadkem v kterýkoliv den, kdy je jinak příslušný trh otevřen, před pravidelnou zavírací dobou, ledaže tento trh s výpadkem oznámí takové předčasné uzavření alespoň 1 (jednu) hodinu před (a) uzavřením obchodování na tomto trhu s výpadkem v takový příslušný den a (b) termínem pro zadání obchodních příkazů na příslušném trhu s výpadkem, a to podle toho, která z těchto možností (a) či (b) nastane dříve.

„**Závazky**“ či „**Závazek**“ znamená dluhy a povinnosti Emitenta k zaplacení jakékoli dlužné peněžní částky a dále dluhy a povinnosti Emitenta jako ručitele za dluhy třetích osob k zaplacení jakékoli dlužné částky.

„**Změna zásadní povahy**“ má význam uvedený v čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek.

„**Žadatel**“ má význam uvedený v čl. 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

„**Žádost**“ má význam uvedený v čl. 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahující konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Dluhopisového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit Prospekt. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu s právními předpisy sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, to znamená v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“.

[Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.]

KONEČNÉ PODMÍNKY – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 Nařízení 2017/1129, vztahující se k emisí níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami obsahujícími konečné podmínky a základním prospektem společnosti **Czech Home Capital, a.s.**, IČO: 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24697 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“.

Tyto Konečné podmínky (konečné podmínky Emise) byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jakýmkoliv jeho dodatkem, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny, resp. sděleny ČNB.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami (Konečnými podmínkami Emise).

Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 1.300.000.000 Kč nebo jeho ekvivalentu v měně EUR a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen v roce 2020 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „*Společné emisní podmínky*“, v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

[Dluhopisy jsou podřízenými dluhopisy ve smyslu ustanovení § 34 Zákona o dluhopisech. V souladu s tím mají v případě vstupu Emitenta do likvidace nebo vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta pohledávky z Dluhopisů

podřízené postavení vůči ostatním nepodřízeným pohledávkám za Emitentem a pohledávky z Dluhopisů budou uspokojeny až po uspokojení všech ostatních pohledávek za Emitentem, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.]

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Nařízení o indexech. Ke dni těchto Konečných podmínek [[název správce indexu], správce indexu [název indexu] je] / [[název správce indexu], správce indexu [název indexu] není] zahrnut v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku 36 Nařízení o indexech. Dle vědomí Emitenta [[název indexu] na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení] / [[správce indexu] jakožto správce s ohledem na přechodné ustanovení článku 51 Nařízení o indexech k datu těchto Konečných podmínek není povinen mít povolení nebo registraci k činnosti správce podle článku 34 Nařízení o indexech.]

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kap. Základního prospektu „**Rizikové faktory**“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu ani mimo Českou republiku, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tyto Konečné podmínky připravil a vyhotovil a za údaje v nich uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Konečné podmínky prohlašuje, že jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Konečných podmínkách správné a v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V [●] dne [●]

Czech Home Capital, a.s.

[●]

SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno shrnutí příslušné Emise Dluhopisů ve smyslu Nařízení 2017/1129.

[●]

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách či jinde v Základním prospektu. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

[Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou emisí Dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisí použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.]

1.	ISIN Dluhopisů:	[●]
2.	Podoba Dluhopisů:	[zaknihované cenné papíry; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [cenné papíry (listinné); evidenci listinných Dluhopisů vede Emitent; Dluhopisy nebudou zastoupeny sběrným dluhopisem]
3.	Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
4.	Měna Dluhopisů:	[Kč / EUR]
5.	Status Dluhopisů:	[podřízené / nepodřízené]
6.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[[●] Kč / [●] EUR]
7.	Celková předpokládaná hodnota Emise Dluhopisů:	[[●] Kč / [●] EUR]
8.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 4.2.1.4 Emisních podmínek [s tím, že objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dlu-

		hopisů] / ne] / [●]
9.	Počet Dluhopisů:	[●]
10.	Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy):	[● / nepoužije se]
11.	Způsob vydání Dluhopisů	[Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty emise Dluhopisů k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●]
12.	Název Dluhopisů	[●]
13.	Datum emise:	[●]
14.	Celkový objem emise:	[[●] Kč / [●] EUR] / [[●] ks Dluhopisů / [●]]
15.	Lhůta pro upisování:	[od [●] do [●]] / [nepoužije se]
16.	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejvýše [[●] Kč / [●] EUR] a [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejméně [[●] Kč / [●] EUR] / [●]] / [[●] Kč / [●] EUR]
17.	Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejvýše [[●] Kč / [●] EUR] a [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejméně [[●] Kč / [●] EUR] / [●]] [po dobu [●]] [a pak následně] [určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněna na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz

- v sekci „Pro investory“], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.
18. Výnos: [pevný / variabilní]
19. Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem - pevná úroková sazba Dluhopisů: [[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
20. Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem: [použije se / nepoužije se]
- 20.1 Referenční sazba: [[PRIBOR] / [EURIBOR]]
- 20.2 Marže: [[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●]]
- 20.3 Informace o minulé a budoucí výkonnosti Referenční sazby a její volatilitě a zda tyto informace lze, nebo nelze získat bezplatně: [●]
- 20.4 Popis jakýchkoli případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují podkladový nástroj, resp. Referenční sazbu: [●]
- 20.5 Pravidla pro úpravy pro události týkající se podkladového nástroje, resp. Referenční sazby: [●]
21. Výplata Dluhopisů: [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně]
22. Den výplaty výnosů: [●]
23. Den konečné splatnosti Dluhopisů: [●]
24. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v čl. 4.5.5 Emisních podmínek): [● / nepoužije se]
25. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než

v čl. 4.6.7 Emisních podmínek):

26. Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta: [ano / ne]
27. Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v čl. 4.6.2.2 Emisních podmínek): [● / nepoužije se]
28. Administrátor: [Emitent / ●]
29. Určená provozovna: [dle čl. 4.11.1.2 Emisních podmínek / ●]
30. Agent pro výpočty: [Emitent / ●]
31. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): [ano; emise Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
32. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů: [[●] / není ustanoven]
33. Interní schválení emise Dluhopisů: Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].
34. Způsob a místo úpisu, předání a úhrady Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů / podmínky nabídky: Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Administrátorem] / [nebo] Manažerem] a příslušnými investory [v sídle Emitenta / [nebo] Administrátora / [nebo] Manažera / v jednotlivých pobočkách Emitenta / v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů / [●]].
- [Emitent / [●]] bude Dluhopisy až do [[●]] nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu.]
- Investoři budou oslovováni [Emitentem / [nebo] Manažerem / [nebo] Administrátorem] / [nebo] případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem], a to

zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku), a budou [pozvání k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů / vyzvání k podání objednávky ke koupi Dluhopisů / [●]].

Obchod s investorem bude vypořádán [zaplacením kupní ceny Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Emitenta č. [●] a [předáním listinných Dluhopisů investorovi [osobně pracovníkem [Emitenta [nebo] Administrátora] / [korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence] / [●]] / zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora] / [●]]. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů [ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]]. Dluhopisy budou [investorovi předány / zapsány na majetkový účet investora] [ve lhůtě 30 dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]].

Věřejná nabídka bude probíhat také zveřejněním podmínek nabídky, včetně Základního prospektu a Konečných podmínek, na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz.

[Dluhopisy budou investorům předány v [●] / nepoužije se]. / [Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta ve smyslu příslušných právních předpisů].

[Dluhopisy budou upsány [jedním či několika vybranými upisovateli] / [syndikátem upisovatelů] na základě [smluvního ujednání mezi Emitentem a jednotlivými upisovateli] / [smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené mezi upisovateli a Emitentem] v [●] / [sídle Emitenta].

[Vydání Dluhopisů zabezpečuje [●] / [Emitent sám].]

35. Manažer:

[[●] / není ustanoven]

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen „**Doplňující informace**“), které jsou jako součást Prospektu vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů.

Doplňující informace tvoří společně s Doplněkem dluhopisového programu Konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny sousolovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách či jinde v Základním prospektu..

[Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněcích informací pro danou emisi Dluhopisů. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.]

36.	Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	od [●] do [●]
37.	Cena v rámci veřejné nabídky:	[Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejvýše [[●] Kč / [●] EUR] a [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů v případě koupě Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě kupovaných Dluhopisů nejméně [[●] Kč / [●] EUR] / [●]] [po dobu [●]] [a pak následně] [určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos]. / [●].
38.	Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:	[Emitent / [●]] bude Dluhopisy až do [●] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. Investoři budou oslovováni [Emitentem / [nebo] Manažerem / [nebo] Administrátorem] / [nebo] případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem], a to

zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku), a budou [pozvání k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů / vyzvání k podání objednávky ke koupi Dluhopisů / [●]].

Obchod s investorem bude vypořádán [zaplacením kupní ceny Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Emitenta č. [●] a [předáním listinných Dluhopisů investorovi [osobně pracovníkem [Emitenta [nebo] Administrátora] / [korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence] / [●]] / zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora] / [●]]. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů [ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]]. Dluhopisy budou [investorovi předány/ zapsány na majetkový účet investora] [ve lhůtě 30 dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]].

Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [[●] Kč / [●] EUR]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

[●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [●] celý emisní kurz (resp. emisní cenu) původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu [●] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [●] investorem).

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [●] zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku.) / [●]].

[Obchodování s Dluhopisy před oznámením konečné jmenovité hodnoty Dluhopisů přidělené jednotlivému investorovi [je / není] umožněno.

- /
- [●]
39. Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci: [● / nepoužije se]
40. Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání: [● / nepoužije se]
41. Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: [● / nepoužije se]
42. Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“
- /
- [Nepoužije se.]
43. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů: [●]
44. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: [Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, včetně střetu zájmů, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.] / [●]
- [[●] působí též v pozici [Administrátora a Agentu pro výpočty]. / [●]]
45. Důvody nabídky a použití výnosu emise Dluhopisů: [Důvodem nabídky Dluhopisů je [investice do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech.] / [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.] / refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností.] / [Emitent k datu Emise Dluhopisů nemá rozjednány konkrétní projekty, do kterých bude investovat prostředky získané emisí Dluhopisů, nicméně tyto prostředky budou Emitentem využity výhradně na účely uvedené v kapitole 6.7.1 (Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity

- Emitenta).]
- [Náklady Emitenta na Emisi Dluhopisů činily cca [[●] Kč / [●] EUR]] / [●]
46. Náklady a daně účtované investorovi: [Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.] / [Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy u [●], bude [●] hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku [●] k datu obchodu dostupného na [●]. Investorům může být účtován poplatek či poplatky obchodníka s cennými papíry (např. za vedení či otevření účtu, podání pokynu ke koupi či prodeji Dluhopisů). Výše tohoto poplatku či těchto poplatků závisí na příslušném obchodníkovi s cennými papíry. S výjimkou výše uvedeného Emitent sám nebude investorům účtovat žádné náklady]. / [●]
- Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle účinných rozhodných právních předpisů k datu obchodu.
47. Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna [nepoužije se; vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent / ●]
48. Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání / uzavření dohody o upsání Emise a podstatné znaky dohody včetně kvót / celková částka provize za upsání a provize za umístění: [● / nepoužije se]
49. Seznam a identifikace (totožnost – název a adresa, LEI) finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít Prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů: [● / nepoužije se]
50. Nabídkové období, v němž mohou pověřené finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: [●]
51. Další podmínky souhlasu: [● / nepoužije se]

52. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém, na trh třetí země, na trh pro růst malých a středních podniků: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.
53. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): [● / Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).]
54. Poradci: Právní poradce Emitenta: [● / nepoužije se]
55. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. *[doplnit zdroj informací]*]
56. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: [●] / [nepoužije se]

6. INFORMACE O EMITENTOVI

6.1. Základní informace o Emitentovi

Obchodní jméno (firma) – právní a obchodní název:	Czech Home Capital, a.s.
Místo registrace, registrační číslo, LEI:	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spis. zn.: B 24697, IČO: 085 05 811, LEI: 315700A4SBFZ0GEGDH82.
Vznik Emitenta:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku dne 11.9.2019.
Doba trvání:	Emitent byl založen na dobu neurčitou.
Datum a způsob založení:	Emitent byl založen přijetím stanov ze dne 27.8.2019 k témuž dni.
Právní forma:	Akiová společnost ve smyslu § 243 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“).
Právní řád, podle kterého byl Emitent založen:	Emitent byl založen a existuje podle právních předpisů České republiky.
Sídlo a země sídla:	Náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika.
Rozhodné právo	Právo České republiky.
Adresa a telefonní číslo sídla (neliší se od hlavní provozovny):	Náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika. +420 776 004 004
Základní kapitál:	Základní kapitál činí 2.000.000 Kč a byl v plné výši splacen.
Zakladatelská listina:	Emitent byl založen přijetím stanov ze dne 27.8.2019.
Předmět činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je Pronájem nemovitostí, bytů a nebytový prostor a dále Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Emitent je právnickou osobou založenou primárně za účelem a cílem držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech a investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto společnostech, jakož i k poskytování zápůjček či úvěrů svým Dceřiným společnostem za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí a hlavní právní předpisy, na základě kterých Emitent vykonává svou činnost:	Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je akiovou společností ve smyslu § 243 a násl. ZOK. Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména pak podle: (i) ZOK;

	<ul style="list-style-type: none"> (ii) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“); (iii) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“); (iv) Zákona o dluhopisech; (v) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; (vi) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů; (vii) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů; (viii) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů; (ix) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů; (x) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů; (xi) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů; a (xii) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
Historie a vývoj Emitenta	<p>27.8.2019 - založení Emitenta přijetím jeho stanov</p> <p>11.9.2019 - zápis Emitenta do obchodního rejstříku</p> <p>20.11.2019 - počátek faktického působení Emitenta, kdy založil Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. a Dceřinou společnost (dříve) CZECH HOME CAPITAL Services, s.r.o. (dnes přejmenovanou na SEVER Plus Services, s.r.o.)</p> <p>19.12.2019 - akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o., vlastníci padesát devět (59) bytových jednotek v Mostu a spoluvlastníci garáž tamtéž.</p> <p>13.3.2020 - akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o., vlastníci padesát pět (55) bytových jednotek a tři (3) nebytové jednotky v Berouně.</p> <p>13.3.2020 - akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. vlastníci pět (5) bytových jednotek v Praze.</p> <p>13.3.2020 – akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o. 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY ZC, s.r.o. vlastníci dvě (2) bytové jednotky v Karlových Varech.</p> <p>4.5.2020 – zřízení a schválení Dluhopisového programu.</p> <p>13.5.2020 – 1. Stávající emise ZP 2020 - emise veřejně nabízených pod-</p>

	<p>řízených dluhopisů HOME CAPITAL I 4,75/2023 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2023, vydávaných v rámci Dluhopisového programu.</p> <p>13.5.2020 – 2. Stávající emise ZP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL II 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 250.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2025, vydávaných v rámci Dluhopisového programu.</p> <p>23.6.2020 – 3. Stávající emise ZP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR III 4,6/2023 denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 30.6.2020 a konečnou splatností 30.6.2023, vydávaných v rámci Dluhopisového programu.</p> <p>12.10.2020 – uzavření smlouvy na developerský projekt Dceřinou společností BYTY portfolio EPSILON, s.r.o.</p> <p>16.11.2020 – 4. Stávající emise ZP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL IV 4,75/2023 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou splatností 25.11.2023, vydávaných v rámci Dluhopisového programu.</p> <p>16.11.2020 – 5. Stávající emise ZP 2020 - emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL V 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou splatností 25.11.2025, vydávaných v rámci Dluhopisového programu.</p> <p>3.1.2021 - akvizice bytového domu č.p. 1995, jež je součástí pozemku p.č. 3421/2, v katastrálním území Litoměřice, ve kterém se nalézá padesát pět (55) bytů, skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio DELTA s.r.o.</p> <p>1.2.2021 - akvizice skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o. 100% podílu v Dceřiné společnosti Home4you GmbH vlastníci padesát tři (53) bytových jednotek v Marktredwitz, Spolkové republice Německo.</p> <p>23.2.2021 - akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o., vlastníci 100% podíl ve společnosti Takaner s.r.o. a 100% podíl ve společnosti Byty A-Z, s.r.o., jež jsou vlastníky celkem tři sta třicet (330) bytových jednotek v lokalitě Bílina.</p> <p>24.2.2021 – akvizice 50% podílu ve společnosti STAVBUD s.r.o.</p> <p>3.3.2021 – uzavření smlouvy na developerský projekt Dceřinou společností BYTY portfolio KAPPA, s.r.o.</p> <p>4.3.2021 - akvizice skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio GAMMA s.r.o. 100% podílu ve společnosti Experiment Chomutov s.r.o., vlastníci celkem pět set třicet jedna (531) bytových jednotek v budově č.p. 4689 (bytový dům), stojící na pozemku p.č. 4865/63, v katastrálním území</p>
--	--

	Chomutov I. 10.5.2021 - akvizice skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. 49 % podílu ve společnosti REALITY PRORADOST s.r.o., která poskytuje od roku 2010 realitní služby prostřednictvím sítě realitních makléřů.
Webová stránka:	www.homecapital.cz Emitent upozorňuje, že informace na uvedených webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace případně do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

6.2. Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt sestavil, připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje uvedené v Základním prospektu správné a v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

K datu vyhotovení Základního prospektu



Helena Vladyková, člen představenstva



Mgr. Martin Gillar, MBA, člen představenstva

6.3. Oprávnění auditoři

Emitent sestavil auditovanou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za období od 11.9.2019 do 31.12.2019 (dále jen „**ÚZ 2019**“).

ÚZ 2019 byla ověřena tehdejším auditorem Emitenta, který je zároveň osobou odpovědnou za provedení auditu ÚZ 2019 – Ing. Matějem Mrázem, bydlištěm a obchodní adresou Praha 5, Hlubočepy, Lohanského 853/8, Česká republika, číslo osvědčení auditora: 2468 (dále jen „**Auditor ÚZ 2019**“) – s výrokem „bez výhrad“.

Emitent dále sestavil auditovanou řádnou konsolidovanou účetní závěrku za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 (dále jen „**ÚZ 2020**“), která je součástí KONSOLIDOVANÉ VÝROČNÍ ZPRÁVY SKUPINY CZECH HOME CAPITAL ZA ÚČETNÍ ROK 2020 ze dne 30.4.2021 (dále jen „**Výroční zpráva 2020**“).

ÚZ 2020 byla ověřena současným auditorem Emitenta – společností BDO Audit s.r.o., IČO 453 14 381, se sídlem a obchodní adresou V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, číslo oprávnění 018, přičemž osobou odpovědnou za provedení auditu byl Ing. Ondřej Šnejdar, bydlištěm 14000 Praha - Nusle, U Děkanek 1647/10 a obchodní adresou V parku 2316/12, 14800 Praha 4 - Chodov, číslo osvědčení auditora: 1987 (dále samostatně jen „**Auditor ÚZ 2020**“ a společně s Auditorem ÚZ 2019 dále jen „**Auditoři**“) – s výrokem „bez výhrad“.

Emitent uvádí, že sestavil i individuální (nekonsolidovanou) účetní závěrku za období od 1.1.2020 do

31.12.2020, a to podle českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele. Emitent však takovou účetní závěrku do tohoto Základního prospektu nezařadil, a to v souladu s bodem 11.1.6. Přílohy 6 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004.

6.4. Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s ÚZ 2019 sestavenou za období od 11.9.2019 do 31.12.2019 a dále s ÚZ 2020 sestavenou za období od 1.1.2020 do 31.12.2020. ÚZ 2019 i 2020 byly sestaveny podle českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele.

Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Rozvaha k 31.12.2019 (konsolidovaná)	Rozvaha k 31.12.2020 (konsolidovaná)
Dlouhodobý majetek	160.032	263.549
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	94.676	263.549
Dlouhodobý finanční majetek	65.356	0
Konsolidační rozdíl	0	0
Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
Oběžná aktiva	4.654	85.576
Zásoby	0	0
Pohledávky	996	20.707
Peněžní prostředky	3.658	64.869
Časové rozlišení aktiv	453	5.931
AKTIVA CELKEM	165.139	355.056

Pasiva	Rozvaha k 31.12.2019 (konsolidovaná)	Rozvaha k 31.12.2020 (konsolidovaná)
Vlastní kapitál	30.033	24.495

Cizí zdroje	135.106	330.109
Rezervy	0	0
Závazky	135.106	330.109
Dlouhodobé závazky	133.080	299.098
Vyměnitelné dluhopisy	0	142.360
Závazky k úvěrovým institucím	0	79.000
Závazky z obchodních vztahů	0	2
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	133.080	77.736
Krátkodobé závazky	2.026	31.011
Časové rozlišení pasiv	0	452
PASIVA CELKEM	165.139	355.056

Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Od 11.9.2019 do 31.12.2019 (konsolidovaná)	Od 1.1.2020 do 31.12.2020 (konsolidovaná)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	215	10.313
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	209	5.383
Osobní náklady	0	32
Úpravy hodnot v provozní oblasti	46	5.236
Ostatní provozní výnosy	0	33
Ostatní provozní náklady	5	259
Provozní výsledek hospodaření (+/)	-45	-564
Finanční výsledek hospodaření	-84	-224
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-129	-788

Daň z příjmů	0	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-129	-788
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-129	-788

Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Od 11.9.2019 do 31.12.2019 (konsolidovaná)	Od 1.1.2020 do 31.12.2020 (konsolidovaná)
Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	2.000	3.658
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 39	175.069
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-90.816	-108.754
Další vklady peněžních prostředků společníků	0	0
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	92.513	-5.104
Stav peněžních prostředků na konci období	3.658	64.869
Čisté zvýšení peněžních prostředků	1.658	61.211

6.4.1. Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

6.5. Rizikové faktory

Rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho dluhy z Dluhopisů, společně s rizikovými faktory podstatnými pro Dluhopisy jsou uvedeny výše v kapitole 2 (Rizikové faktory) tohoto Základního prospektu.

6.6. Doplnující údaje o Emitentovi

6.6.1. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 11.9.2019 jako společnost založená k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně

zajišťování jejich financování.

Nedávnými událostmi majícími podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta jsou ty následující:

- (i) Emitent poskytl do data vyhotovení tohoto Základního prospektu Dceřiným společností (ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nesplacené) zápůjčky v celkové souhrnné výši 251.250.000 Kč a 1.321.000 EUR, a to v podobě Dosavadních zápůjček poskytnutých Emitentem;
- (ii) Emitentovi dále byly do data vyhotovení tohoto Základního prospektu poskytnuty (ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nesplacené) zápůjčky v celkové souhrnné výši 125.935.000 Kč, a to konkrétně ty následující (dále společně jen „**Dosavadní zápůjčky přijaté Emitentem**“):
 - a) zápůjčky poskytnuté Emitentovi jedním z Akcionářů Emitenta:
 - ve výši 12.000.000 Kč dne 8.11.2019, úročená smluvním úrokem ve výši 4,0 % p.a. a splatná ke dni 7.11.2025;
 - ve výši 10.185.000 Kč dne 18.12.2019, úročená smluvním úrokem ve výši 4,0 % p.a. a splatná ke dni 18.12.2025;
 - ve výši 3.750.000 Kč dne 18.3.2020, úročená smluvním úrokem ve výši 4,0 % p.a. a splatná ke dni 18.3.2026;
 - b) zápůjčky poskytnuté Emitentovi druhým z Akcionářů Emitenta:
 - ve výši 5.000.000 Kč dne 11.11.2019, úročená smluvním úrokem ve výši 4,0 % p.a. a splatná ke dni 10.11.2025;
 - ve výši 5.000.000 Kč dne 18.12.2019, úročená smluvním úrokem ve výši 4,0 % p.a. a splatná ke dni 18.12.2025;
 - c) zápůjčky poskytnuté Emitentovi třetími osobami:
 - ve výši 50.000.000 Kč dne 18.12.2019, úročená smluvním úrokem ve výši 4,0 % p.a. a splatná ke dni 18.12.2025.
 - ve výši 40.000.000 Kč dne 15.2.2021, úročená smluvním úrokem ve výši 7,0 % p.a. a splatná ke dni 31.12.2021.

Žádné z jmenovaných zápůjček nebyly ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu ani částečně splaceny.

Emitent tak pro vyloučení pochybností konstatuje, že výše uvedený výčet obsahuje pouze zápůjčky, které nebyly ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi či Emitentem plně splaceny. Pokud tedy byla poskytnuta v minulosti Emitentem Dceřiné společnosti či naopak Emitentovi kýmkoliv zápůjčka, ale tato byla před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi či Emitentem plně splacena, není taková zápůjčka obsažena ve výše uvedeném výčtu, tj. mezi Dosavadními zápůjčkami poskytnutými Emitentem a Dosavadními zápůjčkami přijatými Emitentem.

Emitent současně pro pořádek uvádí, že vedle Dosavadních zápůjček poskytnutých Emitentem a Dosavadních zápůjček přijatých Emitentem byly poskytnuty ještě zápůjčky a/nebo úvěry Dceřiným společností, nikoliv však ze strany Emitenta, proto je tento v Základním prospektu podrobně neuvádí, s výjimkou bankovních úvěrů úročených pohyblivou úrokovou sazbou blíže specifikovaných v čl. 2.1.2.3. tohoto Základního prospektu.

Věřiteli Emitenta jsou rovněž vlastníci Dluhopisů vydaných Emitentem v rámci Dluhopisového programu před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu v rámci níže uvedených pěti (5) emisí (společně dále jen „**Stávající emise ZP 2020**“). Konkrétní hodnoty takových investory upsaných a Emitentem dosud nesplacených Dluhopisů v době vyhotovení tohoto Základního prospektu uvádí Emitent níže:

- (i) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL I 4,75/2023 denominovaných

v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2023, vydávaných v rámci Dluhopisového programu, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 98.700.000 Kč;

- (ii) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL II 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 250.000.000 Kč s datem emise 15.5.2020 a konečnou splatností 15.5.2025, vydávaných v rámci Dluhopisového programu, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 7.700.000 Kč;
- (iii) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL EUR III 4,6/2023 denominovaných v EUR, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 2.000.000 EUR s datem emise 30.6.2020 a konečnou splatností 30.6.2023, vydávaných v rámci Dluhopisového programu, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 530.000 EUR;
- (iv) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL IV 4,75/2023 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou splatností 25.11.2023, vydávaných v rámci Dluhopisového programu, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 121.750.000 Kč;
- (v) v rámci emise veřejně nabízených podřízených dluhopisů HOME CAPITAL V 5,0/2025 denominovaných v Kč, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč s datem emise 25.11.2020 a konečnou splatností 25.11.2025, vydávaných v rámci Dluhopisového programu, byly investory upsány a dosud Emitentem nesplaceny dluhopisy Emitenta v celkové jmenovité hodnotě 20.650.000 Kč.

Od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky, tj. ÚZ 2020, současně nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Neexistují žádná úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Emitentovi na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním. Stejně tak neexistují ani úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Dluhopisům na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním.

6.6.2. Investice, popis očekávaného financování činností Emitenta, informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta od posledního finančního roku

Emitent za dobu své činnosti realizoval následující hlavní investice (níže uvedené nákupy společně dále jen „Realizované akvizice“):

- (i) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o. vlastníci padesát pět (55) bytových jednotek a tři (3) nebytové jednotky v Berouně. Tyto jednotky se nacházejí v budově č.p. 1280 (bytový dům), stojící na pozemku a jsou součástí pozemku p.č. st. 4361, v katastrálním území Beroun, s adresním místem bytového domu Třída Míru 1280/16b, 266 01 Beroun – Beroun-Město. Jednotky jsou všechny pronajaty nájemcům. Nakoupené nemovitosti jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zapsány na listu vlastnictví č. 12645, vedeném pro společnost BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o. Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro katastrální území a obec Beroun.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla 100% podíl v Dceřiné společnosti BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o. ke dni 13.3.2020.

- (ii) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.:
 - a) vlastníci padesát devět (59) bytových jednotek v Mostu. Tyto jednotky se nacházejí v budově č.p. 3401 (bytový dům), stojící na pozemcích p. č. 6367/122 a p.č. 6367/124, v katastrálním území Most II. Jednotky jsou všechny pronajaty nájemcům. Nakoupené nemovitosti jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zapsány na listu vlastnictví č. 17800, vedeném pro společnost BYTY portfolio MOST 1, s.r.o. Katastrálním úřadem pro Ús-

tecký kraj, Katastrální pracoviště Most, pro katastrální území Most II a obec Most.

- b) spoluvlastníci jednotku č. 3401/107 (garáž), vymezenou ve výše uvedené budově a zapsanou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu na listu vlastnictví č. 18208, vedeném pro společnost BYTY portfolio MOST 1, s.r.o. Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, pro katastrální území Most II a obec Most.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla 100% podíl v Dceřiné společnosti BYTY portfolio MOST 1, s.r.o. ke dni 19.12.2019.

- (iii) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. vlastníci pět (5) bytových jednotek v Praze. Tyto jednotky se nacházejí v budově č.p. 559 (bytový dům), jsou součástí pozemku p.č. 201/307, v katastrálním území Černý Most. Jednotky jsou všechny pronajaty nájemcům. Nakoupené nemovitosti jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zapsány na listu vlastnictví č. 6322, vedeném pro společnost BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Černý Most a obec Praha.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla 100% podíl v Dceřiné společnosti BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o. ke dni 13.3.2020.

- (iv) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY ZC, s.r.o. vlastníci dvě (2) bytové jednotky v Karlových Varech. Tyto jednotky se nacházejí v budově č.p. 944 (bytový dům), stojící na pozemku p.č. 1347, v katastrálním území Karlovy Vary. Jednotky jsou všechny pronajaty nájemcům. Nakoupené nemovitosti jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zapsány na listu vlastnictví č. 5291, vedeném pro společnost BYTY ZC, s.r.o. Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, pro katastrální území Karlovy Vary a obec Karlovy Vary.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla 100% podíl v Dceřiné společnosti BYTY ZC, s.r.o. ke dni 13.3.2020.

- (v) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti Home4you GmbH vlastníci padesát tři (53) bytových jednotek v Marktredwitz, Spolkové republice Německo. Tyto jednotky se nacházejí v bytových domech na adresách Schmellerweg 1, Schmellerweg 7, 9, Schmellerweg 11, 13, 15, Laubenstrasse 14, 16, 18, vše v katastrálním území Marktredwitz. Čtyřicet sedm (47) bytových jednotek pronajato nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o., která nabyla 100% podíl v Dceřiné společnosti Home4you GmbH ke dni 1.2.2021.

- (vi) akvizice bytového domu č.p. 1995, jež je součástí pozemku p.č. 3421/2, v katastrálním území Litoměřice, ve kterém se nalézá padesát pět (55) bytů. Jednotky jsou všechny pronajaty nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio DELTA s.r.o. ke dni 3.1.2021.

- (vii) akvizice 100% podílu v Dceřiné společnosti BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o., vlastníci 100% podíl ve společnosti Takaner s.r.o. a 100% podíl ve společnosti Byty A-Z, s.r.o., vlastníci celkem tři sta třicet (330) bytových jednotek v lokalitě Bílina. Dvě stě dvacet osm (228) bytových jednotek je pronajato nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., která nabyla 100% podíl v Dceřiné společnosti BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o. ke dni 23.2.2021.

- (viii) akvizice 50 % podílu ve společnosti STAVBUD s.r.o. , která poskytuje od roku 1993 služby správy a údržby bytových portfolií.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. ke dni 24.2.2021.

- (ix) akvizice 100% podílu ve společnosti Experiment Chomutov s.r.o., vlastníci celkem pět set třicet jedna (531) bytových a nebytových jednotek v budově č.p. 4689 (bytový dům), stojící na pozemku p.č. 4865/63, v katastrálním území Chomutov I. Všechny bytové jednotky jsou pronajaté nájemcům.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost BYTY portfolio GAMMA s.r.o. ke dni 4.3.2021.

- (x) akvizice 49 % podílu ve společnosti REALITY PRORADOST s.r.o., která poskytuje od roku 2010 realitní služby prostřednictvím sítě realitních makléřů. V současné chvíli je počet makléřů 200.

Akvizice byla Emitentem realizována skrze Dceřinou společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. ke dni 10.5.2021.

Výše uvedené Dceřiné společnosti, které realizovaly jednotlivé Realizované akvizice, použily k realizaci Realizovaných akvizic cizí zdroje, získané konkrétně formou zápůjčky od Emitenta a formou úvěrovaného bankovního financování.

Souhrnná částka zaplacená Dceřinými společnostmi v součtu na Realizované akvizice činila 672.173.000 Kč.

Emitent na tomto místě uvádí, že uvedená částka nepředstavuje celkovou hodnotu popsanych akvizic, a to z důvodu, že některé takové akvizice byly realizovány od personálně propojených společností, kde nebyl realizován zisk, a dále z důvodu, že některé z předmětných akvizic obsahovaly vedlejší ujednání, kdy část celkové hodnoty transakce jako takové byla představována jinými právními instituty nežli kupní cenou (např. cenou za postoupení určitých pohledávek).

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent žádné konkrétní budoucí investiční záměry. Konkrétní další projekty, do kterých bude Emitent investovat, případně i skrze akvizici některé ze společností, která bude projekt vlastnit, tak k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu známy nejsou.

Emitent očekává financování činností Emitenta především ze zápůjček či úvěrů poskytnutých Akcionáři Emitenta či jinými osobami, které budou akcionáři Emitenta v dané době a z emisí Dluhopisů, vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, a případných dalších budoucích dluhopisových programů, dále zápůjček či úvěrů nebo jiného druhu financování poskytovaného bankami a případnými externími investory se zájmem vstoupit do některé společnosti ze Skupiny a konečně dotacemi jakéhokoliv druhu plynoucími z jakýchkoliv dotačních, potažmo operačních programů vyhlášených v České republice a/nebo Evropské unii.

Od posledního finančního roku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta ani Skupiny.

6.7. Přehled podnikání

6.7.1. Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta

Emitent je společností založenou k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

Hlavní činností Emitenta je držba obchodních podílů v Nemovitostních společnostech a investování do Nemovitostních společností, respektive Akviziční činnost, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů Dceřiným společnostem za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

Emitent jako takový tak z důvodu výše uvedené povahy své hlavní činnosti neuvádí v tomto Základním prospektu hlavní kategorie jím prodávaných produktů nebo poskytovaných služeb, ani významné nové produkty nebo služby, protože Emitent jako takový produkty neprodává ani služby neposkytuje.

Hlavními kategoriemi společnostmi ze Skupiny prodávaných produktů nebo poskytovaných služeb jsou správa nemovitostí, poskytování činností souvisejících se správou nemovitostí a realitní činnost, především v rámci jimi vlastněných či spoluvlastněných nemovitostí, zejména pak pronájem jimi vlastněných či spoluvlastněných nemovitostí nájemcům. Společnosti ze Skupiny nemají žádné významné nové produkty nebo služby.

Emitent použije prostředky získané z Emisí Dluhopisů k investicím do akvizic Nemovitostních společností anebo podílů v těchto společnostech, refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností a k poskytování zápůjček či úvěrů svým Dceřiným společnostem za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

6.7.2. Hlavní činnosti společností ze Skupiny

Dceřiné společnosti jsou entitami, skrze něž Emitent jako holdingová společnost provozuje a bude provozovat podnikatelskou činnost v oblasti nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí se zaměřením na rezidenční bydlení.

Takové společnosti tak podnikají a budou podnikat na realitním trhu v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, což zahrnuje zejména vyhledávání a nákup rezidenčních nemovitostí za účelem jejich pozdějšího prodeje či pronájmu, a to s cílem dosahování stabilního zisku a v souladu s omezujícími závazky, které Emitent přijal na základě tohoto Základního prospektu, zejména na území České republiky.

Jakkoliv je současně pravdou, že v portfoliu Skupiny se nacházejí i nebytové prostory, je tento segment v podnikání Skupiny jen zcela okrajovou záležitostí, když podíl nebytových prostor na celkových prostorách v portfoliu Skupiny tvoří zhruba jen 1,3 %.

Emitent na tomto místě uvádí přehled všech jeho Dceřiných společností s údajem o výši jejich základního kapitálu podle stavu ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu a údajem, zda jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu aktivními společnostmi či společnostmi neaktivními. Aktivní společnost se pro tyto účely rozumí Dceřiná společnost, která k datu tohoto Základního prospektu reálně vyvíjí podnikatelskou činnost, zatímco neaktivní společnost se rozumí Dceřiná společnost, která přestože již byla založena a vznikla, k datu tohoto Základního prospektu reálnou podnikatelskou činnost dosud nevyvíjí.

U aktivních Dceřiných společností, které mají ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu sestavenou účetní závěrku za rok 2020, vyjma společnosti CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o., která vznikla až ke dni 26.1.2021, Emitent dále uvádí i jejich základní finanční ukazatele (v tis. Kč) podle stavu k 31.12.2020.

Uváděné základní finanční ukazatele nejsou vyjma Dceřiných společností CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o., BYTY portfolio MOST 1, s.r.o., BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o., BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o., BYTY ZC, s.r.o. a HOME CAPITAL Europe, s.r.o. čerpány z ověřené účetní závěrky Emitenta, ale z účetních závěrek jednotlivých dotčených společností sestavených ke dni 31.12.2020, přičemž údaje nebyly ověřeny.

Obchodní firma	IČO	Aktivní společnost / Neaktivní společnost	Základní kapitál společnosti	Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2020 (v tis. Kč)
Přímé podíly Emitenta				
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	Aktivní	200.000 Kč	Tržby za rok 2020: 2.787 Zisk za rok 2020: -478 Bilanční suma k 31.12.2020: 127.102
CZECH HOME CAPI-	066 86 826	Neaktivní	200.000 Kč	Nepoužije se.

TAL Energy, s.r.o.				
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	Aktivní	1.000 Kč	Nepoužije se. ¹
Nepřímé podíly Emitenta				
BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.	276 06 228	Aktivní	200.000 Kč	Tržby za rok 2020: 5.056 Zisk za rok 2020: -2.283 Bilanční suma k 31.12.2020: 73.213
BYTY portfolio BE-ROUN 1, s.r.o.	066 86 389	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2020: 4.576 Zisk za rok 2020: -303 Bilanční suma k 31.12.2020: 66.564
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	078 19 447	Aktivní	1 Kč	Tržby za rok 2020: 456 Zisk za rok 2020: -1.291 Bilanční suma k 31.12.2020: 22.124
BYTY ZC, s.r.o.	085 05 683	Aktivní	3.750.000 Kč	Tržby za rok 2020: 246 Zisk za rok 2020: 22 Bilanční suma k 31.12.2020: 3.909
BYTY portfolio ALFA	088 22 301	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.

¹ Emitent uvádí, že společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. vznikla až ke dni 26.1.2021, nesestavila tak účetní závěrku za rok 2020 ani není součástí ÚZ 2020, a proto u ní Emitent neuvádí finanční údaje za rok 2020, přestože je aktivní Dceřinou společností.

s.r.o.				
BYTY portfolio BETA s.r.o.	088 22 506	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	088 72 783	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2020: 0 Zisk za rok 2020: 0 Bilanční suma k 31.12.2020: 1
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	088 22 751	Aktivní	1.000 Kč	Nepoužije se. ²
BYTY portfolio EPSILON s.r.o. ³	088 22 859	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2020: 76 Zisk za rok 2020: 4 Bilanční suma k 31.12.2020: 5.077
BYTY portfolio CHI, s.r.o.	089 71 391	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o. ⁴	089 71 480	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2020: 0 Zisk za rok 2020: 0 Bilanční suma k 31.12.2020: 1
BYTY portfolio OMEGA, s.r.o.	089 71 536	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
HOME CAPITAL Eu-	088 99 746	Aktivní	200.000 Kč	Tržby za rok 2020:

² Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu účetní závěrka této Dceřiné společnosti za rok 2020 není sestavena.

³ Společnost je v tabulce uváděna jako aktivní z důvodu, že dne 12.10.2020 uzavřela smlouvu na developerský projekt.

⁴ Společnost nabyla 100% podíl v Dceřiné společnosti Home4you GmbH ke dni 1.2.2021, proto je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost aktivní, nicméně tato akvizice se z důvodu, že byla realizována až v roce 2021, nepromítla do účetní závěrky sestavované za rok 2020.

rope, s.r.o.				0 Zisk za rok 2020: -96 Bilanční suma k 31.12.2020: 104
SEVER Plus s.r.o.	250 22 024	Aktivní	2.980.000 Kč	Tržby za rok 2020: 14.706 Zisk za rok 2020: 795 Bilanční suma k 31.12.2020: 112.477
SEVER Plus Real Estate, s.r.o.	096 58 611	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
SEVER Plus Facility, s.r.o.	108 01 251	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
SEVER Plus Asset, s.r.o.	108 01 332	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
SEVER Plus Property, s.r.o.	108 01 294	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
SEVER Plus Services, s.r.o.	087 42 146	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2020: 1773 Zisk za rok 2020: -99 Bilanční suma k 31.12.2020: 408
SEVER Plus Support, s.r.o.	095 55 196	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2020: 213 Zisk za rok 2020: 20 Bilanční suma k 31.12.2020: 117
BYTY portfolio LAMBDA s.r.o.	095 66 058	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.

BYTY portfolio KAPPA s.r.o. ⁵	095 66 023	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2020: 0 Zisk za rok 2020: 0 Bilanční suma k 31.12.2020: 1
Home4you GmbH	DE 132954970 ⁶	Aktivní	25.200 EUR	Nepoužije se. ⁷
Takaner s.r.o.	264 34 750	Aktivní	9.225.000 Kč	Tržby za rok 2020: 6.288 Zisk za rok 2020: 23 Bilanční suma k 31.12.2020: 10.818
Byty A-Z, s.r.o.	267 817 01	Aktivní	10.500.000 Kč	Nepoužije se. ⁸
BYTY portfolio THETA s.r.o.	095 65 965	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
BYTY portfolio SIGMA s.r.o.	095 66 074	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
STAVBUD s.r.o.	482 90 173	Aktivní	100.000 Kč	Nepoužije se. ⁹
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	096 58 157	Aktivní	1.000 Kč	Nepoužije se. ¹⁰
BYTY portfolio TAU s.r.o.	108 00 719	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.

⁵ Společnost je uváděna v tabulce jako aktivní z důvodu, že dne 3.3.2021 uzavřela smlouvu na developerský projekt.

⁶ Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.

⁷ Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu účetní závěrka této Dceřiné společnosti za rok 2020 není sestavena.

⁸ Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu účetní závěrka této Dceřiné společnosti za rok 2020 není sestavena.

⁹ Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu účetní závěrka této Dceřiné společnosti za rok 2020 není sestavena.

¹⁰ Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu účetní závěrka této Dceřiné společnosti za rok 2020 není sestavena.

BYTY portfolio DZETA s.r.o.	108 01 138	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
BYTY portfolio OMI-KRON s.r.o.	108 01 197	Neaktivní	1.000 Kč	Nepoužije se.
Experiment Chomutov s.r.o.	243 10 239	Aktivní	300.000 Kč	Tržby za rok 2020: 22.668 Zisk za rok 2020: 3.073 Bilanční suma k 31.12.2020: 194.668
REALITY PRORADOST s.r.o.	29205042	Aktivní	200.000 Kč	Tržby za rok 2020: 5.173 Zisk za rok 2020: 1.068 Bilanční suma k 31.12.2020: 2.490

Dceřiné společnosti budou i nadále vyhledávat nemovitosti, které vykazují příznivý poměr cena/návratnost, z hlediska zaměření bude převažovat vyhledávání vhodných bytových domů s jednotkami v rámci rezidenčního bydlení, určených pro následný prodej či pronájem.

Dceřiné společnosti budou realizovat především investice zaměřené do nákupu rezidenčního bydlení, jehož tržní hodnota se bude pohybovat v rozmezí od 1.000.000 Kč do 250.000.000 Kč.

K realizaci každé investice bude vznikat nová obchodní společnost, účelově určená na realizaci konkrétní investice.

Dceřiné společnosti hodlají investovat do nemovitostí, které nebudou vykazovat právní vady, které by bránily účelu jejich pořízení či provozování. Za tím účelem Dceřiné společnosti budou prověřovat zejména existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv, jako je například spoluvlastnictví, právo stavby nebo skutečnosti, že evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Dále pak budou prověřovat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor, nebo jakákoliv jiná právní vada. Případné investice do zatížené nemovitosti budou vždy posuzovány individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

Emitent očekává, že v průběhu druhé poloviny roku 2021 bude portfolio nemovitostí dále rozšířeno, konkrétní projekty však ke dni vyhotovení tohoto Základního projektu ještě nejsou přesně známy.

Společnost CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o. a jí přímo či nepřímo vlastněné či spoluvlastněné nebo ovládané či spoulovládané společnosti pak budou sloužit především jako servisní společnosti pro další Dceřiné společnosti.

Emitent pro pořádek závěrem uvádí, že je zakladatelem nadačního fondu s názvem Nadační fond MŮJ DOMOV, IČO 106 72 354, jehož účelem je podpora a poskytnutí pomoci ať už finanční či hmotné rodinám i jedincům v tíživých životních situacích, hmotné nouzi či špatném zdravotním a/nebo sociálním stavu.

6.7.3. Hlavní trhy

Emitent působí prostřednictvím akvizic a financování Dceřiných společností a nadále bude působit v segmentu

nemovitostí a realitního trhu, zejména pak rezidenčního trhu, a to především na území České republiky.

Popis segmentu nemovitostí a realitního trhu v České republice, včetně předpokládaného vývoje, je uveden v článku tohoto Základního prospektu, nazvaném jako „Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení“.

6.7.4. Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

Vzhledem ke své roli není postavení Emitenta na trhu relevantní, resp. si Emitent dosud žádné měřitelné postavení na trhu České republiky ani jiného státu nevytvořil.

Zdroj informace prezentované výše, tj. základ všech prohlášení Emitenta o jeho postavení v hospodářské soutěži, je interní analýza provedená společností Comsense analytics s.r.o., IČO 056 26 561, se sídlem Na příkopě 988/31, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „Comsense analytics“), pro Emitenta.

6.8. Organizační struktura

6.8.1. Akcionáři Emitenta, stručný popis Skupiny a postavení Emitenta ve Skupině

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu následující akcionáře (společně dále jen „Akcionáři Emitenta“ a níže specifikované jimi vlastněné příslušné akcie Emitenta (podíly na Emitentovi) dále jen „Podíly Akcionářů“):

- (i) obchodní společnost VÝBĚR REALITY, s.r.o., IČO 256 76 377, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložka 60319 (dále jen „společnost VÝBĚR REALITY“), vlastní akcie Emitenta odpovídající 10 % základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 10 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000 Kč, nahrazených 1 ks hromadné listinné kmenové akcie na jméno o jmenovité hodnotě takové hromadné akcie 200.000 Kč;
- (ii) obchodní společnost Vega Capital a.s., IČO 074 44 648, se sídlem Vinařská 460/3, Pisárky, 603 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu B, vložka 8042 (dále jen „společnost Vega Capital“), vlastní akcie Emitenta odpovídající 40 % základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 40 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000 Kč, nahrazených 4 kusy hromadných listinných kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé hromadné akcie 200.000 Kč;
- (iii) obchodní společnost RE associates s.r.o., IČO 048 17 451, se sídlem Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložka 254152 (dále jen „společnost RE associates“), vlastní akcie Emitenta odpovídající 20 % základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 20 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000 Kč, nahrazených 2 kusy hromadných listinných kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé hromadné akcie 200.000 Kč;
- (iv) obchodní společnost ICR Investment Group, s.r.o., IČO 062 39 781, se sídlem Obrovského 2407, Chodov, 141 00 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložka 278707 (dále jen „společnost ICR Investment Group“), vlastní akcie Emitenta odpovídající 20 % základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 20 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000 Kč, nahrazených 2 kusy hromadných listinných kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé hromadné akcie 200.000 Kč;
- (v) Mgr. Martin Gillar, MBA, dat. nar. 18.5.1978, bydlištěm U záběhlického zámku 3300/13a, Záběhlice, 106 00 Praha 10 (dále jen „Martin Gillar“), vlastní akcie Emitenta odpovídající 10 % základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 10 kusů kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě každé akcie 20.000 Kč, nahrazených 1 ks hromadné listinné kmenové akcie na jméno o jmenovité hodnotě takové hromadné akcie 200.000 Kč.

Podílům Akcionářů u jednotlivých Akcionářů Emitenta odpovídá jejich podíl na hlasovacích právech v Emitentovi.

Společníky, resp. akcionáři Akcionářů Emitenta, kteří jsou právnickými osobami, jsou následující fyzické osoby (společně dále jen „**Společníci Akcionářů Emitenta**“):

- (i) společnost VÝBĚR REALITY – 50% podíl na základním kapitálu uvedené společnosti má člen představenstva Emitenta, paní Helena Vladyková, nar. dne 5.12.1975, bydlištěm Na Sedlišti 759/10, Hostivař, 102 00 Praha 10 (dále též jen „**Helena Vladyková**“), a zbylý 50% podíl na základním kapitálu uvedené společnosti má pan Petr Humlhanz, nar. dne 18.3.1969, bydlištěm náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dále též jen „**Petr Humlhanz**“);
- (ii) společnost Vega Capital – jediným akcionářem uvedené společnosti je pan David Rusňák, nar. dne 8.9.1978, bydlištěm Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno (dále jen „**David Rusňák**“);
- (iii) společnost RE associates – jediným společníkem uvedené společnosti je Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s.r.o., IČO 247 84 681, se sídlem Praha 8, Sokolovská 5/49, PSČ 186 00;
- (iv) společnost ICR Investment Group – jediným společníkem uvedené společnosti je společnosti k.law advokátní kancelář s.r.o., IČO 051 92 307, se sídlem Obrovského 2407, Chodov, 141 00 Praha 4.

Konečnými vlastníky Akcionářů Emitenta, kteří jsou právnickými osobami, jsou následující osoby (společně dále jen „**Koneční vlastníci Akcionářů Emitenta**“):

- (i) společnost VÝBĚR REALITY – paní Helena Vladyková a pan Petr Humlhanz;
- (ii) společnost Vega Capital – pan David Rusňák;
- (iii) společnost RE associates – (i) JUDr. Pavel Fráňa, Ph.D., dat. nar. 8.2.1970, bydlištěm K Doubí 1025, 252 43 Průhonice, (ii) JUDr. Jiří Hartmann, dat. nar. 16.3.1965, bydlištěm Nad spádem 206/9, Podolí, 147 00 Praha 4, a (iii) JUDr. Jan Malý, dat. nar. 30.3.1977, bydlištěm č.p. 12, 503 03 Skalice;
- (iv) společnost ICR Investment Group – JUDr. Vít Kučera, dat. nar. 19.4.1988, bydlištěm Vodnická 565/48a, Újezd u Průhonic, 149 00 Praha 4.

Emitent nemá žádnou ovládající osobu, a tedy ani osobu, která by měla rozhodující vliv v Emitentovi.

Emitent má přímý nebo nepřímý podíl na obchodních společnostech uvedených v následující tabulce.

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti Emitenta
(A) Přímé podíly Emitenta		
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	100 %
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	100 %
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	100 %
(B) Nepřímé podíly Emitenta		

BYTY portfolio BEROUN 1, s.r.o.	066 86 389	100 %
BYTY portfolio PRAHA 14, s.r.o.	078 19 447	100 %
BYTY ZC, s.r.o.	085 05 683	100 %
BYTY portfolio MOST 1, s.r.o.	276 06 228	100 %
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	100 %
BYTY portfolio ALFA s.r.o.	088 22 301	100 %
BYTY portfolio BETA s.r.o.	088 22 506	100 %
BYTY portfolio GAMMA s.r.o.	088 72 783	100 %
BYTY portfolio DELTA s.r.o.	088 22 751	100 %
BYTY portfolio EPSILON s.r.o.	088 22 859	100 %
BYTY portfolio CHI, s.r.o.	089 71 391	100 %
HOME CAPITAL Germany 1, s.r.o.	089 71 480	100 %
BYTY portfolio OMEGA, s.r.o.	089 71 536	100 %
SEVER Plus s.r.o.	250 22 024	50 %
SEVER Plus Real Estate, s.r.o.	096 58 611	50 %
SEVER Plus Facility, s.r.o.	108 01 251	50 %
SEVER Plus Asset, s.r.o.	108 01 332	50 %
SEVER Plus Property, s.r.o.	108 01 294	50 %
SEVER Plus Services, s.r.o.	087 42 146	50 %
SEVER Plus Support, s.r.o.	095 55 196	50 %
REALITY PRORADOST s.r.o.	292 05 042	49 %
BYTY portfolio LAMBDA s.r.o.	095 66 058	100 %
BYTY portfolio KAPPA s.r.o.	095 66 023	100 %

BYTY portfolio THETA s.r.o.	095 65 965	100 %
Home4you GmbH	DE 132954970 ¹¹	100 %
Takaner s.r.o.	264 34 750	100 %
Byty A-Z, s.r.o.	267 817 01	100 %
BYTY portfolio SIGMA s.r.o.	095 66 074	100 %
STAVBUD s.r.o.	482 90 173	50 %
BYTY portfolio TAU s.r.o.	108 00 719	100 %
BYTY portfolio DZETA s.r.o.	108 01 138	100 %
BYTY portfolio OMIKRON s.r.o.	108 01 197	100 %
Experiment Chomutov s.r.o.	243 10 239	100 %
BYTY portfolio SEVER 1, s.r.o.	096 58 157	100 %

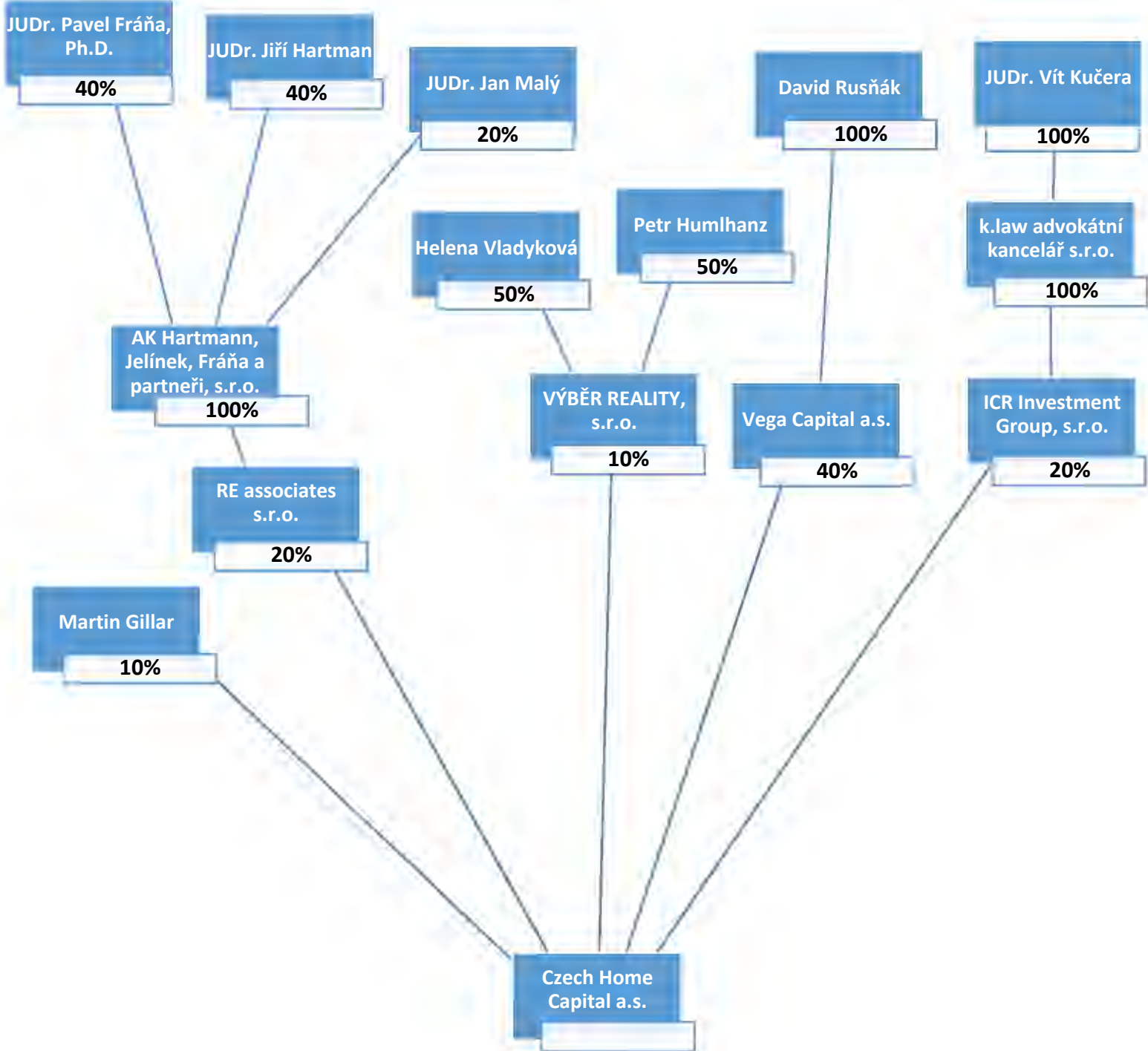
Všechny společnosti spadající do skupiny Emitenta (tj. všechny společnosti, ve kterých má Emitent přímý nebo případně nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládní), včetně Emitenta, jsou v tomto Základním prospektu označovány jako „Skupina“.

Emitent je tak součástí skupiny, kterou tvoří Emitent a Dceřiné společnosti. Postavení Emitenta ve Skupině je přitom představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností. Emitent je společností založenou k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování a hlavní činností Emitenta je tak držba obchodních podílů v Nemovitostních společnostech a investování do Nemovitostních společností, respektive Akviziční činnost, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů Dceřiným společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

Grafické znázornění Skupiny a vlastnické struktury Emitenta přikládá Emitent v grafu připojeném na dalších dvou stranách tohoto Základního prospektu, kterýžto graf je vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního, a interních informací o podobě Skupiny.

Emitent pro pořádek závěrem uvádí, že je zakladatelem nadačního fondu s názvem Nadační fond MŮJ DOMOV, IČO 106 72 354, jehož účelem je podpora a poskytnutí pomoci ať už finanční či hmotné rodinám i jedincům v tíživých životních situacích, hmotné nouzi či špatném zdravotním a/nebo sociálním stavu. Tento nadační fond však Emitent do Skupiny nezahrnuje.

¹¹ Identifikátor z příslušného rejstříku Spolkové republiky Německo obdobný identifikátoru IČO v České republice.



6.8.2. Závislost Emitenta na subjektech Skupiny

Závislost Emitenta na subjektech ve Skupině vyplývá z holdingové struktury Skupiny a majetkového propojení společností ze Skupiny, jakož i z pozice samotného Emitenta v rámci Skupiny, neboť Emitent je společností založenou k držbě obchodních podílů a ke konsolidaci aktivit Skupiny v oblasti koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení, a to včetně zajišťování jejich financování.

Emitent je předně závislý na rozhodnutích Akcionářů Emitenta. Podílům Akcionářů přítom u jednotlivých Akcionářů Emitenta odpovídá jejich podíl na hlasovacích právech v Emitentovi.

Dále, jelikož Emitent použije výtěžek z emise, popř. emisí Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, mimo jiné, k refinancování dluhů Dceřiných společností a poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, je Emitent ekonomicky závislý na hospodaření těchto společností. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je totiž ovlivněna především schopností příslušných Dceřiných společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, v důsledku čehož jsou zdroje, zisky, resp. finance Emitenta závislé i na předmětných Dceřiných společnostech a jejich hospodářských výsledcích. Rovněž případný zisk Emitenta plynoucí z příjmů podílů na Dceřiných společnostech je závislý na hospodářských výsledcích těchto společností ze Skupiny.

6.8.3. Klíčoví lidé

Klíčovými osobami Emitenta jsou:

- (i) Helena Vladyková, člen představenstva;
- (ii) Martin Gillar, člen představenstva.

6.9. Informace o trendech

6.9.1 Obecně

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data jeho poslední ověřené účetní závěrky (tj. ÚZ 2020 sestavené za období od 1.1.2020 do 31.12.2020) do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, a tedy takové změny neexistují.

Emitent dále prohlašuje, že neexistují jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Základního prospektu.

Emitentovi konečně nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

6.9.2 Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení

Dle názoru Emitenta současné trendy na trhu rezidenčního bydlení v České republice ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny tak, že je na trhu relativní nedostatek na straně nabídky rezidenčních projektů k investování. To přináší důsledek v podobě vyšších akvizičních nákladů na projekty. Tento jev má i druhý efekt a tím je, že se, dle názoru Emitenta, snižuje pravděpodobnost poklesu ceny těchto aktiv. Zvyšující se náklady na pořízení vlastního bydlení rovněž ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny v tom smyslu, že roste pravděpodobnost zájmu o nájemní bydlení. Proto se Emitent domnívá, že jeho investiční strategie spočívající v akvizici rezidenčních nemovitostí s jejich pronájmem je v souladu se současnými trendy vývoje na tomto trhu v České republice popsány níže.

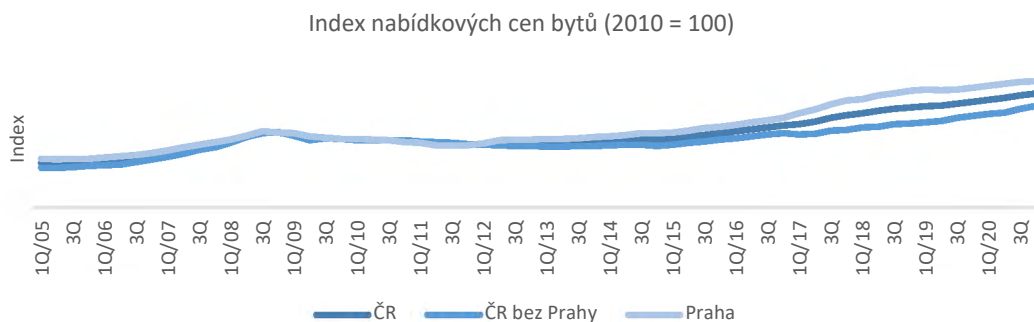
6.9.2.1 Všeobecné trendy na realitním trhu v České republice

Níže uvedená analýza českého trhu s nemovitostmi vychází z interní analýzy nemovitostního trhu Emitenta, není-li výslovně uvedeno jinak, přičemž ta využívá zejména následující informační zdroje: ČSÚ a ČNB prostřednictvím dodavatele analytických služeb a statistiku cen nemovitostí společnosti Comsense analytics.

Za růstem cen bytů stojí zejména dlouhodobý převis poptávky po nemovitostech nad nabídkou, stejně jako

pozitivní vývoj ekonomiky, jež byl v posledních letech i nebývale podpořen rekordně nízkými úrokovými sazbami na hypotečních úvěrech. Převis poptávky nad nabídkou je pak způsoben i zdlouhavým procesem povolování novostaveb.

Jak je na následujícím grafu Indexu nabídkových cen vidět, ceny nemovitostí v České republice již několik let nepřetržitě rostou. Nejvýraznější růst v cenách nemovitostí ovšem již několik let po sobě zaznamenává hlavní město Praha. Zde rostou ceny rychleji, než je republikový průměr. Intervence České národní banky přispěla ke stlačení úrokových sazeb a rekordně nízké úrokové sazby na hypotečních úvěrech poptávku po nemovitostech ještě umocnily. Jelikož tak poptávka dlouhodobě převyšuje nabídku, ceny nemovitostí rostou.

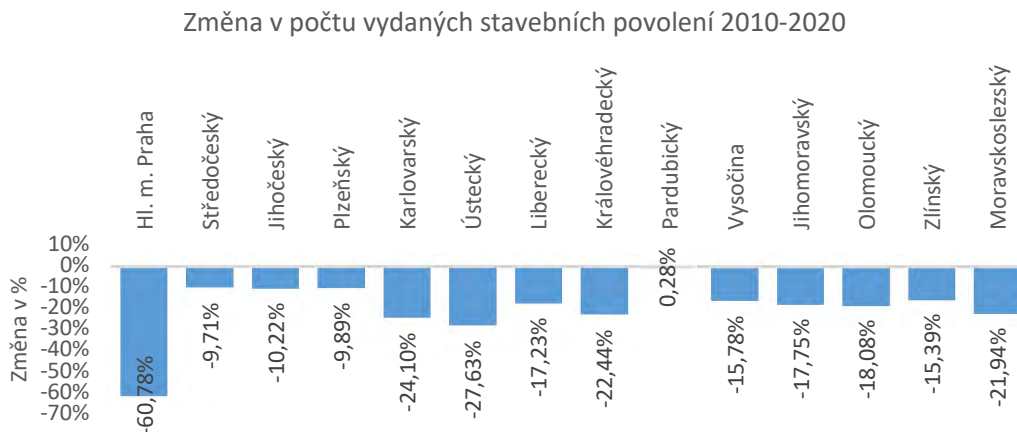


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu, Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100), 5.1.2021

Důsledkem výše uvedeného vývoje na podnikání Emitenta a Skupiny jsou sice vyšší akviziční náklady na projekty, avšak dle názoru Emitenta se současně snižuje pravděpodobnost poklesu ceny těchto aktiv. Zvyšující se náklady na pořízení vlastního bydlení rovněž ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny v tom smyslu, že roste pravděpodobnost zájmu o nájemní bydlení, což představuje pro Emitenta a celou Skupinu, zaměřující se právě na rezidenční bydlení a jeho pronájem, dle názoru Emitenta pozitivní trend.

6.9.2.2 Trendy na realitním trhu

Česká republika se dlouhodobě potýká s poklesem bytové výstavby. Tento trend je patrný ve všech krajích České republiky, tak jak potvrzují data z ČSÚ. Následkem nízké výstavby rezidenčního bydlení je převis poptávky po rezidenčním bydlení nad nabídkou, což se projevuje v růstu ceny rezidenčního bydlení. Růst úrokových sazeb může mít za následek nižší poptávku po úvěrech na bydlení, což se promítne do nižší poptávky po bydlení. Nižší poptávka po bydlení může vyvolat pokles cen nemovitostí, což by se negativně projevilo ve valuaci nemovitostí v portfoliu Skupiny. V případě, že by došlo ke snížení tržních cen nových bytů v České republice, mohlo by to na Emitenta mít negativní vliv, protože by mohl realizovat nižší výnos ze svých rezidenčních projektů.



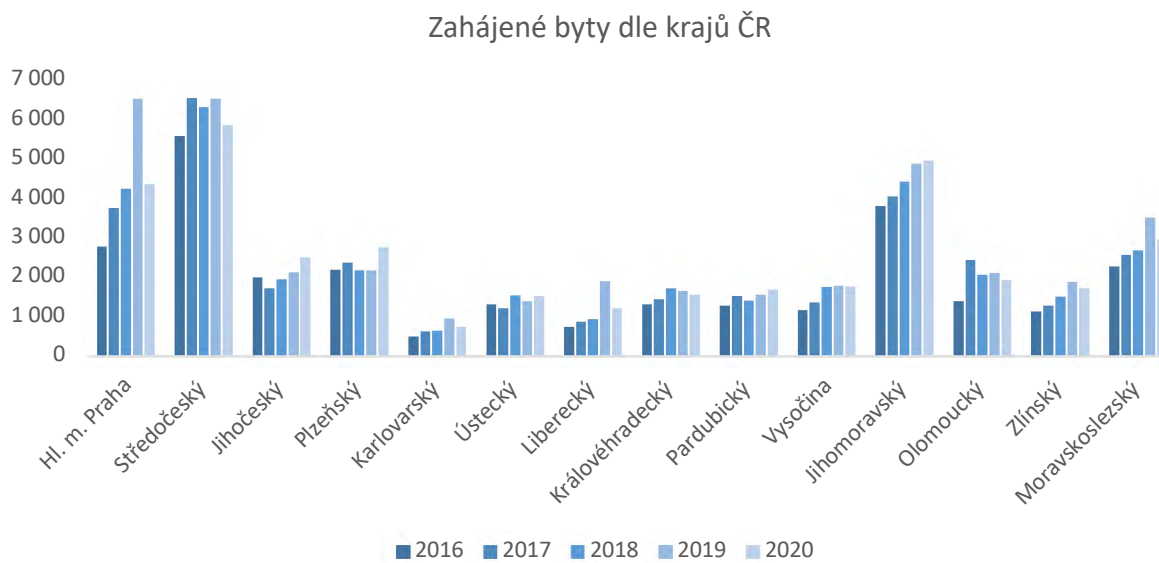
Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR

(měsíčně), 8.2.2021



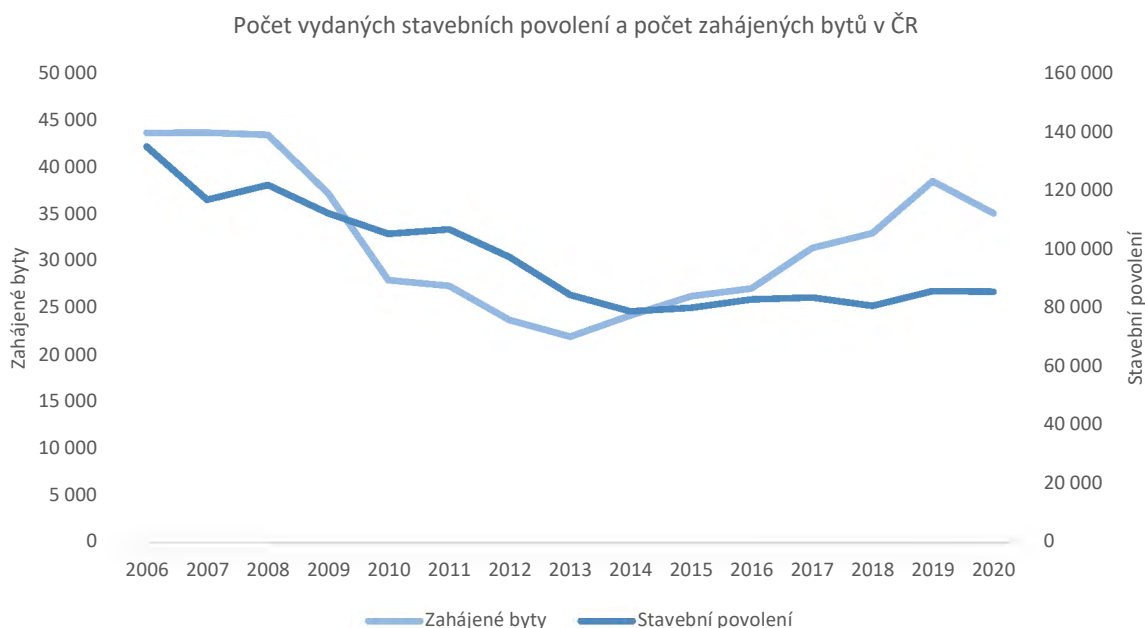
Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 8.2.2021

S tím, jak klesal počet vydaných stavebních povolení, klesal i počet zahájených bytů v rámci nové výstavby.



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 8.2.2021

Závislost mezi počtem vydaných stavebních povolení a počtem zahájených bytů je patrná na grafu níže. Pokud klesá počet stavebních povolení, v závislosti na této skutečnosti klesá i počet ročně zahájených bytů.

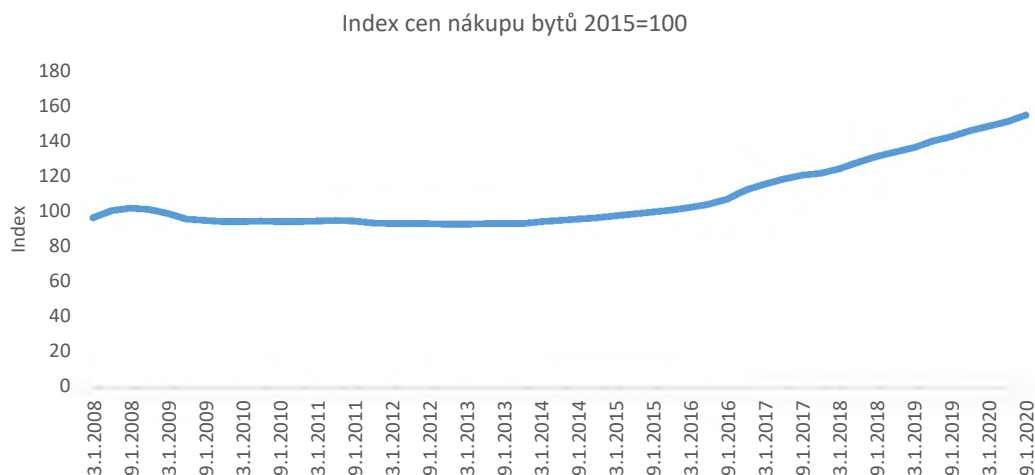


Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 3 Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 06.02.2020, ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr, Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 8.2.2021

Z důvodu nízké výstavby rezidenčního bydlení se na trhu realit vytvořil převis poptávky po rezidenčním bydlení nad nabídkou. Tento trend má za následek růst cen nemovitostí ve všech regionech České republiky. I přesto, že v posledních třech letech vidíme opětovný rostoucí trend v počtu vydaných stavebních povolení, propad v nabídce rezidenčního bydlení, který mezitím na realitním trhu vznikl, se bude vyrovnávat ještě několik dalších let, což bude mít za následek růst cen nemovitostí.

6.9.2.3 Trendy v cenách nemovitostí

Graf připojený níže zobrazuje data z ČNB. Jedná se o index cen nákupů bytů, kdy rok 2015 = 100.



Zdroj: ČNB, https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=51269&p_strid=ACBH&p_lang=CS

Růst cen nemovitostí není způsobený jenom přetlakem poptávky po nemovitostech nad nabídkou, nýbrž i růstem cen stavebních prací. Graf níže zobrazuje data z ČSÚ – index cen výrobců v rámci stavebních prací, přičemž

rok 2015 je brán jako báze (2015=100).



Zdroj: ČSÚ, https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr#csp, Tab. 1.1 Agregované indexy cen výrobců, 23.2.2021

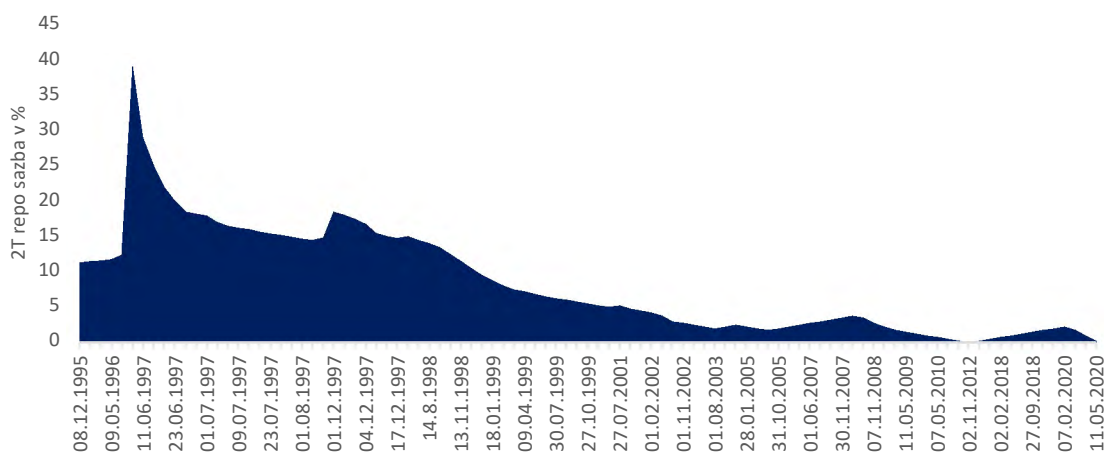
Důsledkem výše uvedeného vývoje na podnikání Emitenta a Skupiny jsou sice vyšší akviziční náklady na projekty, avšak dle názoru Emitenta se současně snižuje pravděpodobnost poklesu ceny těchto aktiv. Zvyšující se náklady na pořízení vlastního bydlení rovněž ovlivňují činnost Emitenta a dalších společností ze Skupiny v tom smyslu, že roste pravděpodobnost zájmu o nájemní bydlení, což představuje pro Emitenta a celou Skupinu, zaměřující se právě na rezidenční bydlení a jeho pronájem, dle názoru Emitenta pozitivní trend.

6.9.2.4 Vývoj úrokových sazeb

Několik posledních let bylo ve znamení nízkých úrokových sazeb nejen na hypotečních úvěrech. Situace na poli úrokových sazeb způsobila, že se nemovitosti staly dostupnějšími, a proto bylo posledních pár let ve znamení rekordního množství sjednaných hypotečních úvěrů. Zatímco v roce 2008 byla průměrná sazba na hypotečním úvěru na úrovni okolo 5 %, v roce 2016 a 2017 se dalo se sazbami dostat pod hranici 2 %. Trend klesajících úrokových sazeb se ale začal otáčet v polovině roku 2017, kdy se ČNB poprvé rozhodla zvýšit 2T repo sazbu, od které se následně odvíjejí i sazby hypotečních úvěrů. Nicméně příchod koronavirové pandemie na počátku roku 2020 trend růstu úrokových sazeb opět otočil. V reakci na pandemii snížila Česká národní banka 2T repo sazbu až na hodnotu 0,25 %, a to v květnu 2020.

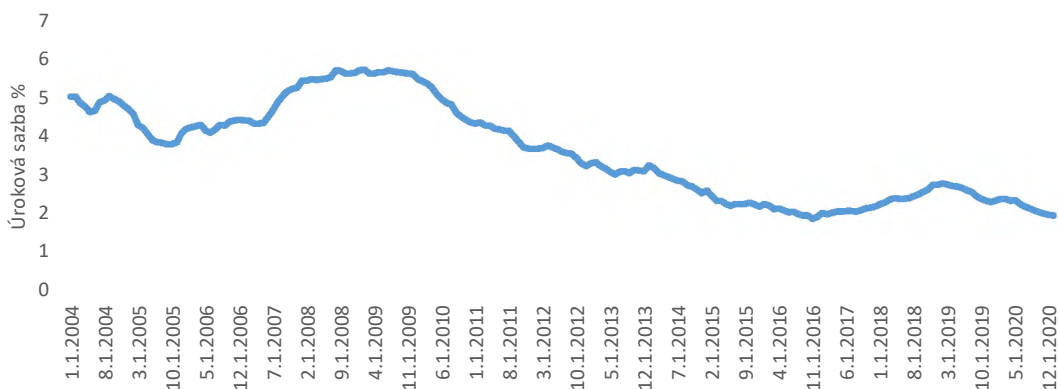
Růst úrokových sazeb se může do podnikání Emitenta projevit negativně tím, že by mohl snížit poptávku po novém bydlení ze stran koncových zákazníků rezidenčních projektů, čímž se potenciálně může vytvářet tlak na snížení výnosu Emitenta. Růst 2T repo sazby se promítá i do růstu úrokových sazeb na hypotečních úvěrech, přičemž rostoucí úrokové sazby na hypotečních úvěrech zvyšují náklady financování vlastního bydlení ze strany koncových zákazníků. Růst úrokových sazeb na hypotečních úvěrech tak může mít za následek snížení poptávky po rezidenčním bydlení. Emitent nicméně plánuje podnikat zejména na trhu rezidenčních pronájmů. Růst úrokových sazeb, jež se promítá do růstu nákladů na pořízení vlastního bydlení, má mimo jiné i za následek přesun poptávky z koupě rezidenčního bydlení k poptávce po pronájmu rezidenčního bydlení. Růst úrokových sazeb rovněž může vyvíjet tlak na snížení hodnoty nemovitostí, pokud jsou oceňovány výnosovou metodou.

Vývoj 2T repo sazby



Zdroj: ČNB, <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

Hypoteční úvěry na nákup bytových nemovitostí celkem - úr. sazba (%)



Zdroj: ČNB, https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=58851&p_strid=AAABAD&p_lang=CS

I přesto, že v posledních letech dochází k pozitivnímu obrátu v růstu počtu vydaných stavebních povolení a k rostoucímu počtu zahájených bytů, nelze předpokládat, že by se v blízké budoucnosti trend převisu poptávky po nemovitostech nad nabídkou otočil. Propad v nabídce nemovitostí, který se na trhu v průběhu posledních deseti let vytvořil, se bude srovnávat ještě mnoho let. Jelikož tak dle předpokladů bude i nadále poptávka po nemovitostech převyšovat nabídku, nelze do budoucna očekávat prudký pokles v cenách nemovitostí.

6.9.2.5 Cenový průzkum realit na sekundárním trhu

Emitent má v portfoliu projekty na trhu realit, a to zejména v oblasti bytů na sekundárním trhu, ať už v rámci pronájmu nebo prodeje. Společnost Comsense analytics provedla k 28.2.2021 cenový průzkum v krajských městech v České republice. V každém krajském městě bylo provedeno šetření a cenový průzkum bytů na sekundárním trhu, a to jak v panelových domech, tak v novostavbách. Cenový průzkum byl vytvořený na základě průzkumu bytů, které se nabízejí na sekundárním trhu, ať už k prodeji nebo k pronájmu. Společnost Comsense analytics provedla cenový průzkum bytů na sekundárním trhu prostřednictvím realitního serveru Sreality.

Společnost Comsense analytics následně provedla statistické šetření ze sesbíraných dat.

Čenový průzkum bytů – pronájem bytů v panelových domech v cenách za 1 m2 pronajaté plochy:

Krajské město	1+kk	2+kk	3+kk	Průměr
Brno	265 Kč	234 Kč	228 Kč	243 Kč
České Budějovice	197 Kč	206 Kč	- Kč	203 Kč
Hradec Králové	233 Kč	229 Kč	199 Kč	226 Kč
Jihlava	198 Kč	- Kč	171 Kč	189 Kč
Karlovy Vary	207 Kč	201 Kč	143 Kč	203 Kč
Liberec	310 Kč	201 Kč	164 Kč	211 Kč
Olomouc	245 Kč	226 Kč	185 Kč	226 Kč
Ostrava	229 Kč	182 Kč	184 Kč	203 Kč
Pardubice	290 Kč	229 Kč	181 Kč	242 Kč
Plzeň	244 Kč	210 Kč	153 Kč	226 Kč
Ústí nad Labem	299 Kč	209 Kč	172 Kč	221 Kč
Zlín	235 Kč	212 Kč	207 Kč	221 Kč
ČR bez Prahy	242 Kč	211 Kč	188 Kč	221 Kč

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

Čenový průzkum bytů – prodej bytů v panelových domech v cenách za 1 m2 prodané plochy:

Krajské město	1+kk	2+kk	3+kk	Průměr
Brno	75 556 Kč	71 755 Kč	72 276 Kč	72 165 Kč
České Budějovice	66 350 Kč	50 196 Kč	42 950 Kč	48 290 Kč
Hradec Králové	68 750 Kč	47 907 Kč	58 866 Kč	57 362 Kč
Jihlava	51 484 Kč	41 974 Kč	36 417 Kč	42 309 Kč
Karlovy Vary	43 310 Kč	29 578 Kč	33 849 Kč	33 036 Kč
Liberec	56 061 Kč	43 457 Kč	46 208 Kč	45 839 Kč
Olomouc	28 109 Kč	56 713 Kč	50 459 Kč	51 471 Kč
Ostrava	40 950 Kč	35 100 Kč	34 415 Kč	36 146 Kč
Pardubice	64 853 Kč	45 470 Kč	44 217 Kč	49 846 Kč
Plzeň	63 504 Kč	49 057 Kč	52 685 Kč	56 440 Kč
Ústí nad Labem	28 775 Kč	27 029 Kč	28 201 Kč	27 994 Kč
Zlín	59 091 Kč	43 941 Kč	45 733 Kč	45 953 Kč
ČR bez Prahy	52 540 Kč	44 396 Kč	45 597 Kč	46 405 Kč

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

Čenový průzkum bytů – pronájem bytů v novostavbách/developerských projektech v cenách za 1 m2 pronajaté plochy:

Krajské město	1+kk	2+kk	3+kk	Průměr
Brno	318 Kč	255 Kč	235 Kč	280 Kč
České Budějovice	233 Kč	237 Kč	173 Kč	231 Kč
Hradec Králové	262 Kč	224 Kč	187 Kč	226 Kč
Jihlava	258 Kč	173 Kč	246 Kč	233 Kč
Karlovy Vary	226 Kč	226 Kč	193 Kč	219 Kč
Liberec	281 Kč	242 Kč	244 Kč	246 Kč
Olomouc	251 Kč	222 Kč	204 Kč	232 Kč
Ostrava	184 Kč	205 Kč	252 Kč	218 Kč
Pardubice	299 Kč	228 Kč	209 Kč	261 Kč
Plzeň	253 Kč	224 Kč	208 Kč	238 Kč
Ústí nad Labem	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Zlín	320 Kč	254 Kč	195 Kč	281 Kč
ČR bez Prahy	278 Kč	231 Kč	223 Kč	248 Kč

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta. analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

Cenový průzkum bytů – prodej bytů v novostavbách/developerských projektech v cenách za 1 m2 prodané plochy:

Krajské město	1+kk	2+kk	3+kk	Průměr
České Budějovice	78 341 Kč	77 441 Kč	76 707 Kč	77 795 Kč
Hradec Králové	61 759 Kč	60 162 Kč	36 898 Kč	45 360 Kč
Jihlava	- Kč	- Kč	45 811 Kč	45 080 Kč
Karlovy Vary	48 177 Kč	52 355 Kč	49 898 Kč	50 666 Kč
Liberec	86 907 Kč	67 770 Kč	76 396 Kč	77 335 Kč
Olomouc	- Kč	68 723 Kč	64 005 Kč	67 013 Kč
Ostrava	49 674 Kč	47 155 Kč	47 868 Kč	47 504 Kč
Pardubice	- Kč	- Kč	55 424 Kč	57 051 Kč
Plzeň	83 586 Kč	66 311 Kč	65 319 Kč	68 573 Kč
Zlín	101 635 Kč	78 183 Kč	74 161 Kč	78 594 Kč
Celkem	77 900 Kč	67 514 Kč	65 196 Kč	67 770 Kč

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

Cenový průzkum bytů – prodej bytů v novostavbách/developerských projektech v Praze za 1 m2 prodané plochy:

Správní obvod	Počet volné BJ	Průměr	Medián	Min	Max	Dolních 25%	Horních 25%
Praha 1	11	18 / 330 Kč	195 618 Kč	113 842 Kč	230 489 Kč	16 / 498 Kč	213 30 / Kč
Praha 2	129	168 365 Kč	174 719 Kč	94 065 Kč	233 168 Kč	144 308 Kč	194 794 Kč
Praha 3	159	112 903 Kč	110 341 Kč	66 007 Kč	184 084 Kč	102 471 Kč	120 805 Kč
Praha 4	365	122 395 Kč	114 920 Kč	65 221 Kč	265 603 Kč	105 233 Kč	132 251 Kč
Praha 5	538	122 667 Kč	119 217 Kč	74 842 Kč	186 194 Kč	110 677 Kč	131 329 Kč
Praha 6	95	136 810 Kč	137 032 Kč	88 882 Kč	233 583 Kč	132 069 Kč	143 656 Kč
Praha 7	18	129 308 Kč	130 268 Kč	103 212 Kč	156 358 Kč	114 843 Kč	143 555 Kč
Praha 8	248	126 916 Kč	127 703 Kč	84 626 Kč	199 550 Kč	111 469 Kč	141 158 Kč
Praha 9	293	107 165 Kč	105 099 Kč	64 661 Kč	158 971 Kč	94 614 Kč	117 863 Kč
Praha 10	134	107 860 Kč	105 057 Kč	83 948 Kč	174 171 Kč	99 054 Kč	115 873 Kč
Praha 11	32	117 562 Kč	114 691 Kč	78 147 Kč	142 040 Kč	109 500 Kč	126 335 Kč
Praha 12	70	104 853 Kč	103 774 Kč	90 227 Kč	135 535 Kč	98 028 Kč	108 721 Kč
Praha 13	17	113 211 Kč	110 094 Kč	101 897 Kč	153 284 Kč	106 994 Kč	115 145 Kč
Praha 14	15	133 658 Kč	118 473 Kč	81 146 Kč	196 739 Kč	103 958 Kč	163 197 Kč
Praha 15	1	96 531 Kč	96 531 Kč	96 531 Kč	96 531 Kč	96 531 Kč	96 531 Kč
Praha 16	12	105 542 Kč	103 495 Kč	88 304 Kč	146 353 Kč	94 017 Kč	108 848 Kč
Praha 17	34	118 458 Kč	118 656 Kč	98 934 Kč	155 521 Kč	109 385 Kč	123 517 Kč
Praha 18	1	100 725 Kč	100 725 Kč	100 725 Kč	100 725 Kč	100 725 Kč	100 725 Kč
Praha 22	1	115 669 Kč	115 669 Kč	115 669 Kč	115 669 Kč	115 669 Kč	115 669 Kč
Celkem	2 173	120 363 Kč	115 359 Kč	64 661 Kč	265 603 Kč	104 049 Kč	131 795 Kč

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

Cenový průzkum bytů – pronájem bytů v novostavbách/developerských projektech v Praze za 1 m2 pronajímané plochy:

Čtvrť	1+kk	2+kk	3+kk	Průměr
Praha 3	344 Kč	315 Kč	309 Kč	323 Kč
Praha 4	336 Kč	290 Kč	328 Kč	311 Kč
Praha 5	344 Kč	263 Kč	286 Kč	298 Kč
Praha 6	428 Kč	335 Kč	352 Kč	357 Kč
Praha 7	343 Kč	340 Kč	291 Kč	334 Kč
Praha 8	334 Kč	300 Kč	348 Kč	323 Kč
Praha 9	316 Kč	277 Kč	257 Kč	290 Kč
Praha 10	312 Kč	257 Kč	304 Kč	283 Kč
Celkem	344 Kč	300 Kč	329 Kč	319 Kč

Zdroj: Průzkum společnosti Comsense analytics pro Emitenta analýzou realitních serverů – nabídkové ceny

6.9.2.6 Trendy související s předpokládaným vývojem v souvislosti se šířením viru SARS-CoV-2 (COVID-19)

Je zřejmé, že aktuální pokračující situace ohledně šíření viru SARS-CoV-2 po celém světě bude mít určitý dopad i na nemovitostní a realitní trh, kde Skupina působí. Šíření koronavirové nákazy a dopady přijatých opatření se projeví a s již probíhající druhou vlnou pandemie viru SARS-CoV-2 i nadále projevují v několika rovinách, a to zejména (i) narušení dodavatelsko-odběratelského řetězce (nabídkový ekonomický šok) a (ii) postupný poptávkový šok – změna agregátní poptávky a její struktury. Dalším důležitým šokem je reakce domácí politiky, která ve snaze zpomalit šíření viru SARS-CoV-2 znovu vyhlásila nouzový stav a výrazným způsobem omezila veřejné shromažďování a pohyb obyvatelstva. Zda převáží povaha nabídkového nebo poptávkového šoku, resp. v jakém poměru, lze nyní stěží odhadnout, jelikož záleží na mnoha dnes stále nepredikovatelných okolnostech – od reakce subjektů v reálné ekonomice, délky a rozsahu.

Emitent očekává, že virus SARS-CoV-2 a opatření státních orgánů proti jeho šíření ovlivní celkovou investiční aktivitu a všechny hlavní segmenty realitního trhu. To se týká jak České republiky a případně území Evropské unie, kde vyvíjí Skupina své aktivity, tak i prakticky na celém světě.

Lze však předpokládat, že právě segment rezidenčního bydlení bude z hlediska nemovitostního a realitního trhu mezi těmi méně zasaženými.

Dopad šíření viru SARS-CoV-2 na trh nemovitostí a realit je možné členit z několika hledisek. První hledisko rozděluje dopady z časového hlediska na krátkodobé a dlouhodobé. Druhé hledisko člení dopady na různé segmenty realitního trhu – kancelářský, maloobchodní, průmyslový, hotelový, a rezidenční. Tato hlediska jsou dále vzájemně provázána.

Z hlediska činnosti Skupiny je relevantní dopad viru SARS-CoV-2 na segment rezidenčního bydlení, když na kancelářském, maloobchodním, průmyslovém ani hotelovém trhu Skupina nepůsobí.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je v každém případě velice obtížné odhadovat další vývoj související s šířením viru SARS-CoV-2. Emitent není odborník na zdravotnictví, a tudíž není schopen posoudit do důsledku veškeré možné dopady opatření, která s ohledem na tuto pandemii ve světě i na území České republiky panují. Vychází však z následujících předpokladů.

Lze očekávat, že bude nadále docházet k prudkému zadlužování státu v souvislosti s výpadkem daňových příjmů a také zvýšenými výdaji státu na kompenzace zasaženým podnikatelským sektorům. Tento efekt nicméně podnikání Emitenta přímo neovlivňuje.

Emitent se zabývá podnikatelským odvětvím, které je zaměřené na poskytování základní lidské potřeby v podobě bydlení. Emitent je toho názoru, že poptávka po bydlení přetrvá a vychází ze samotné existence občanů. Pandemie viru SARS-CoV-2 tudíž může, podle názoru Emitenta, změnit pouze spotřebitelské preference, jak tuto základní lidskou potřebu zákazníci chtějí realizovat.

Emitent je připraven na to, že se bude struktura poptávky po bydlení měnit. Nelze vyloučit, že v souvislosti s ekonomickou krizí vyvolanou pandemií viru SARS-CoV-2, se poptávka ze strany koncových zákazníků pro pronájem bytů, změní takovým způsobem, že budou chtít zákazníci realizovat tuto potřebu levněji.

Toho lze dosáhnout několika způsoby, k základním z nichž patří ty následující:

- (i) snížení velikosti plochy bytu;
- (ii) snížení stavebního standardu bytu, v němž budou použity méně nákladné materiály na realizaci nebo změna poměru čistých podlažních ploch v poměru k hrubým podlažním plochám, kdy oba tyto efekty vedou ke snížení nákladů realizovaných na 1 m² čisté podlažní plochy.

Emitent je toho názoru, že jeho aktivity dokáží reagovat na změny v oblasti spotřebitelských preferencí koncových zákazníků bydlení v souvislosti s pandemií viru SARS-CoV-2.

Co se týče vlivu pandemie viru SARS-CoV-2 na výnosy a náklady Emitenta, uvádí Emitent následující.

Emitent očekává, že většina nákladů bude tvořena akvizičními náklady v developerských projektech. Předpoklad Emitenta je takový, že může dojít jak ke zvýšení akvizičních nákladů, tak i k jejich snížení. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však nedokáže Emitent s jistotou predikovat, zda dojde k růstu či snížení akvizičních nákladů. Do své podnikatelské strategie nicméně zakomponoval nárůst ceny akvizičních nákladů.

Stran finančních nákladů Emitent očekává, že bude během trvání pandemie viru SARS-CoV-2 a ekonomické krize, kterou tato epidemie vyvolala, držena nízká hladina základních úrokových sazeb v ekonomice ze strany ČNB. Zároveň však očekává, že věřitelé Emitenta budou požadovat vyšší kreditní marži než před uvedenou pandemií. Z toho důvodu očekává stejné náklady na cizí zdroje či mírný růst těchto nákladů.

Na straně výnosů neočekává Emitent, že může dojít k výraznému poklesu nájemného bytů. V případě komerčních nemovitostí, jako jsou maloobchodní prostory či administrativní prostory, očekává Emitent, že může dojít k hlubšímu a déle trvajícimu poklesu hodnoty. Nicméně v případě bytů, na které se Emitent zaměřuje, toto neočekává.

Lze tak očekávat, že jakkoliv šíření viru SARS-CoV-2 bude mít dopad rovněž v segmentu rezidenčního bydlení, bude oblast rezidenčních nemovitostí patřit mezi virem SARS-CoV-2 nejméně zasažené segmenty realitního trhu. Tento trh se totiž vyznačuje vyšší stabilitou a lze očekávat, že díky jeho charakteristice poptávka po něm kvůli viru výrazně neopadne. Vývoj v ekonomice ale může způsobit ztrátu důvěry spotřebitelů v ekonomiku a zároveň omezují pohyb osob, tudíž se dá očekávat mírný útlum i v této oblasti.

Nicméně v reakci na šíření viru SARS-CoV-2 centrální banky razantně snižují základní úrokové sazby s cílem snížit dopad negativních ekonomických efektů na ekonomiku. Pokles měnověpolitických i tržních úrokových měr a s opatřeními v měnověpolitické oblasti za účelem posílení likvidity a usnadnění přístupu k úvěru (viz. i opatření ČNB) snižuje náklady na cizí kapitál což může mít kladný dopad na investice do realit, což podpoří celkový trh a zajistí dostatečnou likviditu. To má tedy přímý dopad i na investiční aktivitu Skupiny. Trend vyššího zájmu o realitní může být do budoucna umocněn také vysokým rozdílem mezi výnosy na vládních dluhopisech a výnosech, které nabízejí nemovitosti. Díky těmto faktorům bude mít dle subjektivního hodnocení Emitenta šíření viru SARS-CoV-2 pouze minimální dopad na úroveň výnosnosti nemovitostí. Z dlouhodobého hlediska by tak mít šíření viru SARS-CoV-2 nemělo mít výrazný dopad na investiční aktivitu na trhu realit.

To potvrzuje i stávající situace Emitenta a Skupiny, kdy aktuální opatření vlády a situace s výskytem viru SARS-CoV-2 nijak významně nezasahují (v pozitivním či negativním smyslu) ani do ekonomických a provozních výsledků Emitenta a dalších společností ze Skupiny, ani do stávajících portfolií nemovitostí Skupiny. Situace nijak neovlivnila projekty ani na straně nájemní struktury, jenž je stabilizována a složena převážně z občanů České republiky, ani ve vztahu k lidským zdrojům, kdy zaměstnanci dalších společností ze Skupiny (samotný Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné zaměstnance nemá) jsou též občany České republiky. V případě outsourcovaných (externě) zajišťovaných služeb pak neregistruje Emitent žádné výpadky těchto služeb. Opatření se konečně nepromítla ani do výnosu nemovitostních portfolií Skupiny či zvýšení počtu neplacících nájemců, kdy v žádném projektu Emitent neregistruje požadavek na snížení či odpuštění či odložení nájemného ve vztahu k šíření viru SARS-CoV-2. Emitent tak nepociťuje žádné významné dopady (v pozitivním či negativním smyslu) aktuálních opatření vlády a situace s výskytem viru SARS-CoV-2. Emitent přitom ani neočekává, že aktuální opatření vlády a situace s výskytem viru SARS-CoV-2 jej do budoucna jakkoliv výrazně pozitivně či negativně ovlivní.

Celkově tak Emitent považuje potenciální negativní dopady šíření viru SARS-CoV-2 spíše jako krátkodobé a omezené vzhledem k charakteristice činnosti Skupiny Emitenta.

Všechna očekávání Emitenta v souvislosti s pandemií viru SARS-CoV-2 na našem území jsou nicméně postavená na informacích dostupných ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, které se v čase velice dramaticky mění. Emitent se ve svém uvažování snaží ctít zásadu opatrnosti, která spočívá v očekávání vyšších nákladů a nižších výnosů aktivit, které hodlá financovat i pomocí dluhopisů a dalších cizích zdrojů, jako jsou bankovní

úvěry.

6.10 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

6.11 Správní, řídicí a dozorčí orgány

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky.

6.11.1 Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, kterému náleží obchodní vedení Emitenta a všechna další působnost, kterou stanoví Emitent nebo zákon nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Představenstvo má dva (2) členy. Délka funkčního období člena představenstva je pět (5) let, může však skončit dříve, zejména smrtí člena představenstva, jeho odvoláním nebo vzdáním se funkce, přičemž opětovná volba člena představenstva je možná. Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou Emitenta.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou členy představenstva:

Jméno: **Helena Vladyková**
Datum narození: 5.12.1975
Adresa: Na Sedlišti 759/10, Hostivař, 102 00 Praha 10
Pracovní adresa: náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Jméno: **Mgr. Martin Gillar, MBA**
Datum narození: 18.5.1978
Adresa: U záběhlického zámku 3300/13a, Záběhlice, 106 00 Praha 10
Pracovní adresa: náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Společnosti, potažmo jiné subjekty, v nichž je (kromě Emitenta) Helena Vladyková členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má Helena Vladyková majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
HV CAPITAL, s.r.o.	243 00 187	člen statutárního orgánu a jediný společník
APRO INVESTMENT, s.r.o.	016 51 315	člen statutárního orgánu a jediný společník
CODE GROUP s.r.o.	289 44 933	člen statutárního orgánu a jediný společník
VÝBĚR REALITY, s.r.o.	256 76 377	společník a člen statutárního orgánu
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	člen statutárního orgánu
SEVER Plus Services, s.r.o.	087 42 146	člen statutárního orgánu

HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	člen statutárního orgánu
SEVER Plus Support, s.r.o.	095 55 196	člen statutárního orgánu
CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o.	066 86 826	člen statutárního orgánu
CZECH HOME CAPITAL Facility, s.r.o.	098 61 297	člen statutárního orgánu
MATTONE INVEST, s.r.o.	108 01 481	člen statutárního orgánu a společník
Nadační fond MŮJ DOMOV	106 72 354	člen správní rady

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na základě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního.

Společnosti, potažmo jiné subjekty, v nichž je (kromě Emitenta) Martin Gillar členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má Martin Gillar majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
Legalcom s.r.o.	289 69 511	člen statutárního orgánu
CZECH HOME CAPITAL Real Estate, s.r.o.	087 41 999	člen statutárního orgánu
Legalsoft s.r.o.	289 41 560	člen statutárního orgánu
HOME CAPITAL Europe, s.r.o.	088 99 746	člen statutárního orgánu
GFG Sport s.r.o.	090 768 41	člen statutárního orgánu a společník
Asociace nájemního bydlení z.s.	091 27 216	člen statutárního orgánu
Nadační fond MŮJ DOMOV	106 72 354	člen správní rady

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na základě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního

Helena Vladyková a Martin Gillar působí v různých rolích v řadě společností, popř. jiných subjektů, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděli k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

6.11.2 Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva Emitenta a na uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Do působnosti dozorčí rady náleží záležitosti svěřené jí zákonem.

Dozorčí rada má jednoho (1) člena, kterého volí a odvolává valná hromada Emitenta. Členem dozorčí rady nesmí být člen představenstva ani prokurista Emitenta. Délka funkčního období člena dozorčí rady je pět (5) let,

může však skončit dříve, zejména smrtí člena dozorčí rady, jeho odvoláním nebo vzdáním se funkce. Opětná volba člena dozorčí rady je možná.

Jediným členem dozorčí rady Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

Jméno: **David Rusňák**

Datum narození: 8.9.1978

Adresa: Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno

Pracovní adresa: Holandská 878/2, Štýřice, 639 00 Brno

Společnosti, v nichž je (kromě Emitenta) David Rusňák členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má David Rusňák majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
Bio Produkt z Podchřibí s.r.o.	293 11 924	jediný společník
DRFG a.s.	282 64 720	člen statutárního orgánu a akcionář
UNIFER o.p.s.	024 46 987	člen správní rady a zakladatel
EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.	607 17 068	jediný akcionář
DRFG Friends & Family a.s.	071 02 488	člen statutárního orgánu
DRFG Invest Management a.s.	070 30 045	člen statutárního orgánu
DRFG Real Estate Financial Management a.s.	070 29 993	člen statutárního orgánu
DRFG Financial Management a.s.	070 30 002	člen statutárního orgánu
Vega Capital a.s.	074 44 648	jediný akcionář a člen statutárního orgánu
DRFG Real Estate Management a.s.	052 07 088	člen správní rady
Nadace DRFG	050 12 571	člen statutárního orgánu
iDeal Wines s.r.o.	055 96 611	společník
Kostelany 157 s.r.o.	043 49 288	člen statutárního orgánu a jediný společník
DRFG Telco 5G a.s.	071 02 470	člen statutárního orgánu
Vega Capital II. s.r.o.	092 08 101	člen statutárního orgánu a jediný společník
Vega Art s.r.o.	038 87 057	člen statutárního orgánu

DRFG Bond Investment s.r.o.	099 86 375	člen statutárního orgánu
Vega Capital I. s.r.o.	092 07 694	člen statutárního orgánu a jediný společník

Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na základě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního

David Rusňák je zakladatelem investiční skupiny DRFG, působící v různých rolích v řadě subjektů ze skupiny DRFG, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl pan David Rusňák k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

6.11.3 *Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů*

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jako členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta orgánů společností uvedených v čl. 6.11.1 a 6.11.2 může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů, popř. společníky těchto dalších společností, potažmo subjektů a sledují i zájmy těchto společností, potažmo subjektů či zájmy jimi případně ovládaných osob.

6.12 *Výbor pro audit a pravidla správy a řízení Emitenta*

6.12.1 *Výbor pro audit*

Emitent není subjektem veřejného zájmu ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a není proto povinen zřídit výbor pro audit podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Emitent nemá zřízen výbor pro audit.

6.12.2 *Pravidla správy a řízení společnosti*

Emitent nedodrhuje žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu společnosti, upravených zejména v OZ a ZOK. Emitent nedodrhuje žádné zvláštní kodexy *corporate governance*, neboť považuje pravidla platné právní úpravy České republiky za dostatečná pro zajištění řádného řízení a správy Emitenta.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy, vyžaduje-li se jejich auditování.

6.13 *Hlavní akcionáři*

6.13.1 *Hlavní akcionáři*

Akcionáři Emitenta jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Akcionáři Emitenta, a to v rozsahu účasti dle Podílu Akcionářů. Akcionáři Emitenta kontrolují prostřednictvím statutárního orgánu roční hospodářský plán, kontrolují měsíční hospodářské výsledky, stanovují a kontrolují úkoly a cíle v rámci obchodních činností, kontrolují a schvalují investice. Podílům Akcionářů u jednotlivých Akcionářů Emitenta odpovídá jejich podíl na hlasovacích právech v Emitentovi.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany akcionářů.

6.13.2 *Změna kontroly nad Emitentem*

Emitent prohlašuje, že nebyla přijata žádná opatření či ujednání, v jejichž důsledku by došlo ke změně kontroly

nad Emitentem. Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, tak nejsou Emitentovi známa.

6.14 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta

6.14.1 Finanční údaje

Emitent za období od 11.9.2019 do 31.12.2019 sestavil ÚZ 2019 a za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 ÚZ 2020, uvedené na konci tohoto Základního prospektu. ÚZ 2019 byla ověřena Auditorem ÚZ 2019 s výrokem „bez výhrad“. ÚZ 2020 byla ověřena Auditorem ÚZ 2020 rovněž s výrokem „bez výhrad“.

6.14.2 Ověření finančních údajů

Finanční údaje vycházejí z ÚZ 2019 sestavené za období od 11.9.2019 do 31.12.2019 a ÚZ 2020 sestavené za období od 1.1.2020 do 31.12.2020, uvedených na konci tohoto Základního prospektu.

6.14.3 Stáří posledních finančních údajů

Emitent do data vyhotovení tohoto Základního prospektu sestavil dvě účetní závěrky, a to ÚZ 2019 za období od 11.9.2019 do 31.12.2019 a ÚZ 2020 za období od 1.1.2020 do 31.12.2020. Účetní období Emitenta je shodné s kalendářním rokem. Data v Základním prospektu, která jsou posledními ověřenými finančními údaji Emitenta, vycházejí z ÚZ 2020 sestavené za období od 1.1.2020 do 31.12.2020.

6.14.4 Mezitímní a jiné finanční údaje

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent nezveřejnil mezitímní, čtvrtletní ani pololetní finanční údaje.

6.14.5 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že za období posledních dvanáct (12) měsíců před datem Základního prospektu neexistuje žádné Emitentovi známé státní, soudní nebo rozhodčí řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

6.14.6 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední auditované ÚZ 2020 sestavené za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace a pozice Emitenta a jeho Skupiny.

Pro doplnění Emitent uvádí, že Emitent ani Dceřiné společnosti k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyplácejí podíly na zisku a kumulují výsledky hospodaření běžného účetního období v rámci vlastního kapitálu individuálních společností ze Skupiny.

6.15 Doplnující údaje

6.15.1 Základní kapitál

Základní kapitál činí 2.000.000 Kč.

Základní kapitál je v plné výši splacen.

Počet akcií, které tvoří základní kapitál: 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20.000 Kč.

Druh akcií, které tvoří základní kapitál: kmenové akcie, na jméno, v listinné podobě.

Údaje o základních znacích akcií, které tvoří základní kapitál: Základní kapitál je rozdělen na 100 kusů kmenových akcií, na jméno, v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 20.000 Kč. Akcie představují účast akcionářů v Emitentovi a práva a povinnosti z účasti plynoucí. S vlastnictvím akcií Emitenta je spojeno právo účastnit se valné hromady Emitenta a hlasovat na ní. S právě jednou akcií o jmenovité hodnotě 20.000 Kč je spojen právě jeden (1) hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti je jedno sto (100). Akcie jsou převoditelné pouze

s předchozím souhlasem valné hromady Emitenta. Akcie Emitenta mohou být vydány jako hromadné. V takovém případě má akcionář právo na výměnu hromadné listiny za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné listiny.

Emitent uvádí, že jednotlivé akcie Emitenta byly ke dni 24.2.2020 vydány jako hromadné listinné kmenové akcie na jméno, a to v počtu 10 kusů takových hromadných akcií o jmenovité hodnotě každé hromadné akcie 200.000 Kč.

6.15.2 Zakladatelské dokumenty Emitenta

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako akciová společnost přijetím jeho stanov dne 27.8.2019 ve formě notářského zápisu sepsaného JUDr. Martinou Herzánovou, notářkou v Praze, pod sp. zn. NZ 304/2019, N 287/2019. Emitent byl založen na dobu neurčitou a je právnickou osobou založenou za účelem podnikání.

Popis cílů a účelů Emitenta je ve stanovách Emitenta uveden pouze v rámci jejich čl. I odst. 2 nazvaného „Předmět podnikání a předmět činnosti společnosti“ s následujícím obsahem: „Předmětem podnikání a předmětem činnosti společnosti je: - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.“

Stanovy Emitenta jsou uloženy ve sbírce listin Emitenta, vedené u Městského soudu v Praze jako příslušného rejstříkového soudu Emitenta. Emitent je v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze konkrétně veden pod sp. zn. B 24697. Stanovy Emitenta jsou dostupné v elektronické verzi Sbírký listin v elektronické podobě pod č. B24697/SL1/MSPH.

6.16 Významné smlouvy

Emitent nemá k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu uzavřeny žádné významné smlouvy, vyjma:

- smluv o zápůjčce, na základě kterých byly Emitentovi poskytnuty Dosavadní zápůjčky přijaté Emitentem; a
- smluv o zápůjčce, na základě kterých Emitent poskytl Dceřiným společnostem Dosavadní zápůjčky poskytnuté Emitentem.

6.17 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu.

6.17.1 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditorů k ÚZ 2019 a ÚZ 2020.

Zprávy Auditorů k ÚZ 2019 a 2020 byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditorů. Auditóři jsou nezávislými osobami na Emitentovi, nebyli vlastníky cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníky podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměli nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Nebyli zaměstnáni Emitentem ani nemají nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani nejsou členy jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem. Auditóři nemají žádný podstatný zájem v Emitentovi.

6.17.2 Informace od třetích stran

Některé informace uvedené v Základním prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

- (i) účetnictví a informační systémy Emitenta a jednotlivých společností ze Skupiny – použity v kapitole 2,

3 a 6 tohoto Základního prospektu;

- (ii) obchodní rejstřík – použity v kapitole 2, 3, 5 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (iii) ČNB a odkazy na její webové stránky uvedené v tomto Základním prospektu - použity v kapitole 2, 4 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (iv) ČSÚ a odkazy na jeho webové stránky uvedené v tomto Základním prospektu - použity v kapitole 2 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (v) sběr dat společností Comsense analytics a interní analýza provedená společností Comsense analytics pro Emitenta - použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu.

6.18 Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů:

- (i) aktuální stanovy Emitenta;
- (ii) všechny zprávy, pošta a jiné dokumenty, ocenění a prohlášení vypracovaná znalcem provedená na žádost Emitenta, jejichž jakákoli část je součástí tohoto Základního prospektu nebo je v něm uveden na ni odkaz (jsou-li takové).

Do uvedených dokumentů lze nahlédnout na webové stránce www.homecapital.cz v sekci „Pro investory“.

Plná znění zakladatelských dokumentů (stanov), auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim a dále i historické finanční údaje všech Dceřiných společností Emitenta za jejich poslední dva (2) finanční roky (jsou-li takové), jsou na požádání rovněž k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Základním prospektu a týkající se Emitenta, včetně interní analýzy zpracované společností Comsense analytics pro Emitenta, jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Základního prospektu.

7. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent nedává žádné prohlášení, týkající se úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“). Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastník řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa. Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, závaznost takového sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu proto přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o

jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

8. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného Základního prospektu jakýchkoli Dluhopisů při následné nabídce, resp. konečném umístění, takových Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cených papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Základního prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je pověření příslušného finančního zprostředkovatele či zprostředkovatelů následnou nabídkou nebo umístěním jakýchkoli Dluhopisů, a to v rámci písemné dohody uzavřené mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít Základní prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu od 8.6.2021 do 1.6.2022. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, bude uvedeno v příslušných Konečných podmínkách.

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

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta www.homecapital.cz v sekci „Pro investořry“.

9. PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ

Emitent prohlašuje, že:

- (i) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129;
- (ii) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129;
- (iii) toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení, resp. podpora Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu ani jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu;
- (iv) investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů;
- (v) jestliže tento Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB jako příslušným orgánem, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

**ŘÁDNÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA OBDOBÍ OD 11.9.2019 DO 31.12.2019 SE ZPRÁ-
VOU AUDITORA (ÚZ 2019)**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Czech Home Capital, a.s.

Výrok auditora

Provedl jsem audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s. a jejich dceřiných společností (dále také „Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisu, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2019, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2019 nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Má odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Skupině nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisu. Domnívám se, že dukazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Czech Home Capital, a. s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti Czech Home Capital, a. s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti Czech Home Capital, a. s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti Czech Home Capital.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodu nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

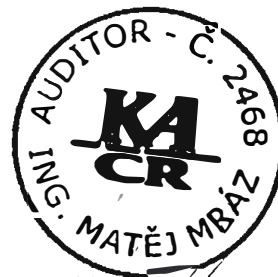
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mou povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mou povinností:

- *Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.*
- *Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.*
- *Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Czech Home Capital, a. s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.*
- *Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Mé závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.*
- *Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.*
- *Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vydat výrok ke konsolidované účetní závěrce. Auditor zodpovídá za řízení auditu Skupiny, dohledem nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je výhradní odpovědností auditora.*

Mou povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze, dne 15. dubna 2020

Ověření provedl:



Ing. Matěj Mráz
auditor ev. č. 2468

ROZVAHA

k **3 1 . 1 2 . 2 0 1 9**

v tisících Kč

IČ									
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Czech Home Capital - skupina

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

náměstí Míru 1220/3

Praha 2

12000

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM A+B.+C.+D.	001	+181 050	-15 911	+165 139	+2 000
A.	Pohledávky za upsany základni kapitál účty 353	002				
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+175 943	-15 911	+160 032	
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1.+...+B.I.x.	004	+23 806		+23 806	
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje účty 012, (-)072, (-)091AÚ	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva B.I.2.1.+B.I.2.2.	006				
B.I.2.1.	Software účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva účty 014, (-)074, (-)091AÚ	008				
B.I.3.	Goodwill účty 015, (-)075, (-)091AÚ	009				
B.I.4.	Konsolidační rozdíl účty 019, (-)079, (-)091AÚ	010	+23 806		+23 806	
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek B.I.5.1.+B.I.5.2.	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek účty 051, (-)095AÚ	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek účty 041, (-)093	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1.+...+B.II.x.	014	+86 781	-15 911	+70 870	
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+85 281	-15 911	+69 370	
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	+1 534		+1 534	
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+83 747	-15 911	+67 836	
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku účty 087, (-)088	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek B.II.4.1.+...+B.II.1.3.	020				
B.II.4.1.	Pěstitecké celky trvalých porostů účty 025, (-)085, (-)092AÚ	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny účty 026, (-)086, (-)092AÚ	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek účty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek B.II.5.1.+B.II.5.2.	024	+1 500		+1 500	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek účty 052, (-)095AÚ	025	+1 500		+1 500	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek účty 042, (-)094	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek B.III.1.+...+B.III.x.	027	+65 356		+65 356	
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba účty 043, 061, (-)096AÚ	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba účty 066, (-)096AÚ	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv účty 043, 062, (-)096AÚ	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv účty 067, (-)096AÚ	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní účty 068, (-)096AÚ	033	+65 356		+65 356	
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek B.III.7.1.+B.III.7.2.	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek účty 043, 069, (-)096AÚ	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek účty 053, (-)095AÚ	036				



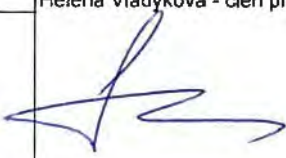

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+4 654		+4 654	+2 000
C.I.	Zásoby	C.I.1+...+C.I.x	038				
C.I.1.	Materní	účty 111, 112, 119, (-)191	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	účty 121, 122, (-)192, (-)193	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+C.I.3.2.	041				
C.I.3.1.	Výrobky	účty 123, (-)194	042				
C.I.3.2.	Zboží	účty 131, 132, 139, (-)196	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	účty 124, (-)195	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	účty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199	045				
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	+996		+996	
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.x	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	účty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	účty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	účty 388	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	+996		+996	
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+21		+21	
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	účty 352AÚ, (-)391AÚ	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+975		+975	
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	účty 336, (-)391AÚ	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+9		+9	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+966		+966	
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	účty 388	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067				
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	C.II.3.1.+...+C.II.3.x	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	účty 381	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	účty 382	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	účty 385	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	C.III.1.+...+C.III.x	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 254, 259, (-)291AÚ	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x	075	+3 658		+3 658	+2 000
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	076	+20		+20	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	+3 638		+3 638	+2 000
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x	078	+453		+453	
D.1.	Náklady příštích období	účty 381	079	+348		+348	
D.2.	Komplexní náklady příštích období	účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385	081	+105		+105	



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	+165 139	+2 000
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	+30 033	+2 000
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x.	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	+2 000	+2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x.	+28 162	
A.II.1.	Ážio	účty 412		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	+28 162	
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty (+/-)418		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 417	+28 162	
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x.		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x.		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.I.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	-129	+0
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	+135 106	
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x.		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 452		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459		
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	+135 106	
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x.	+133 080	
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2.		
C.I.1.1.	Výměnitelné dluhopisy	účty 473		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	+895	
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478		
C.I.6.	Závazky - ovládané nebo ovládající osoba	účty 471		



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv účty 472	039		
C.I.8.	Odkládaný daňový závazek účty 481	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní C.I.9.1+...+C.I.9.3.	041	+132 185	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům účty 364, 365, 366, 367, 368	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní účty 389	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky účty 372, 373, 377, 379, 474, 479	044	+132 185	
C.II.	Krátkodobé závazky C.II.1.+...+C.II.x.	045	+2 026	
C.II.1.	Vydané dluhopisy C.II.1.1.+C.II.1.2.	046		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy účty 241	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy účty 241	048		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím účty 221, 231, 232	049		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy účty 324	050	+973	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů účty 321, 325	051	+95	
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě účty 322	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 361	053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv účty 362	054		
C.II.8.	Závazky ostatní C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+958	
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům účty 364, 365, 366, 367, 368	056		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci účty 249	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům účty 331, 333	058		
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění účty 336	059		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060		
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní účty 389	061	+519	
C.II.8.7.	Jiné závazky účty 372, 373, 377, 379	062	+439	
C.III.	Časové rozlišení pasiv C.III.1.+...+C.III.x.	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období účty 383	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období účty 384	065		
D.	Časové rozlišení pasiv D.1.+...+D.x.	066		
D.1.	Výdaje příštích období účty 383	067		
D.2.	Výnosy příštích období účty 384	068		

Sestaveno dne: 15.4.2020	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: Czech Home Capital - skupina účetní jednotky	Mgr. Martin Gillar, MBA - člen představenstva Helena Vladyková - člen představenstva
Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nabytových prostor	
Pozn.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Od: 1.1.2019 Do: 31.12.2019

v tisících Kč

IČ

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Czech Home Capital - skupina

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

náměstí Míru 1220/3

Praha 2

12000

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 801, 802	001	+215	
II.	Tržby za prodej zboží účty 804	002		
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+209	
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+2	
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+207	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) účty 581, 582, 583, 584	007		
C.	Aktivace (-) účty 585, 586, 587, 588	008		
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009		
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010		
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011		
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012		
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+46	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+46	
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+46	
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné účty 559	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob účty 559	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek účty 558, 559	019		
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020		
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 667	023		
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+5	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025		
F.2.	Prodaný materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+3	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028		
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+2	
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-45	



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x.	031	
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 061, 065	032	
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 061, 065	033	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	účty 561	034	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	V.1.+...+V.x.	035	
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 061, 065	036	
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	účty 061, 065	037	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	účty 561, 566	038	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	VI.1.+...+VI.x.	039	+355
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 062, 065	040	+355
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	účty 062, 065	041	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	účty 574, 579	042	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	J.1.+...+J.x.	043	+437
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 582	044	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	účty 582	045	+437
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 061, 063, 064, 066, 067, 068, 069, 096	046	
K.	Ostatní finanční náklady	účty 061, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 096	047	+2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	-84
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	.	049	-129
L.	Daň z příjmů	L.1.+...+L.x.	050	
L.1.	Daň z příjmů splatná	účty 591, 593, 595, 599	051	
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	účty 592	052	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L.	053	-129
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	účty 596	054	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M.	055	-129
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+570

Sestaveno dne: 15.4.2020	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma: Czech Home Capital - skupina účetní jednotky:	Mgr. Martin Gillar, MBA - člen představenstva Helena Vladyková - člen představenstva
Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	
Pozn.:	

(Handwritten signatures)



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Od: 1.1.2019 Do: 31.12.2019

v tisících Kč

IČ

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Czech Home Capital - skupina

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

náměstí Míru 1220/3

Praha 2

12000

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+2 000	0
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	-129	
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	+90	
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+46	
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	+44	
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.) Z + A.1.	010	-39	
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011		
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012		
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013		
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadejícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.) A* + A.2.	016	-39	
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017		
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018		
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.) A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.	022	-39	



Označ.	PŘEHLED DĚNĚŽNÍCH TOČÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-25 816	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025	-65 000	
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3) B.1.+ B.2.+ B.3	026	-90 816	
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	+92 513	
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028		+2 000
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029		+2 000
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	+92 513	+2 000
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	+1 658	+2 000
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	+3 658	+2 000

Sestaveno dne: 15.04.2020	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost	Mgr. Martin Gillár, MBA Helena Vladyková
účetní jednotky:	
Předmět podnikání:	
Pozn.:	



PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2019

Konsolidující účetní jednotka: Czech Home Capital a.s.
Sídlo: náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2
Právní forma: akciová společnost
IČ: 085 05 811

Příloha k účetní závěrce 2019

OBSAH

1.	Obecné údaje.....	4
1.1.	Společnosti ve skupině, zahrnuté do konsolidované účetní závěrky.....	4
1.1.1.	Konsolidující společnost.....	4
1.1.2.	Konsolidované společnosti.....	4
1.2.	Založení a charakteristika společnosti	5
1.3.	Osoby, podílející se na kapitálu a řízení společností:	5
1.4.	Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období.....	6
2.	Účetní metody a obecné účetní zásady	7
3.	Přehled významných účetních pravidel a postupů	8
3.1.	Dlouhodobý hmotný majetek.....	8
3.2.	Dlouhodobý nehmotný majetek.....	8
3.3.	Zásoby	8
3.4.	Pohledávky	9
3.5.	Závazky z obchodních vztahů.....	9
3.6.	Zápůjčky, úvěry.....	9
3.7.	Rezervy.....	9
3.8.	Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu	9
3.9.	Finanční leasing.....	9
3.10.	Daně	10
3.10.1.	Registrace společnosti k daním:	10
3.10.2.	Daň z příjmů právnických osob	10
3.10.3.	Splatná daň.....	10
3.10.4.	Odložená daň.....	10
3.11.	Použití odhadů	10
3.12.	Náklady.....	11
3.13.	Výnosy.....	11
3.14.	Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování	11
4.	Doplňující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty	12
4.1.	Dlouhodobý majetek	12
4.1.1.	Dlouhodobý nehmotný majetek.....	12
4.2.	Dlouhodobý hmotný majetek.....	12
4.2.1.	Dlouhodobý majetek zatížený zástavním právem	12
4.2.2.	Majetek najatý formou finančního leasingu	12
4.2.3.	Operativní leasing	12
4.3.	Dlouhodobý finanční majetek.....	12
4.4.	Zásoby	12
4.5.	Pohledávky	13
4.5.1.	Dlouhodobé pohledávky.....	13
4.6.	Krátkodobé pohledávky.....	13
4.6.1.	Věková struktura pohledávek z obchodních vztahů	13
4.6.2.	Pohledávky zatížené zástavním právem	13
4.7.	Časové rozlišení aktivní	13
4.8.	Vlastní kapitál.....	13
4.9.	Rezervy.....	13
4.10.	Závazky.....	13
4.10.1.	Dlouhodobé závazky.....	13
4.10.2.	Věková struktura krátkodobých závazků z obchodních vztahů	14
4.10.3.	Zajištění závazků	14
4.11.	Dohadné účty pasivní, časové rozlišení pasivní.....	14
4.12.	Bankovní úvěry, zápůjčky	14
4.13.	Daň z příjmů.....	14
4.13.1.	Splatná daň	14
4.13.2.	Odložená daň.....	15
4.14.	Splatné závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění a daňové nedoplatky.....	15
5.	Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány	16
5.1.	Osobní náklady a počet zaměstnanců	16
5.2.	Poskytnuté půjčky, úvěry či ostatní plnění ve prospěch propojených osob.....	16
6.	Závazky neuvedené v účetnictví	17
6.1.	Soudní spory.....	17
6.2.	Závazky spojené s výstavbou a pořizováním majetku	17

Příloha k účetní závěrce 2019

6.3.	Ekologické závazky.....	17
7.	Události, které nastaly po datu účetní závěrky.....	18

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Společnosti ve skupině, zahrnuté do konsolidované účetní závěrky:

1.1.1. Konsolidující společnost:

Czech Home Capital a.s., IČ 085 05 811, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH B 24697, zapsaná dne 11.9.2019

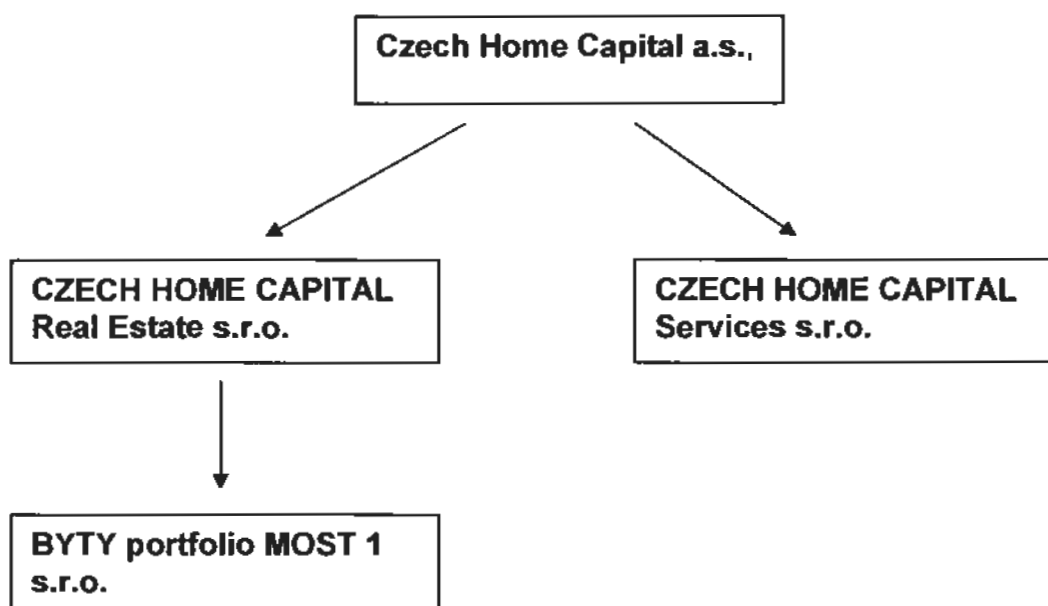
1.1.2. Konsolidované společnosti:

CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o. IČ 087 41 999, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH C 324386, zapsaná dne 4.12.2019

CZECH HOME CAPITAL Services s.r.o. IČ 087 42 146, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH C 324394, zapsaná dne 4.12.2019

BYTY portfolio MOST 1 s.r.o., IČ 276 06 228, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 118431, zapsaná dne 31.10.2006

Majetkové propojení ve skupině:



1.2. Založení a charakteristika společnosti

Konsolidující společnost Czech Home Capital a.s. byla založena za účelem vytvoření holdingové skupiny společností, které budou pořízovat rezidenční nemovitosti jako dlouhodobou investici. Ke splnění tohoto účelu byly založeny společnosti CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o., která postupně nabývá majetkové podíly v dceřiných společnostech, vlastnících nemovitý majetek – rezidenční nemovitosti, tj. zejména byty a bytové domy, včetně příslušných pozemků, garáží, apod. a společnost CZECH HOME CAPITAL Services s.r.o., která poskytuje veškeré služby společnostem ve skupině, zejména administrativní, technické, správní, apod.

Součástí konsolidovaného celku se v roce 2019 stala společnost BYTY portfolio MOST 1 s.r.o., 100% vlastněná spol. CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o.

1.3. Osoby, podílející se na kapitálu a řízení společnosti:

Czech Home Capital a.s.,

Základní kapitál: Kč 2 000 tis., splaceno 100%
Akcie: 100 ks akcie Kč 20 tis., na jméno, v listinné podobě.

Statutární orgán:

Představenstvo, mající 2 členy, způsob jednání – oba členové společně.

Období	Funkce	Jméno
11.09.2019 - 31.12.2019	Člen představenstva	Helena Vladyková
11.09.2019 - 31.12.2019	Člen představenstva	Petr Humlhanz

Před uzavřením účetních knih byl z funkce jednatele odvolán Petr Humlhanz a jmenován Mgr. Martin Gillar, zapsáno do OR dne 2.4.2020.

CZECH HOME CAPITAL Services s.r.o.

Základní kapitál: Kč 1 000 tis., splaceno 100%

	Jméno	Podíl	Splaceno
Společník	Czech Home Capital a.s.	1 000 tis.	100%

Statutární orgán:

Jednatel 2 členy, způsob jednání – každý jednatel samostatně.

Období	Funkce	Jméno
04.12.2019 - 31.12.2019	Jednatel	Helena Vladyková
04.12.2019 - 31.12.2019	Jednatel	Petr Humlhanz

CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o.

Základní kapitál: Kč 200 tis., splaceno 100%

	Jméno	Podíl	Splaceno
Společník	Czech Home Capital a.s.	200 tis.	100%

Statutární orgán:

Dva jednatelé, způsob jednání – každý jednatel samostatně.

Období	Funkce	Jméno
04.12.2019 - 31.12.2019	Jednatel	Helena Vladyková
04.12.2019 - 31.12.2019	Jednatel	Martin Gillar

BYTY portfolio MOST 1 s.r.o., IČ 276 06 228, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 118431, zapsaná dne 31.10.2006

Základní kapitál: Kč 200 tis., splaceno 100%

	Jméno	Podíl	Splaceno
01.01.2019 - 19.12.2019	Cali Prop No. 3 s.r.o.	200 tis.	100%
19.12.2019 - 31.12.2019	Czech Home Capital a.s.	200 tis.	100%

Statutární orgán:

Jednatel, způsob jednání – samostatně.

Období	Funkce	Jméno
01.01.2019 - 19.12.2019	Jednatel	Simon Johnson
19.12.2019 - 31.12.2019	Jednatel	Petr Humlhanz

1.4. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Během účetního období došlo k těmto změnám zápisu v obchodním rejstříku:

- a) Založení společnosti Czech Home Capital a.s. dne 11.9.2019;
- b) Založení společnosti CZECH HOME CAPITAL Services s.r.o. dne 4.12.2019;
- c) Založení společnosti CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o. dne 4.12.2019;
- d) Zápis změny společníka a statutárních orgánů společnosti STYLCREST s.r.o., změna názvu společnosti na BYTY portfolio MOST 1 s.r.o., změna sídla společnosti na Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4, dne 19.12.2019.

2. ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetním obdobím je kalendářní rok - od 01.01.2019 do 31.12.2019.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k 31.12.2019.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Konsolidovaná závěrka je sestavena v souladu s ustanovením § 64 a dalších Vyhlášky č. 500/2002 Sb. a schválenými Konsolidačními pravidly skupiny Czech Home Capital.

3. PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je obvykle vyšší než Kč 5 tis. v jednotlivém případě pro drobný hmotný dlouhodobý majetek a Kč 40 tis. v jednotlivém případě pro hmotný dlouhodobý majetek.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je při zařazení oceněn pořizovací cenou, jeho hodnota je časově snižována prostřednictvím oprávek a případnou opravnou položkou, respektující dočasné snížení hodnoty.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku Kč 40 tis., zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Způsob tvorby opravných položek:

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravná položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by nebylo lze dosáhnout při jeho prodeji.

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v případě zřizovacích výdajů i v ostatních případech vyšší než Kč 60 tis. v jednotlivém případě.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Majetek je oceňován vlastními náklady, nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn v pořizovacích cenách.

Nehmotný majetek vytvořený vlastní činností je oceňován ve výši vlastních nákladů

Technické zhodnocení, pokud by převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého nehmotného majetku.

Způsob tvorby opravných položek

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravná položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by neodpovídala jeho skutečné hodnotě.

3.3. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména celní poplatky a dopravné.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

Způsob tvorby opravných položek

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravné položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by nebylo lze dosáhnout při jeho prodeji.

3.4. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným, ohroženým a nedobytným pohledávkám.

K pohledávkám v cizích měnách je k rozvahovému dni zaúčtován příslušný kursový rozdíl.

Pohledávky jsou klasifikovány jako krátkodobé, se splatností do 1 roku, se splatností na 1 rok jsou klasifikovány a účtovány jako dlouhodobé.

Způsob tvorby opravných položek

Společnost důsledně sleduje úhrady svých pohledávek. V případě, že dojde k prodlení s úhradou a pohledávka není zajištěna písemnou formou, či není zajištěna jiným zajišťovacím nástrojem, vytváří společnost opravné položky, respektující snižování hodnoty vykázaných pohledávek na vrub nákladů.

3.5. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. K závazkům v cizích měnách je k rozvahovému dni zaúčtován příslušný kursový rozdíl.

Společnost standardně pracuje s odkladem části plateb závazků formou pozastávek, které jsou účtovány na samostatných analytických účtech s rozlišením podle doby splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé.

3.6. Zápůjčky, úvěry

Společnost účtuje o úvěrech o v souladu s příslušnými předpisy. Úrok k úvěrům je stanoven podle smlouvy a je účtován v časové souvislosti s příslušným obdobím. Úrok je účtován odděleně v ostatních krátkodobých závazcích.

3.7. Rezervy

Společnost o případných rezervách účtuje v souladu s příslušnými předpisy.

3.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnost používá pro přepočet cizích měn na Kč denní kurs vyhlášený ČNB.

Veškeré položky aktiv a pasiv, vyjádřené v cizích měnách, jsou k rozvahovému dni přepočteny kursem ČNB a kursové rozdíly zaúčtovány na příslušné účty nákladů a výnosů.

3.9. Finanční leasing

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

Leasing je účtován v souladu s příslušnými předpisy jako časově rozlišené nájemné na vrub nákladových účtů – nakoupených služeb. Po ukončení doby nájmu v souladu se smlouvou je majetek zařazen do dlouhodobého majetku se vstupní cenou ve výši kupní ceny po ukončení leasingu. Společnost nepožíuje žádný majetek formou finančního leasingu.

3.10. Daně

3.10.1. Registrace společnosti k daním:

Společnosti jsou registrovány k:

- dani z příjmů právnických osob;
- dani z nemovitých věcí,

dále:

- společnost BYTYMOST 1 s.r.o. je registrována k DPH,
- společnost CZECH HOME CAPITAL Services s.r.o. k:
 - o dani z příjmů ze závislé činnosti;
 - o dani z příjmů ze závislé činnosti vybírané srážkou;
 - o dani silniční.

O daňových povinnostech společnosti účtují v souladu s příslušnými účetními i daňovými předpisy.

3.10.2. Daň z příjmů právnických osob

Společnost účtuje o nákladu – dani z příjmů v časové souvislosti s příslušným obdobím a zároveň s vyloučením vlivu položek nákladů s odlišným daňovým režimem. Správné výše daňového nákladu je dosaženo účtováním odložené daně.

3.10.3. Splatná daň

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výsledovce, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné.

Splatná daň byla zaúčtována podle platných předpisů.

3.10.4. Odložená daň

Odložená daň je vykazována v případě přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daň - pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti, odložená daň – závazek je účtován vždy. Výše zůstatku odložené daně je posuzována vždy k rozvahovému dni, případný rozdíl je účtován v běžném období na účty sk. 59x.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázaný v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

3.11. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

3.12. Náklady

Společnost účtuje o nákladech v druhovém členění podle své hlavní činnosti a sleduje náklady a výnosy na jednotlivé zakázky.

3.13. Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě výše nezaplacené části jistiny a efektivní úrokové sazby, která představuje sazbu diskontující odhadované budoucí peněžní příjmy na čistou účetní hodnotu daného aktiva po očekávanou dobu životnosti finančních aktiv.

3.14. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování

Rok 2019 je prvním rokem, kdy je prováděna konsolidace skupiny. Konsolidující účetní jednotka upravila pravidla pro konsolidaci tak, aby nebylo třeba postupy účtování a způsoby oceňování v dalších letech měnit.

4. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

4.1. Dlouhodobý majetek

4.1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Jako dlouhodobý nehmotný majetek je v konsolidované účetní závěrce skupiny vykázán konsolidační rozdíl, zjištěný k rozvahovému dni ve výši Kč 23 775 tis. Tento konsolidační rozdíl bude v konsolidovaných závěrkách následujících let odpisován rovnoměrně po dobu 20 let.

4.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým majetkem skupiny je k rozvahovému dni vykázán jen nemovitý majetek společnosti BYTY portfolio MOST 1 s.r.o. v celkové hodnotě Kč 70 870 tis. V této částce je zahrnuta i uhrazená záloha na kupní cenu spoluvlastnického podílu 6/73 garáží v domě č.p. 3401 Most, který se stal vlastnictvím společnosti až v roce 2020.

Žádná opravná položka k majetku nebyla vytvořena.

4.2.1. Dlouhodobý majetek zatížený zástavním právem

Na nemovitém majetku bylo k rozvahovému dni zapsáno zástavní právo ve prospěch ČSOB a.s., k zajištění pohledávek banky z titulu úvěru. Úvěr byl ke dni 20.12.2019 zcela splacen a k datu uzavření účetních knih a sestavení konsolidované závěrky byl zápis zástavy ve prospěch ČSOB a.s. vymazán.

4.2.2. Majetek najatý formou finančního leasingu

Společnost nepořizuje žádný majetek formou finančního leasingu.

4.2.3. Operativní leasing

Společnost nemá najatý žádný majetek formou operativního leasingu.

4.3. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost nemá žádný dlouhodobý finanční majetek mimo společnosti ve skupině, uvedené výše.

4.4. Zásoby

Společnost pro svou činnost neužívá zásoby.

4.5. Pohledávky**4.5.1. Dlouhodobé pohledávky**

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky z titulu zápůjček, poskytnutých ve 12/2019:

Dlužník	Ve skupině	Jistina	Úrok	Splatnost
BYTY portfolio MOST 1 s.r.o.	Ano	50 867	4,2	6 let
BYTY portfolio MOST 1 s.r.o.	Ano	42 129	3,45	6 let
BYTY portfolio MOST 1 s.r.o.	Ano	2 040	0	6 let
BYTY portfolio BEROUN 1	Ne	65 000	4,1	6 let

4.6. Krátkodobé pohledávky**4.6.1. Věková struktura pohledávek z obchodních vztahů**

Skupina eviduje pohledávky za třetími osobami pouze z titulu nájemného, ve splatnosti.

2019	Počet dnů po splatnosti					
Do splatnosti	0 – 30	30 – 90	90 – 180	181 -360	Nad 361	Celkem
21	0	0	0	0	0	21

4.6.2. Pohledávky zatížené zástavním právem

Společnost nemá pohledávky zajištěny zřízením zástavního práva.

4.7. Časové rozlišení aktivní

Aktivní časové rozlišení není vykázáno.

4.8. Vlastní kapitál

Výše vlastního kapitálu je ovlivněna vykazaným rozdílem při akvizici ve výši Kč 28 113 tis.

4.9. Rezervy

Společnost nevytvořila rezervy.

4.10. Závazky**4.10.1. Dlouhodobé závazky**

V rámci své investiční činnosti přijala Společnost od dvou fyzických a jedné právnické osoby zápůjčky v celkové výši Kč 132 185 tis., s úrokem 4% p.a. a dobou splatnosti 1 rok, kterou následně smluvní strany prodloužily na celkových 6 let.

4.10.2. Věková struktura krátkodobých závazků z obchodních vztahů

2019	Počet dnů po splatnosti					Celkem
	0 – 30	30 - 90	90 - 180	181 -360	Nad 361	
Do splatnosti	0	0	0	0	0	95
	95	0	0	0	0	95

Společnosti ve skupině evidují závazky vůči třetím osobám ve výši Kč 95 tis. ve splatnosti.

4.10.3. Zajištění závazků

Společnosti nezajišťují své závazky zástavním právem ani jiným způsobem.

4.11. Dohadné účty pasivní, časové rozlišení pasivní

Pasivní časové rozlišení – v r. 2019 je zaúčtován dohad na služby nakupované od třetích osob ve výši Kč 529 tis.

4.12. Bankovní úvěry, zápůjčky

K rozvahovému dni měly společnosti ve skupině závazek z přijatých zápůjček od třetích osob ve výši Kč 132 185 tis. Smluvní podmínky těchto zápůjček jsou vedením společnosti považovány za obvyklé na trhu.

Společnost ve skupině BYTY portfolio MOST 1 s.r.o. čerpala v roce 2019 bankovní úvěr od ČSOB a.s ve výši Kč 23 945 tis. který byl ke dni 20.12.2020 zcela splacen. K rozvahovému dni není vykázán v konsolidované účetní závěrce žádný bankovní úvěr.

4.13. Daň z příjmů**4.13.1. Splatná daň**

Společnosti vykázaly za období roku 2019 ztráty, výsledná daň z příjmů za období je Kč 0,-.

4.13.2. Odložená daň

V rámci konsolidované účetní závěrky byl zjištěn zdroj odložené daně u společnosti BYTY portfolio MOST 1 s.r.o. z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou ve výši Kč - 15 076 tis., tomuto rozdílu odpovídá odložená daň – pohledávka ve výši Kč 2 865 tis. S ohledem na skutečnost, že při zachování současné struktury majetku a hospodařené této společnosti není pravděpodobné, že tato pohledávka bude zrealizována, společnost o odložené dani – pohledávce neúčtuje a není vykázána.

4.14. Splatné závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění a daňové nedoplatky

Společnost nemá k 31.12.2019 nedoplatky z titulu odvodu pojistného na sociální a zdravotní pojištění. Odvody byly uhrazeny k 31.1.2019. Společnosti nebyla doměřena splatná daň z příjmů za minulá účetní období.

5. ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY**5.1. Osobní náklady a počet zaměstnanců**

Společnosti pro svou činnost nepotřebují zaměstnance, v roce 2019 nebyli odměňováni ani členové vedení společností ve skupině.

2019	Počet	Mzdové náklady	Soc. a zdrav. pojištění	Ostatní náklady	Osobní náklady
Zaměstnanci	0	0	0	0	0
Vedení	0	0	0	0	0

5.2. Poskytnuté půjčky, úvěry či ostatní plnění ve prospěch propojených osob

V roce 2019 neobdržely žádné osoby, podílející se na majetku, či vedení společností žádná peněžní, či nepeněžní plnění.

6. ZÁVAZKY NEUVEDENÉ V ÚČETNICTVÍ

Vedení společnosti nemá žádné informace o závazcích, které nejsou uvedeny v účetnictví. Společnost neposkytla jiné ručení, ani nezatížila svůj majetek zástavními právy, či jiným zatížením, než je zde uvedeno.

6.1. Soudní spory

K 31.12.2019 se společnost neúčastnila žádného soudního sporu, jehož rozhodnutí by mělo podstatný dopad na společnost, pouze jsou vedena řízení ve věci vymožení pohledávek.

6.2. Závazky spojené s výstavbou a pořízováním majetku

Společnost nemá k datu účetní závěrky budoucí závazky.

6.3. Ekologické závazky

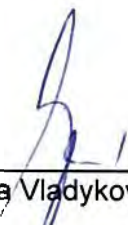
Vedení společnosti si není vědomo žádných závazků, které by měly významný dopad na účetní závěrku roku 2019.

7. UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Vedení Společnosti pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Společnosti.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Praze, dne 15.4.2020



Helena Vladyková



Mgr. Martin Gillar, MBA



**VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020 S ŘÁDNOU KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKOU EMITENTA ZA OBDOBÍ OD
1.1.2020 DO 31.12.2020 SE ZPRÁVOU AUDITORA (ÚZ 2020)**

**KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA SKUPINY CZECH HOME CAPITAL
ZA ÚČETNÍ ROK 2020**

Sídlo: Czech Home Capital, a.s.
Sídlo: náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Právní forma: a.s.
IČ: 085 05 811

Obsah

1. PROHLÁŠENÍ A ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI	3
PROHLÁŠENÍ	3
PODNIKATELSKÁ ČINNOST	3
2. OBECNÉ ÚDAJE.....	4
ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA MATEŘSKÉ SKUPINY	4
OSOBY, PODÍLEJÍCÍ SE NA KAPITÁLU A ŘÍZENÍ MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI:	4
INFORMACE O KONSOLIDAČNÍM CELKU	4
3. AKTIVITY A PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ KONSOLIDAČNÍHO CELKU.....	7
4. FINANČNÍ ČÁST	8
ZPRÁVA AUDITORA K INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	8
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA CZECH HOME CAPITAL, A.S. (V TIS. KČ)	11
Rozvaha k 31. 12. 2020	11
Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2020	13
Příloha k individuální účetní závěrce.....	14
ZPRÁVA AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	23
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SKUPINY CZECH HOME CAPITAL, A.S. (V TIS. KČ)	26
Konsolidovaná Rozvaha k 31.12.2020	26
Konsolidovaný Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2020	27
Příloha ke konsolidované účetní závěrce.....	28
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	38

1. **PROHLÁŠENÍ A ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI**

Prohlášení

Představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s., vydává výroční zprávu zachycující věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny za uplynulé účetní období roku 2020 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření skupiny.

Podnikatelská činnost

Podnikatelská činnost skupiny Czech Home Capital, a. s. spočívá v pořizování rezidenčních nemovitostí jako dlouhodobou investici a poskytování nájemního bydlení.

V Praze, dne 30. 04. 2021


Martin Gillar,
Člen představenstva

2. OBECNÉ ÚDAJE

Založení a charakteristika mateřské skupiny

Společnost **Czech Home Capital, a.s.** IČ: **085 05 811** byla založena za účelem vytvoření holdingové struktury skupiny, které budou pořizovat rezidenční nemovitosti jako dlouhodobou investici.

Osoby, podílející se na kapitálu a řízení mateřské společnosti:

Czech Home Capital a.s.,

Základní kapitál: Kč 2 000 tis., splaceno 100%
Akcie: 100 ks akcie Kč 20 tis., na jméno, v listinné podobě.

Statutární orgán:

Představenstvo, mající 2 členy, způsob jednání dle společenské smlouvy.

Období	Funkce	Jméno
1.1.2020 - 31.12.2020	Člen představenstva	Helena Vladyková
1.1.2020 - 2.3. 2020	Člen představenstva	Petr Humlhanz
2.3.2020 - 31.12.2020	Člen představenstva	Mgr. Martin Gillar, MBA

Dozorčí orgán:

Období	Funkce	Jméno
1.1.2020 - 31.12.2020	Člen dozorčí rady	David Rusňák

Informace o konsolidačním celku

Skupina **Czech Home Capital a.s.** vytváří holdingovou strukturu, do které k rozvahovému dni patří:

CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o. IČ: 087 41 999, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH C 324386, zapsaná dne 4.12.2019

CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o. IČ: 066 86 826, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zápis v OR: MSPH C 287106, zapsaná dne 15.12.2017

HOME CAPITAL Europe, s.r.o. IČ: 088 99 746, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zápis v OR: MSPH C 327248, zapsaná dne 31.1.2020

HOME CAPITAL GERMANY 1, s.r.o. IČ: 089 71 480, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328409, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO OMEGA s.r.o. IČ: 089 71 536, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328410, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO CHI s.r.o. IČ: 089 71 391, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328407, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO MOST 1 s.r.o., IČ 276 06 228, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 118431, zapsaná dne 31.10.2006

BYTY PORTFOLIO BEROUN s.r.o. IČ: 066 86 389, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 287092, zapsaná dne 15.12.2017

BYTY PORTFOLIO PRAHA 14, s.r.o. IČ: 078 19 447, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 308158, zapsaná dne 21.1.2019

BYTY ZC, s.r.o. IČ: 085 05 683, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 320100, zapsaná dne 12.9.2019

BYTY PORTFOLIO EPSILON s.r.o. IČ: 088 22 859, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325912, zapsaná dne 8.1.2020

BYTY portfolio DELTA s.r.o. IČ: 088 22 751, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325911, zapsaná 8.1.2020

BYTY portfolio SIGMA s.r.o. IČ: 095 66 074, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338243, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO LAMBDA s.r.o. IČ: 095 66 058, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338241, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO ALFA s.r.o. IČ: 088 22 301, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325906, zapsaná dne 8.1.2020

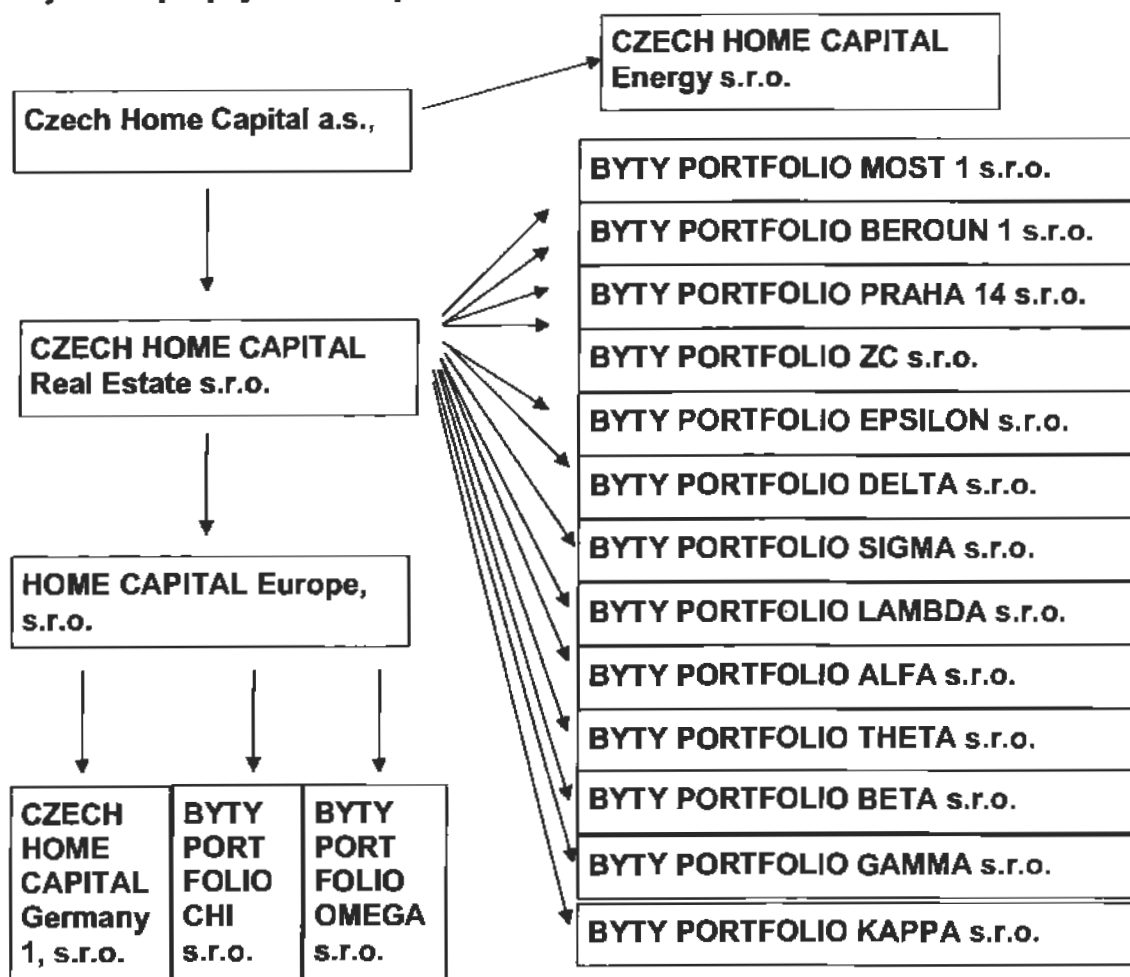
BYTY PORTFOLIO THETA s.r.o. IČ: 095 65 965, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338234, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO BETA s.r.o. IČ: 088 22 506, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325909, zapsaná dne 8.1.2020

BYTY PORTFOLIO GAMMA s.r.o. IČ: 088 72 783, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 326781, zapsaná dne 22.1.2020

BYTY PORTFOLIO KAPPA s.r.o. IČ: 095 66 023, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338239, zapsaná dne 1.10.2020

Majetkové propojení ve skupině:



3. **AKTIVITY A PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ KONSOLIDAČNÍHO CELKU**

Hlavní podnikatelská činnost Czech Home Capital, a.s. spočívá ve vyhledávání zajímavých investičních příležitostí a poskytování služeb nájemního bydlení. Společnost Czech Home Capital, a. s. se drží své dlouhodobé obchodní strategie vystupovat jako finanční investor a nakupovat vlastnické podíly v dalších perspektivních společnostech.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje v současné době nepatří k hlavním bodům společnosti, ale tyto oblasti aktivně monitoruje a je si vědoma jejich potenciálního přínosu pro skupinu.

Aktivity v oblasti zaměstnanosti a pracovněprávních vztahů je jednou z priorit společnosti. Klademe důraz na odbornost formou dalšího sebevzdělávání a v rámci celé skupiny je kladen důraz na dodržování zásad bezpečnosti práce.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí společnost pečlivě hodnotí charakter a dopady její činnosti na životní prostředí. Společnost se řídí platnými zákony a plánuje i díky investicím do oprav a rekonstrukcí nemovitostí v portfoliu zlepšit prostředí pro nájemníky.

Společnost Czech Home Capital a. s. v dalších letech hodlá pokračovat ve svém podnikatelském zaměření, spravovat, financovat a administrativně obstarávat řádný chod dceřiných společností a zároveň rozšiřovat své portfolio prostřednictvím nových akvizic na tuzemském i zahraničním trhu.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům Czech Home Capital, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s., se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 08505811, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Czech Home Capital, a.s. k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Společnost Czech Home Capital, a.s. nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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 nepravdnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok.

Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naši povinnosti je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o případných významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.


V Praze dne 11. 5. 2021

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo D18

Statutární auditor:



Ing. Ondřej Šnejdar
evidenční číslo 1987

Individuální účetní závěrka Czech Home Capital, a.s. (v tis. Kč)**Rozvaha k 31. 12. 2020**

Označení a	AKTIVA b	Běžné účetní období			Minulé úč. období
		Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	228 369		228 369	134 583
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Stálá aktiva	152 650		152 650	132 386
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	152 650		152 650	132 386
	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	400		400	201
	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	152 250		152 250	132 185
	Podíly – podstatný vliv				
C.	Oběžná aktiva	69 788		69 788	2 197
C.II.	Pohledávky	11 145		11 145	462
	Dlouhodobé pohledávky	6 025		6 025	441
	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	1 025		1 025	441
	Pohledávky – ostatní	5 000		5 000	
	Krátkodobé pohledávky	5 120		5 120	21
	Pohledávky z obchodních vztahů	21		21	21
	Pohledávky – ostatní	5 099		5 099	
	Stát – daňové pohledávky	88		88	
	Krátkodobé poskytnuté zálohy	11		11	
	Ostatní pohledávky	5 000		5 000	
C.IV.	Peněžní prostředky	58 643		58 643	1 735
	Peněžní prostředky na účtech	58 643		58 643	1 735
D.	Časové rozlišení aktiv	5 931		5 931	
	Náklady příštích období	5 931		5 931	

Výroční zpráva skupiny Czech Home Capital a.s.

Označení a	PASIVA b	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	228 369	134 583
A.	Vlastní kapitál	6 905	1891
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
	Základní kapitál	2 000	2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-109	0
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-109	0
	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	5 014	-109
B.+C.	Cizí zdroje	221 464	132 692
C.	Závazky	221 464	132 692
C.I.	Dlouhodobé závazky	220 098	132 185
	Vydané dluhopisy	142 360	0
	Vyměnitelné dluhopisy	142 360	0
	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	77 736	132 185
	Dohadné účty pasivní	0	0
	Jiné závazky	77 736	132 185
C.II.	Krátkodobé závazky	1 366	507
	Závazky z obchodních vztahů	1 281	0
	Závazky ostatní	85	4507
	Stát – daňové závazky a dotace	75	59
	Dohadné účty pasivní	10	10
	Jiné závazky	0	438
D.	Časové rozlišení pasiv	0	0

Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2020

TEXT	Skutečnost v účetním období	
	běžném	Minulém
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	0
Výkonová spotřeba	1 256	52
Spotřeba materiálu a energie	29	0
Služby	1 227	52
Ostatní provozní náklady	29	0
Daně a poplatky	9	0
Jiné provozní náklady	20	0
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-1 285	-52
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	10 000	0
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	10 000	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	1	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	4 531	440
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	4 531	440
Nákladové úroky a podobné náklady	5 804	437
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	4 048	437
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	1 756	0
Ostatní finanční výnosy	220	0
Ostatní finanční náklady	2 647	1
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	6 299	2
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	5 014	-50
Daň z příjmů	0	-59
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	5 014	-109
Výsledek hospodaření	5 014	-109
Čistý obrát za účetní období	14 751	440

Příloha k individuální účetní závěrce

1. Obecné údaje

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Společnost **Czech Home Capital, a.s.** IČ: **085 05 811** byla založena za účelem vytvoření holdingové skupiny společností, které budou pořízovat rezidenční nemovitosti jako dlouhodobou investici.

2.1. Osoby, podílející se na kapitálu a řízení společnosti:

Czech Home Capital a.s.,

Základní kapitál: Kč 2 000 tis., splaceno 100%
Akcie: 100 ks akcie Kč 20 tis., na jméno, v listinné podobě.

Statutární orgán:

Představenstvo, mající 2 členy, způsob jednání dle společenské smlouvy.

Období	Funkce	Jméno
1.1.2020 - 31.12.2020	Člen představenstva	Helena Vladyková
1.1.2020 - 2.3. 2020	Člen představenstva	Petr Humlhanz
2.3.2020 - 31.12.2020	Člen představenstva	Mgr. Martin Gillar, MBA

3.1. Změny po uzavření účetních knih:

Neproběhly žádné transakce zapisované do obchodního rejstříku

4.1. Propojené osoby:

Společnost **Czech Home Capital a.s.** vytváří holdingovou strukturu, do které k rozvahovému dni patří:

CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o. IČ 087 41 999, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH C 324386, zapsaná dne 4.12.2019

CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o. IČ: 066 86 826, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zápis v OR: MSPH C 287106, zapsaná dne 15.12.2017

HOME CAPITAL Europe, s.r.o. IČ: 088 99 746, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zápis v OR: MSPH C 327248, zapsaná dne 31.1.2020

HOME CAPITAL GERMANY 1, s.r.o. IČ: 089 71 480, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328409, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO OMEGA s.r.o. IČ: 089 71 536, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328410, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO CHI s.r.o. IČ: 089 71 391, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328407, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO MOST 1 s.r.o., IČ 276 06 228, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 118431, zapsaná dne 31.10.2006

BYTY PORTFOLIO BEROUN s.r.o. IČ: 066 86 389, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 287092, zapsaná dne 15.12.2017

BYTY PORTFOLIO PRAHA 14, s.r.o. IČ: 078 19 447, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 308158, zapsaná dne 21.1.2019

BYTY ZC, s.r.o. IČ: 085 05 683, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč,
zápis v OR: MSPH C 320100, zapsaná dne 12.9.2019

BYTY PORTFOLIO EPSILON s.r.o. IČ: 088 22 859, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325912, zapsaná dne 8.1.2020

BYTY portfolio DELTA s.r.o. IČ: 088 22 751, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325911, zapsaná 8.1.2020

BYTY portfolio SIGMA s.r.o. IČ: 095 66 074, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338243, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO LAMBDA s.r.o. IČ: 095 66 058, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338241, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO ALFA s.r.o. IČ: 088 22 301, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325906, zapsaná dne 8.1.2020

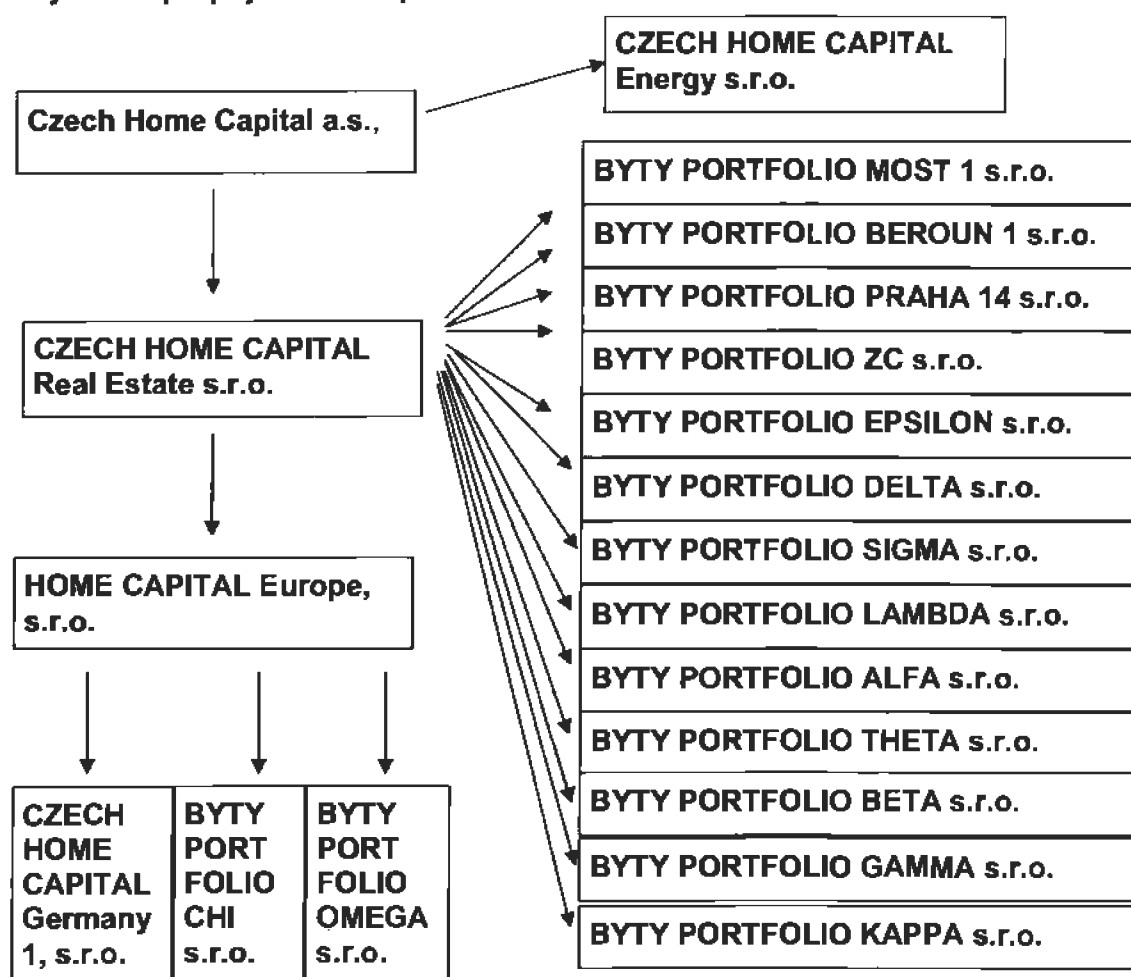
BYTY PORTFOLIO THETA s.r.o. IČ: 095 65 965, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338234, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO BETA s.r.o. IČ: 088 22 506, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325909, zapsaná dne 8.1.2020

BYTY PORTFOLIO GAMMA s.r.o. IČ: 088 72 783, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 326781, zapsaná dne 22.1.2020

BYTY PORTFOLIO KAPPA s.r.o. IČ: 095 66 023, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338239, zapsaná dne 1.10.2020

Majetkové propojení ve skupině:



5.1. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Během účetního období došlo k těmto změnám zápisu v obchodním rejstříku:

- a) 2. 3. 2020 dochází ke změně člena představenstva. Z funkce byl odvolán Petr Humlhanz a nahrazuje ho Mgr. Martin Gillar, MBA

2. Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetním obdobím je období od 1.1.2020 do 31. 12. 2020

Účetní závěrka společnosti je sestavena k 31. 12. 2020.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

3. Přehled významných účetních pravidel a postupů

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je obvykle vyšší než Kč 5 tis. v jednotlivém případě pro drobný hmotný dlouhodobý majetek a Kč 40 tis. v jednotlivém případě pro hmotný dlouhodobý majetek.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je při zařazení oceněn pořizovací cenou, jeho hodnota je časově snižována prostřednictvím oprávek a případnou opravnou položkou, respektující dočasné snížení hodnoty.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku Kč 40 tis., zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Způsob tvorby opravných položek:

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravná položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by nebylo lze dosáhnout při jeho prodeji.

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v případě zřizovacích výdajů i v ostatních případech vyšší než Kč 60 tis. v jednotlivém případě.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Majetek je oceňován vlastními náklady, nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn v pořizovacích cenách.

Nehmotný majetek vytvořený vlastní činností je oceňován ve výši vlastních nákladů

Technické zhodnocení, pokud by převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého nehmotného majetku.

Způsob tvorby opravných položek

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravné položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by neodpovídala jeho skutečné hodnotě.

3.3. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména celní poplatky a dopravné.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

Způsob tvorby opravných položek

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravné položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by nebylo lze dosáhnout při jeho prodeji.

3.4. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným, ohroženým a nedobytným pohledávkám.

K pohledávkám v cizích měnách je k rozvahovému dni zaúčtován příslušný kursový rozdíl.

Pohledávky jsou klasifikovány jako krátkodobé, se splatností do 1 roku, se splatností na 1 rok jsou klasifikovány a účtovány jako dlouhodobé.

Způsob tvorby opravných položek

Společnost důsledně sleduje úhrady svých pohledávek. V případě, že dojde k prodlení s úhradou a pohledávka není zajištěna písemnou formou, či není zajištěna jiným zajišťovacím nástrojem, vytváří společnost opravné položky, respektující snižování hodnoty vykázaných pohledávek na vrub nákladů.

3.5. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. K závazkům v cizích měnách je k rozvahovému dni zaúčtován příslušný kursový rozdíl.

Společnost standardně pracuje s odkladem části plateb závazků formou pozastávek, které jsou účtovány na samostatných analytických účtech s rozlišením podle doby splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé.

3.6. Zápůjčky, úvěry

Společnost účtuje o úvěrech v souladu s příslušnými předpisy. Úrok k úvěrům je stanoven podle smlouvy a je účtován v časové souvislosti s příslušným obdobím. Úrok je účtován odděleně v ostatních krátkodobých závazcích.

3.7. Rezervy

Společnost o případných rezervách účtuje v souladu s příslušnými předpisy.

3.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnost používá pro přepočty cizích měn na Kč denní kurs vyhlášený ČNB.

Veškeré položky aktiv a pasiv, vyjádřené v cizích měnách, jsou k rozvahovému dni přepočteny kursem ČNB a kursové rozdíly zaúčtovány na příslušné účty nákladů a výnosů.

3.9. Finanční leasing

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hradí platby za nabytí v rámci nákladů.

Leasing je účtován v souladu s příslušnými předpisy jako časově rozlišené nájemné na vrub nákladů.

ých účtů – nakoupených služeb. Po ukončení doby nájmu v souladu se smlouvou je majetek zařazen do dlouhodobého majetku se vstupní cenou ve výši kupní ceny po ukončení leasingu. Společnost nepořizuje žádný majetek formou finančního leasingu.

3.10. Daně

Registrace společnosti k daním

Společnost je registrována k:

- dani z příjmů právnických osob;

O daňových povinnostech společnost účtuje v souladu s příslušnými účetními i daňovými předpisy.

Daň z příjmů právnických osob

Společnost účtuje o nákladu – dani z příjmů v časové souvislosti s příslušným obdobím a zároveň s vyloučením vlivu položek nákladů s odlišným daňovým režimem. Správné výše daňového nákladu je dosaženo účtováním odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výsledovce, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné.

Splatná daň byla zaúčtována podle platných předpisů.

Odložená daň

Odložená daň je vykazována v případě přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daň - pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti, odložená daň – závazek je účtován vždy. Výše zůstatku odložené daně je posuzována vždy k rozvahovému dni, případný rozdíl je účtován v běžném období na účty sk. 59x.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

3.11. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

3.12. Náklady

Společnost účtuje o nákladech v druhovém členění podle své hlavní činnosti a sleduje náklady a výnosy na jednotlivé zakázky.

3.13. Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a

dalších daní souvisejících s prodeji.

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě výše nezaplacené části jistiny a efektivní úrokové sazby, která představuje sazbu diskontující odhadované budoucí peněžní příjmy na čistou účetní hodnotu daného aktiva po očekávanou dobu životnosti finančních aktiv.

3.14. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování

Rok 2020 byl druhým účetním obdobím, účetní jednotka upravila způsoby a postupy tak, aby je nebylo třeba v dalších letech měnit.

4. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

4.1. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost nevlastní nehmotný majetek.

4.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost k rozvahovému dni nevlastní hmotný majetek.

Majetek najatý formou finančního leasingu

Společnost nepořizuje žádný majetek formou finančního leasingu.

Operativní leasing

Společnost nemá najatý žádný majetek formou operativního leasingu.

4.3. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost má dlouhodobý finanční majetek ve formě zápůjček a úvěrů v celkové výši 152 250 tis. Kč (r. 2019 – 132 185 tis. Kč) a ve formě podílů ve společnostech ve výši 400 tis. Kč (r. 2019 – 201 tis. Kč).

4.4. Zásoby

Společnost pro svou činnost neužívá zásoby.

4.5. Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky

Společnost eviduje dlouhodobé pohledávky v celkové výši 6 025 tis. Kč (r. 2019 – 441 tis. Kč)

4.6. Krátkodobé pohledávky

Věková struktura pohledávek z obchodních vztahů

Společnost eviduje krátkodobé pohledávky ve výši 5 120 tis. Kč (r. 2019 – 21 tis. Kč) skládající se z pohledávek z obchodních vztahů ve výši 21 tis. Kč, z ostatních pohledávek v hodnotě 5 099 tis. Kč (=

88 tis. Kč daňové pohledávky a 11 tis. Kč krátkodobé poskytnuté zálohy a 5 000 tis. Kč pohledávky ostatních).

Pohledávky zatížené zástavním právem

Společnost nemá pohledávky zajištěny zřízením zástavního práva.

4.7. Časové rozlišení aktivní

Aktivní časové rozlišení je vykázáno ve výši 5 931 tis. Kč (r. 2019 – 0 tis. Kč).

4.8. Vlastní kapitál

Výše vlastního kapitálu je vykázána ve výši 6 905 tis. Kč (r. 2019 – 1 891 tis. Kč)
Základní kapitál společnosti k 31.12.2020 činí 2 000 tis. Kč. (r. 2019 – 2 000 tis. Kč)

4.9. Rezervy

Společnost nevytvořila rezervy.

4.10. Závazky

Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje dlouhodobé závazky v celkové výši 220 098 tis. Kč (r. 2019 – 132 185 tis. Kč) skládající se z vyměnitelných dluhopisů v hodnotě 142 360 tis. Kč, z jiných závazků ve výši 77 736 tis. Kč, a ze závazků z obchodních vztahů 2 tis. Kč.

Věková struktura krátkodobých závazků z obchodních vztahů

Společnost eviduje krátkodobé závazky ve výši 1 366 tis. Kč (r. 2019 – 507 tis. Kč) z čehož jsou závazky z obchodních vztahů 1 281 tis. Kč a daňové závazky 75 tis. Kč a časového rozlišení pasiv ve výši 10 tis. Kč.

Zajištění závazků

Společnost nezajišťuje své závazky zástavním právem ani jiným způsobem.

4.11. Časové rozlišení pasivní

Společnost neeviduje v časovém rozlišení pasiv žádné výdaje ani výnosy příštích období.

4.12. Bankovní úvěry, zápůjčky

Společnost nemá žádné přijaté úvěry, či zápůjčky, vyjma výše uvedené.

4.13. Daň z příjmů

Splatná daň

Společnost vykázala za období roku 2020 zisk ve výši 5 014 tis. Kč, (r. 2019 – ztráta 50 tis. Kč) daň z příjmů byla zjištěna ve výši 0 Kč (r. 2019 – 59 tis. Kč).

Odložená daň

Společnost neviduje aktiva, či pasiva, s rozdílným daňovým a účetním režimem, nevznikl důvod pro odloženou daň.

4.14. Splatné závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění a daňové nedoplatky

Společnost nemá k 31.12.2020 zaměstnance, nevznikla jí tedy ani povinnost z titulu odvodu pojistného na sociální a zdravotní pojištění.

5. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

5.1. Poskytnuté půjčky, úvěry či ostatní plnění ve prospěch propojených osob

V roce 2020 neobdržely žádné osoby, podílející se na majetku, či vedení společnosti žádná peněžní, či nepeněžní plnění.

6. Závazky neuvedené v účetnictví

Vedení společnosti nemá žádné informace o závazcích, které nejsou uvedeny v účetnictví. Společnost neposkytla jiné ručení, ani nezatížila svůj majetek zástavními právy, či jiným zatížením, než je zde uvedeno.

6.1. Soudní spory

K 31.12.2020 se společnost neúčastnila žádného soudního sporu, jehož rozhodnutí by mělo podstatný dopad na společnost, pouze jsou vedena řízení ve věci vymožení pohledávek.

6.2. Závazky spojené s výstavbou a pořízováním majetku

Společnost nemá k datu účetní závěrky budoucí závazky.

6.3. Ekologické závazky

Vedení společnosti si není vědomo žádných závazků, které by měly významný dopad na účetní závěrku roku 2020.

7. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Praze, dne 30.4.2021


Martin Gilar


Helena Vladyková

Czech Home Capital, a.s.
náměstí Míru 2220/3, Vinohrady,
120 00 Praha 2

IČ 085 05 811

Stránka 22 z 40

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Czech Home Capital, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Czech Home Capital, a.s., se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 08505811, (dále také Společnost) a jejich dceřiných společností (dále také Skupina) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2020, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1.4 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup

vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti Czech Home Capital, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit společnosti Czech Home Capital, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok.

Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti Czech Home Capital, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti Czech Home Capital, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze, dne 11. května 2021

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.
evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Ondřej Šnejdar
evidenční číslo 1987

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny Czech Home Capital, a.s. (v tis. Kč)**Konsolidovaná Rozvaha k 31.12.2020**

		2020	2019
	AKTIVA CELKEM	355 056	165 139
A.	<i>Pohledávky za upsaný základní kapitál</i>		
B.	Stálá aktiva	263 549	160 032
B.I.	<i>Dlouhodobý nehmot. majet.</i>	0	0
B.II.	<i>Dlouhodobý hmot.majetek</i>	263 549	94 676
B.III.	<i>Dlouhod.finanční majetek</i>	0	65 356
C.	Oběžná aktiva	85 576	4 654
C.I.	<i>Zásoby</i>	0	0
C.II.	<i>Pohledávky</i>	20 707	996
C.IV.	<i>Peněžní prostředky</i>	64 869	3 658
D.	<i>Časové rozlišení</i>	5 931	453

		355 056	165 139
	PASIVA CELKEM		
A.	Vlastní kapitál	24 495	30 033
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.II.	<i>Ážio a kapitálové fondy</i>		
A.III.	<i>Fondy ze zisku</i>	0	0
A.IV.	<i>Výsledek hosp. min.let</i>	23 283	28 162
A.V.	Výsledek hospodaření běž.úč.obd.	- 788	-129
B.	<i>Cizí zdroje</i>	330 109	135 106
B.I.	<i>Rezervy</i>	0	0
C.	Závazky	330 109	135 106
C.I.	<i>Dlouhodobé závazky</i>	299 098	133 080
C.I.1.	<i>Vyměnitelné dluhopisy</i>	142 360	0
C.I.2.	<i>Závazky k úvěrovým institucím</i>	79 000	0
C.I.4.	<i>Závazky z obchodních vztahů</i>	2	0
C.I.9.	<i>Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	77 736	133 080
C.II.	<i>Krátkodobé závazky</i>	31 011	2 026
D	<i>Časové rozlišení</i>	452	0

Konsolidovaný Výkaz zisků a ztrát k 31. 12. 2020

		2020	2019
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	10 313	215
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	5 383	209
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	
C.	Aktivace (-)	0	
D.	Osobní náklady	32	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	5 236	46
III.	Ostatní provozní výnosy	33	0
F.	Ostatní provozní náklady	259	5
*	Provozní výsledek hospodaření	-564	-45
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	10 000	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouh. finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	394	355
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	7 768	437
VII.	Ostatní finanční výnosy	220	
K.	Ostatní finanční náklady	3 069	2
*	Finanční výsl.hosp. (+/-)	-224	-84
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-788	-129
L.	Daň z příjmů		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-788	-129
M	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-788	-129
*	Čistý obrat za účetní období = I.+II.+III.+IV.+VI.+VII.	20 960	570

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období končící

31.12.2020

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Czech Home Capital a.s. skupina

Identifikační číslo

08508811

Sídlo nebo místo podnikání účetní jednotky

náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2

v celých tisících Kč

		Běžné účetní období	Minulé období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3 658	2 000
A. Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	-788	-129
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	12 611	90
1. 1.	Odpisy stálých aktiv a umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	5 236	46
2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	
3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	1	
4.	Výnosy z podílů na zisku	0	
5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky	7 374	44
6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	11 823	-39
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	170 266	0
2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-25 189	
2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	195 455	
3.	Změna stavu zásob	0	
4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	0	
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	182 089	-39
A. 3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-7 414	
A. 4.	Přijaté úroky	394	
A. 5.	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	0	
A. 7.	Přijaté podíly na zisku	0	
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	175 069	-39
B. Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-108 754	-25 816
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	-65 000
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-108 754	-90 816
C. Peněžní toky z finančních činností			
C. 1.	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků, které spadají do finanční činnosti	-354	92 513
C. 2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	-4 750	
2. 1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia, rezerv.fondu atd	0	
2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	0	
3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	
4.	Úhrada ztráty společníky	0	
5.	Přímé platby na vrub fondů	0	
6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	-4 750	
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-5 104	92 513
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	61 211	1 658
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	64 869	3 658

Právní forma účetní jednotky :

společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání nebo jiné činnosti :

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Sestaveno dne :

30.4.2021

Podpisový záznam statutárního orgánu :

Helena Vladyková, Martin Šillár

Czech Home Capital a.s. skupina

B 24697 vedená u Městského soudu v Praze

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

1. Obecné údaje

1.1. Založení a charakteristika společnosti

Společnost **Czech Home Capital, a.s.** IČ: **085 05 811** byla založena za účelem vytvoření holdingové skupiny společností, které budou pořizovat rezidenční nemovitosti jako dlouhodobou investici.

1.2. Osoby, podílející se na kapitálu a řízení společnosti:

Czech Home Capital a.s.,

Základní kapitál: Kč 2 000 tis., splaceno 100%
Akcie: 100 ks akcie Kč 20 tis., na jméno, v listinné podobě.

Statutární orgán:

Představenstvo, mající 2 členy, způsob jednání dle společenské smlouvy.

Období	Funkce	Jméno
1.1.2020 - 31.12.2020	Člen představenstva	Helena Vladyková
1.1.2020 - 2.3. 2020	Člen představenstva	Petr Humlhanz
2.3.2020 - 31.12.2020	Člen představenstva	Mgr. Martin Gillar, MBA

1.3. Změny po uzavření účetních knih:

Neproběhly žádné transakce zapisované do obchodního rejstříku

1.4. Konsolidační celek:

Skupinu **Czech Home Capital a.s.** vytváří holdingovou strukturu, do které k rozvahovému dni patří:

CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o. IČ 087 41 999, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH C 324386, zapsaná dne 4.12.2019

CZECH HOME CAPITAL Energy, s.r.o. IČ: 066 86 826, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zápis v OR: MSPH C 287106, zapsaná dne 15.12.2017

HOME CAPITAL Europe, s.r.o. IČ: 088 99 746, se sídlem náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zápis v OR: MSPH C 327248, zapsaná dne 31.1.2020

HOME CAPITAL GERMANY 1, s.r.o. IČ: 089 71 480, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328409, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO OMEGA s.r.o. IČ: 089 71 536, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328410, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO CHI s.r.o. IČ: 089 71 391, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 328407, zapsaná dne 27.2.2020

BYTY PORTFOLIO MOST 1 s.r.o., IČ 276 06 228, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 118431, zapsaná dne 31.10.2006

BYTY PORTFOLIO BEROUN s.r.o. IČ: 066 86 389, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 287092, zapsaná dne 15.12.2017

BYTY PORTFOLIO PRAHA 14, s.r.o. IČ: 078 19 447, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 308158, zapsaná dne 21.1.2019

BYTY ZC, s.r.o. IČ: 085 05 683, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4 – Krč,
zápis v OR: MSPH C 320100, zapsaná dne 12.9.2019

BYTY PORTFOLIO EPSILON s.r.o. IČ: 088 22 859, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325912, zapsaná dne 8.1.2020

BYTY portfolio DELTA s.r.o. IČ: 088 22 751, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325911, zapsaná 8.1.2020

BYTY portfolio SIGMA s.r.o. IČ: 095 66 074, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338243, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO LAMBDA s.r.o. IČ: 095 66 058, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338241, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO ALFA s.r.o. IČ: 088 22 301, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325906, zapsaná dne 8.1.2020

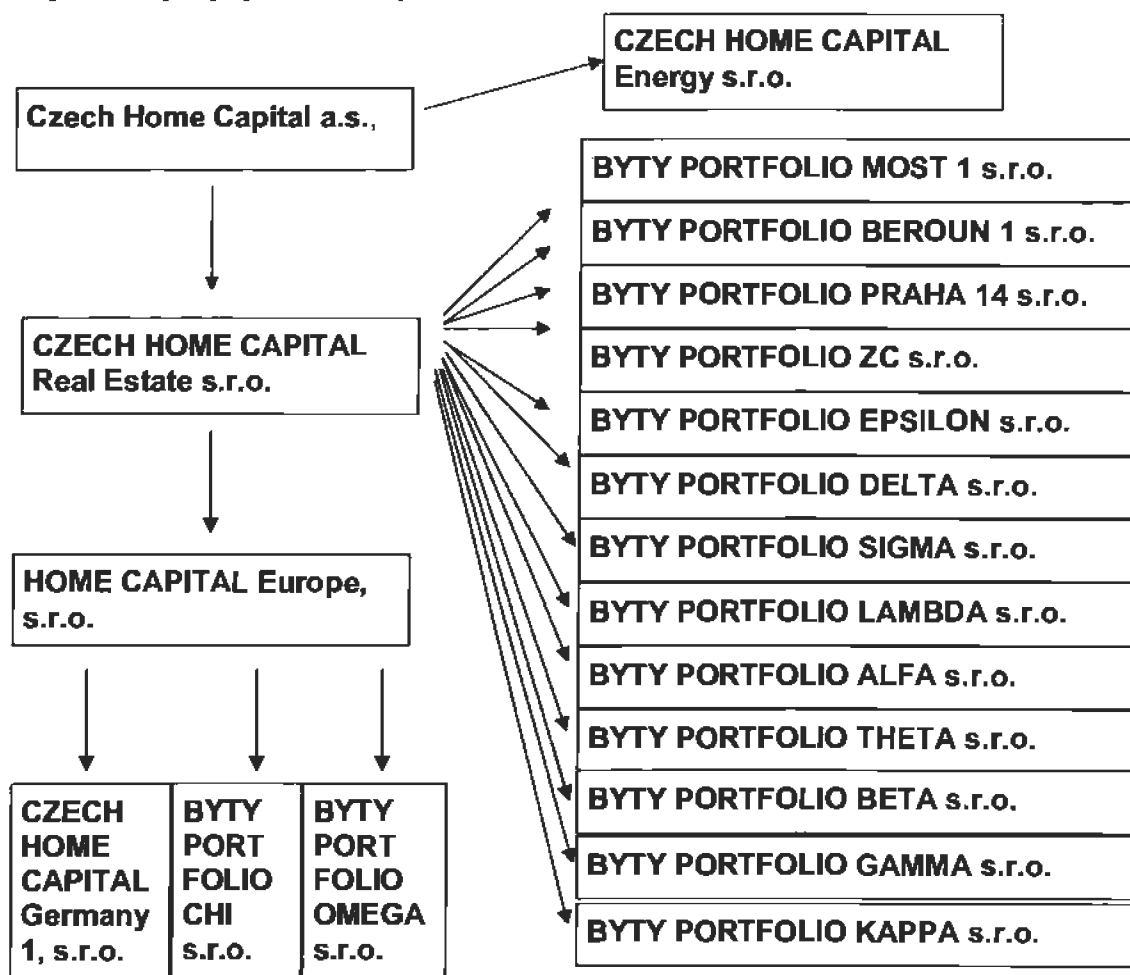
BYTY PORTFOLIO THETA s.r.o. IČ: 095 65 965, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338234, zapsaná dne 1.10.2020

BYTY PORTFOLIO BETA s.r.o. IČ: 088 22 506, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 325909, zapsaná dne 8.1.2020

BYTY PORTFOLIO GAMMA s.r.o. IČ: 088 72 783, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 326781, zapsaná dne 22.1.2020

BYTY PORTFOLIO KAPPA s.r.o. IČ: 095 66 023, se sídlem Čerčanská 2055/18a, 140 00
Praha 4 – Krč, zápis v OR: MSPH C 338239, zapsaná dne 1.10.2020

Majetkové propojení ve skupině:



1.5. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období

Během účetního období došlo k těmto změnám zápisu v obchodním rejstříku:

- a) 2.3.2020 dochází ke změně člena představenstva. Z funkce byl odvolán Petr Humlhanz a nahrazuje ho Mgr. Martin Gillar, MBA

2. Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví skupiny je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetním obdobím je období od 1.1.2020 do 31.12.2020

Účetní závěrka skupiny je sestavena k 31.12.2020.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Konsolidace se provádí způsobem přímé konsolidace v souladu s ustanovením §64 a dalších vyhlášky č. 500/2020 Sb., a schválenými konsolidačními pravidly skupiny Czech Home Capital.

3. Přehled významných účetních pravidel a postupů skupiny

3.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je obvykle vyšší než Kč 5 tis. v jednotlivém případě pro drobný hmotný dlouhodobý majetek a Kč 40 tis. v jednotlivém případě pro hmotný dlouhodobý majetek.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je při zařazení oceněn pořizovací cenou, jeho hodnota je časově snižována prostřednictvím oprávek a případnou opravnou položkou, respektující dočasné snížení hodnoty.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku Kč 40 tis., zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Způsob tvorby opravných položek:

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravné položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by nebylo lze dosáhnout při jeho prodeji.

3.2. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je v případě zřizovacích výdajů i v ostatních případech vyšší než Kč 60 tis. v jednotlivém případě.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Majetek je oceňován vlastními náklady, nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn v pořizovacích cenách. Nehmotný majetek vytvořený vlastní činností je oceňován ve výši vlastních nákladů

Technické zhodnocení, pokud by převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 60 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého nehmotného majetku.

Způsob tvorby opravných položek

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravné položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by neodpovídala jeho skutečné hodnotě.

3.3. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména celní poplatky a dopravné.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti.

Způsob tvorby opravných položek

V případě, že vlivem vnějších okolností dojde k přechodnému snížení reálné ceny majetku, bude vytvořena opravné položka na vrub nákladů tak, aby hodnota majetku v aktivech nebyla vykazována ve výši, které by nebylo lze dosáhnout při jeho prodeji.

3.4. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným, ohroženým a nedobytným pohledávkám. K pohledávkám v cizích měnách je k rozvahovému dni zaúčtován příslušný kursový rozdíl. Pohledávky jsou klasifikovány jako krátkodobé, se splatností do 1 roku, se splatností na 1 rok jsou klasifikovány a účtovány jako dlouhodobé.

Způsob tvorby opravných položek

Skupina důsledně sleduje úhrady svých pohledávek. V případě, že dojde k prodlení s úhradou a pohledávka není zajištěna písemnou formou, či není zajištěna jiným zajišťovacím nástrojem, vytváří skupina opravné položky, respektující snižování hodnoty vykázaných pohledávek na vrub nákladů.

3.5. Závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. K závazkům v cizích měnách je k rozvahovému dni zaúčtován příslušný kursový rozdíl.

Skupina standardně pracuje s odkladem částí plateb závazků formou pozastávek, které jsou účtovány na samostatných analytických účtech s rozlišením podle doby splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé.

3.6. Zápůjčky, úvěry

Skupina účtuje o úvěrech o v souladu s příslušnými předpisy. Úrok k úvěrům je stanoven podle smlouvy a je účtován v časové souvislosti s příslušným obdobím. Úrok je účtován odděleně v ostatních krátkodobých závazcích.

3.7. Rezervy

Skupina o případných rezervách účtuje v souladu s příslušnými předpisy.

3.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Skupina používá pro přepočet cizích měn na Kč denní kurs vyhlášený ČNB. Veškeré položky aktiv a pasiv, vyjádřené v cizích měnách, jsou k rozvahovému dni přepočteny kursem ČNB a kursové rozdíly zaúčtovány na příslušné účty nákladů a výnosů.

3.9. Finanční leasing

Finančním leasingem se rozumí pořízení dlouhodobého hmotného majetku způsobem, při kterém se po uplynutí nebo v průběhu sjednané doby úplatného užívání majetku uživatelem převádí vlastnictví majetku z vlastníka na uživatele a uživatel do převodu vlastnictví hraří platby za nabytí v rámci nákladů.

Leasing je účtován v souladu s příslušnými předpisy jako časově rozlišené nájemné na vrub nákladových účtů – nakoupených služeb. Po ukončení doby nájmu v souladu se smlouvou je majetek zařazen do dlouhodobého majetku se vstupní cenou ve výši kupní ceny po ukončení leasingu. Skupina nepořizuje žádný majetek formou finančního leasingu.

3.10. Daně

Registrace skupiny k daním:

Skupina je registrována k:

- dani z příjmů právnických osob
- dani z přidané hodnoty (portfolia Byty portfolio Most, Byty portfolio Praha 14)

O daňových povinnostech skupina účtuje v souladu s příslušnými účetními i daňovými předpisy.

Daň z příjmů

Skupina účtuje o nákladu – dani z příjmů v časové souvislosti s příslušným obdobím a zároveň s vyloučením vlivu položek nákladů s odlišným daňovým režimem. Správné výše daňového nákladu je dosaženo účtováním odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň za účetní období vychází ze zdanitelného zisku. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku vykázaného ve výledovce, neboť nezahrnuje položky výnosů nebo nákladů, které jsou zdanitelné nebo uznatelné v jiných obdobích, a dále nezahrnuje položky, které nepodléhají dani ani nejsou daňově odpočitatelné.

Splatná daň byla zaúčtována podle platných předpisů.

Odložená daň

Odložená daň je vykazována v případě přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daň - pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti, odložená daň – závazek je účtován vždy. Výše zůstatku odložené daně je posuzována vždy k rozvahovému dni, případný rozdíl je účtován v běžném období na účty sk. 59x.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázaný v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

3.11. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení skupiny používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení skupiny stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

3.12. Náklady

Skupina účtuje o nákladech v druhovém členění podle své hlavní činnosti a sleduje náklady a výnosy na jednotlivé zakázky.

3.13. Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě výše nezaplacené části jistiny a efektivní úrokové sazby, která představuje sazbu diskontující odhadované budoucí peněžní příjmy na čistou účetní hodnotu daného aktiva po očekávanou dobu životnosti finančních aktiv.

3.14. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování

Nejsou

2. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

2.1. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek

Skupina nevlastní nehmotný majetek.

2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Skupina k rozvahovému dni má dlouhodobý hmotný majetek ve výši 263 549 tis. Kč (r. 2019 – 160 032 tis. Kč)

2.3. Dlouhodobý finanční majetek

Skupina má dlouhodobý finanční majetek ve formě zápůjček a úvěrů v rámci skupiny.

2.4. Zásoby

Skupina pro svou činnost neužívá zásoby.

2.5. Pohledávky

Dlouhodobé pohledávky

Skupina eviduje dlouhodobé pohledávky v celkové výši 5 000 tis. Kč. (r. 2019 – 0 tis. Kč)

2.6. Krátkodobé pohledávky

Věková struktura pohledávek z obchodních vztahů

Skupina eviduje krátkodobé pohledávky ve výši 15 707 tis. Kč (r. 2019 – 996 tis. Kč) skládající se z pohledávek z obchodních vztahů ve výši 741 tis. Kč, z ostatních pohledávek v hodnotě 14 966 tis. Kč (= 88 tis. Kč daňové pohledávky, 4 802 tis. Kč krátkodobé poskytnuté zálohy a 10 076 tis. Kč jiné krátkodobé pohledávky).

Pohledávky zatížené zástavním právem

Skupina nemá pohledávky zajištěny zřízením zástavního práva.

2.7. Časové rozlišení aktivní

Aktivní časové rozlišení je vykázáno ve výši 5 931 tis. Kč (r. 2019 – 453 tis. Kč)

2.8. Vlastní kapitál

Výše vlastního kapitálu je vykázána ve výši 24 495 tis. Kč (r. 2019 – 2 000 tis. Kč)
Základní kapitál skupiny k 31.12.2020 činí 2 000 tis. Kč (r. 2019 – 2 000 tis. Kč)

2.9. Rezervy

Skupina nevytvořila rezervy.

2.10. Závazky

Dlouhodobé závazky

Skupina eviduje dlouhodobé závazky v celkové výši 299 098 tis. Kč (r. 2019 – 133 080 tis. Kč) skládající se z vyměnitelných dluhopisů v hodnotě 142 360 tis. Kč, z bankovních závazků ve výši 79 000 tis. Kč., ze závazků z obchodních vztahů 2 tis. Kč. a jiných závazků ve výši 77 736 Kč.

Věková struktura krátkodobých závazků z obchodních vztahů

Skupina eviduje krátkodobé závazky ve výši 31 011 tis. Kč (r. 2019 – 2 026 tis. Kč) z čehož jsou závazky z obchodních vztahů 3 206 tis. Kč a daňové závazky 201 tis. Kč, krátkodobé přijaté zálohy ve výši 3 647 tis. Kč a jiných závazků ve výši 23 860 tis. Kč a dohadných účtů pasivních ve výši 97 tis. Kč.

2.11. Časové rozlišení pasivní

Skupina neeviduje v časovém rozlišení pasiv eviduje výnosy příštích období ve výši 452 tis. Kč (r. 2019 – 0 tis. Kč)

2.12. Bankovní úvěry, zápůjčky

Skupina nemá žádné přijaté úvěry, či zápůjčky, vyjma výše uvedené.

2.13. Daň z příjmů

Splatná daň

Skupina vykázala za období roku 2020 ztrátu ve výši 788 tis. Kč (r. 2019 – 129 tis. Kč), daň z příjmů byla zjištěna v individuálních účetních závěrkách.

Odložená daň

Skupina neeviduje aktiva, či pasiva, s rozdílným daňovým a účetním režimem, nevznikl důvod pro odloženou daň.

2.14. Splatné závazky z titulu sociálního a zdravotního pojištění a daňové nedoplatky

Skupina nemá k 31.12.2020 zaměstnance, nevznikla jí tedy ani povinnost z titulu odvodu pojistného na sociální a zdravotní pojištění.

3. Zaměstnanci, vedení skupiny a statutární orgány

3.1. Poskytnuté půjčky, úvěry či ostatní plnění ve prospěch propojených osob

V roce 2020 neobdržely žádné osoby, podílející se na majetku, či vedení skupiny žádná peněžní, či nepeněžní plnění.

4. Závazky neuvedené v účetnictví

Vedení skupiny nemá žádné informace o závazcích, které nejsou uvedeny v účetnictví. Skupina neposkytla jiné ručení, ani nezatížila svůj majetek zástavními právy, či jiným zatížením, než je zde uvedeno.

4.1. Soudní spory

K 31.12.2020 se skupina neúčastnila žádného soudního sporu, jehož rozhodnutí by mělo podstatný dopad na skupinu, pouze jsou vedena řízení ve věci vymožení pohledávek.

4.2. Závazky spojené s výstavbou a pořízováním majetku

Skupina nemá k datu účetní závěrky budoucí závazky.

4.3. Ekologické závazky

Vedení skupiny si není vědomo žádných závazků, které by měly významný dopad na účetní závěrku roku 2020.

5. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Vedení Skupiny zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Praze, dne 30.4.2021



Martin Gillar



Helena Vladyková

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2020

Účetní jednotka:	Czech Home Capital a.s.
Sídlo:	náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2
Právní forma:	akciová společnost
IČ:	085 05 811

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami ve smyslu § 82 až 88 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK), za účetní období roku 2020.

Společnost je společností zabývající se pronájmem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Ovládaná osoba a Ovládající osoba jsou ve smyslu ust. § 78 odst. (2) písm. (b) a (d) ZOK považovány za osoby jednající ve shodě.

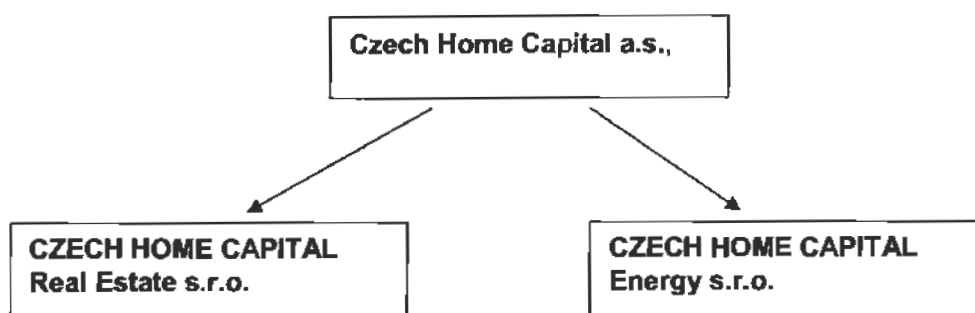
1. Účetní jednotka:

Zpráva popisuje vztahy mezi společnostmi **Czech Home Capital a.s.**, IČ 085 05 811, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH B 24697, zapsaná dne 11.9.2020.

Společnost byla založena za účelem vytvoření holdingové skupiny společností, které budou pořizovat rezidenční nemovitosti jako dlouhodobou investici. Ke splnění tohoto účelu byly založeny společnosti **CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o.**, která postupně nabývá majetkové podíly v dceřiných společnostech, vlastnících nemovitý majetek – rezidenční nemovitosti, tj. zejména byty a bytové domy, včetně příslušných pozemků, garáží, apod.

Propojené osoby:

Majetkové propojení ve skupině:



Ovládající osoba:

Czech Home Capital a.s., IČ 085 05 811, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH B 24697.

Ovládané osoby:

CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o. IČ 087 41 999, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH C 324386, zapsaná dne 4.12.2020.

CZECH HOME CAPITAL Energy s.r.o. IČ 087 41 999, se sídlem náměstí Míru 1220/3, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, zápis v OR: MSPH C 287106, zapsaná dne 15.12.2017.

Vztahy mezi ovládající Czech Home Capital a.s. a ovládanou CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o.

Ovládající společnost, jako jediný společník vlastní 100% obchodního podílu v ovládané osobě rozhodla tak, že se stala jediným věřitelem z titulu jejího dlouhodobého financování.

V roce 2020 byly uzavřeny smlouvy mezi oběma osobami, jejichž předmětem je vyčerpaná zápůjčka finančních prostředků ve výši Kč 126 750 tis. Kč

Dlužník	Ve skupině	Jistina
CZECH HOME CAPITAL Real Estate s.r.o.	Ano	126 750 tis. Kč

Komentář statutárního orgánu ovládané osoby

Plněním výše uvedených vztahů mezi Ovládanou a Ovládající společností nevznikla ani jedné ze stran žádná újma, ani nebylo poskytnuto žádné plnění nad rámec smluvních podmínek ze žádné strany.

Smluvní vztah je uzavřen za podmínek, které obě strany považují za obvyklé na volném trhu.

Mezi Ovládanou osobou a ostatními propojenými osobami nebylo v roce 2020 poskytnuto žádné plnění, nebyl poskytnut žádný záruk, či zástavy.

V Praze, dne 30.04.2021

Helena Vladyková

Mgr. Martin Gillar

EMITENT

Czech Home Capital, a.s.

náměstí Míru 1220/3
120 00 Praha 2 - Vinohrady
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

BDO Audit s.r.o.

V parku 2316/12
148 00 Praha 4 - Chodov
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

k.law advokátní kancelář s.r.o.

Obrovského 2407
141 00 Praha 4 - Chodov
Česká republika