

STAY HOME, a.s.

Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 7,10 % p.a.

v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 999 990 000 Kč

splatných v roce 2028

Tento dokument představuje prospekt (dále jen „**Prospekt**“) dluhopisů s pevným úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 999 990 000 Kč (devět set devadesát devět milionů devět set devadesát tisíc korun českých) se splatností v roce 2028, vydávaných podle českého práva jako dluhopisy v listinné podobě ve formě na řad o jmenovité hodnotě každého dluhopisu 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) společností STAY HOME a.s., se sídlem Žitná 562/10, Praha 2, 120 00, IČO: 065 91 485, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 22933 (dále jen „**Emitent**“ nebo „**STAY HOME**“ a dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“).

Datum Emise je stanoveno na 1. 5. 2018. Emisní kurz k datu Emise Dluhopisů činí 102% jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Dluhopisy nesou pevný roční úrokový výnos 7,10 % p.a. Výnosová období jsou kalendářní pololetí. Úrok bude splatný zpětně, v termínech splatnosti stanovených v souladu s kapitolou 9 „*Emisní podmínky Dluhopisů*“, a to vždy do 15. (patnáctého) dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po právě uplynulém výnosovém období. První výnosové období Dluhopisu počíná datem Emise a končí posledním dnem kalendářního pololetí, ve kterém byl Dluhopis emitován. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 30. 6. 2028.

Vlastníci Dluhopisů mohou za podmínek uvedených v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“ při porušení tam stanovených povinností Emitenta, jakož i v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent není oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí splatit dříve, než po 30.6.2023, jak je stanoveno v Prospektu a Emisních podmínkách, ale může Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu. Blíže viz kapitolu 9 „*Emisní podmínky Dluhopisů*“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony 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 sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitolu 11 „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole 3 „*Rizikové faktory*“.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů v České republice ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném a účinném znění (dále jen „**ZPKT**“ nebo „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“). Emitent nebude žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoli regulovaném či oficiálním trhu. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 30.000 Kč (slovy: třicet tisíc korun českých).

Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich budou splatné výlučně v českých korunách.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (dále jen „**ČNB**“).

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“) byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2018/050043/CNB/570 ke sp. zn.: S-Sp-2017/00048/CNB/572 ze dne 11.4.2018, které nabylo právní moci dne 19.4.2018.

Rozhodnutím o schválení Prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený Prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl schválen statutárním orgánem společnosti. Tento Prospekt byl vyhotoven k datu 9.4.2018. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze ke dni vyhotovení. Dojde-li po schválení Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů, k podstatné změně některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu ve smyslu § 36j ZPKT po jeho schválení Českou národní bankou.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit své informační povinnosti. Po datu tohoto Prospektu musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu, ale i na základě dalších informací, které Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnil, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, všechny výroční a další zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty zahrnuté do tohoto Prospektu formou odkazu, budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.stayhome.cz v sekci „*PRO INVESTORY*“ a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Žitná 562/10, Praha 2, 120 00, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitola „**DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**“).

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

OBSAH:

1. Důležitá upozornění	5
2. Shrnutí	7
3. Rizikové faktory	19
4. Odpovědné osoby	28
5. Oprávnění auditoři	29
6. Zájem osob zúčastněných na Emisi	29
7. Důvody nabídky a použití výnosů	29
8. Údaje o Emitentovi	30
9. Emisní podmínky dluhopisů	41
10. Další údaje o nabízených dluhopisech a nabídce	50
11. Zdanění a devizová regulace v České republice	52
12. Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi	55
13. Definice, pojmy a zkratky	58
14. Účetní výkazy Emitenta	59

1) DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Dluhopisy společnosti STAY HOME a.s. jsou vydávány podle práva České republiky.

Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu § 36 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů.

Tento Prospekt byl schválen Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky Dluhopisů v České republice.

Tento Prospekt obsahuje Emisní podmínky Dluhopisů vymezující práva a povinnosti vlastníků Dluhopisů a Emitenta.

Tento Prospekt byl vyhotoven Emitentem, aby poskytoval informace o Emitentovi a Dluhopisech s tím, že Emitent vynaložil veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že v něm obsažené informace jsou pravdivé a úplné, za což Emitent v souladu s právními předpisy odpovídá.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem.

Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré prohlášení a informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Předání či jiná forma zpřístupnění tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace a prohlášení v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.

Za závazky z Dluhopisů je odpovědný výlučně Emitent. Žádná třetí osoba není odpovědná za plnění závazků z Dluhopisů ani za jejich splnění nikterak neručí ani je jinak nezajišťuje. Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neodpovídá Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo nebo jiný orgán státní správy či samosprávy, ani za jejich splnění nikterak neručí ani je jiným způsobem nezajišťuje.

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy jsou investičními nástroji zahrnujícími jistou míru rizika. Potenciální investoři by se měli ujistit, že chápou povahu Dluhopisů a uvědomují si rozsah rizika s přihlédnutím k jejich individuálním poměrům a finanční situaci. Potenciální investoři by měli provést své vlastní šetření a analýzy o výhodnosti investice do Dluhopisu a finanční situaci Emitenta, případně investici konzultovat se svými nezávislými finančními poradci.

Šíření tohoto Prospektu a nabízení, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu Dluhopisů Českou národní bankou podle právních předpisů České republiky za účelem veřejné nabídky Dluhopisů v České republice. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá.

Osoby, do jejichž držení se tento 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.

Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce.

Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani 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 poradce. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými odbornými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potenciálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících vlastnictví (držbu) 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.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnosti.

Prospekt a jeho případné dodatky, účetní závěrky a výroční zprávy Emitenta budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.stayhome.cz v sekci „PRO INVESTORY“ a v sídle Emitenta na adrese Žitná 562/10, Praha 2, 120 00 Česká republika v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření. Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Českých účetních předpisů. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu mohou být upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Některé pojmy uvozené v tomto Prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v kapitole 13 „Definice, pojmy a zkratky“ tohoto Prospektu.

Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.

2) SHRnutí

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

ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod Prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zvaží Prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátních právních předpisů členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli	Nepoužije se; Emitent neudělil souhlas s použitím Prospektu pro následnou veřejnou nabídku.

ODDÍL B – EMITENT

B.1	Název a firma Emitenta	Obchodní firma Emitenta zní STAY HOME a.s.
-----	------------------------	--

B.2	Sídlo/právní forma/právo, podle kterého Emitent provozuje činnost	<p>Emitent má sídlo na adrese Žitná 562/10, Praha 2, 120 00 a je akciovou společností. Emitentovi bylo přiděleno IČO: 065 91 485. Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22933.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., zákonem č. 256/2013, katastrální zákon, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.</p>
B.4b	Popis hlavních trendů, které Emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují	<p>Není-li dále uvedeno u konkrétních informací jinak, pak níže uváděné informace vychází z interních analýz zpracovaných Emitentem, případné externí zdroje dat jsou vždy uvedeny formou odkazu.</p> <p>Na trhu rezidenčních nemovitostí očekává Emitent zvýšení poptávky po nájmu v důsledku budoucího zprísňení podmínek poskytování hypotečních úvěrů a růstu hypotečních úrokových sazeb.</p> <p>Emitent bude poskytovat služby na území střední Evropy, a to především v České republice, Slovenské republice, Maďarsku a Polsku, a je tak částečně závislý na vývoji ekonomiky uvedených států jako celku. Dle pololetního regionálního výhledu Mezinárodního měnového fondu¹ je očekáván zrychlený růst ekonomik střední Evropy, a to na 2,2 procenta. Dle této zprávy se rovněž zrychlí růst české ekonomiky, přičemž HDP se dle odhadů zvýší na 2,8 procenta. De odhadů ale zároveň v příštím roce dojde opět ke zpomalení tohoto růstu, a to konkrétně na 2,2 procenta.²</p> <p>Na trhu kancelářských prostor se nájemné drží na konstantní úrovni, mírný pokles je pozorován u neudržovaných starších kancelářských budov.³</p>

¹ MMF: Růst střední a východní Evropy zrychlí, Západ ale bude dohánět dlouho. Novinky.cz – nejčtenější zprávy na českém internetu [online]. 11. 5. 2017 [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/437546-mmf-rust-stredni-a-vychodni-evropy-zrychli-zapad-ale-bude-dohanet-dlouho.html>

² Česko letos poroste rychleji, Rusko se k růstu vrátí. MMF vydal novou prognózu. Investice, ekonomika a finance, kurzy, akcie, měny a komodity - Patria.cz [online]. 18. 4. 2017 [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/3507232/cesko-letos-poroste-rychleji-rusko-se-k-rustu-vrati-mmf-vydal-novou-prognozu.html>

³ Trend Report 2017, str. 49 - 50. Přehled českého nemovitostního trhu. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2017>

		<p>Dochází ke konsolidaci obchodního trhu zmenšováním neefektivních ploch hypermarketů.</p> <p>Rozvoj logistických a výrobních kapacit v regionech v přímé návaznosti na rozvoj silniční infrastruktury.</p>																											
B.5	Popis skupiny	Nepoužije se; Emitent není součástí žádné skupiny.																											
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad svého zisku nevyhotovil.																											
B.10	Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích	Nepoužije se; výhrady či zdůraznění skutečností ve zprávách auditora k ověření účetní závěrky a auditu účetních výkazů rozvahy a peněžních toků Emitenta za rok končící 31.12.2017 nebyly.																											
B.12	Vybrané finanční údaje	<p>Následující vybrané finanční údaje slouží pro poskytnutí rychlého přehledu a musí být posuzovány společně s informacemi uvedenými v Prospektu a ve spojení s příloženými účetními závěrkami Emitenta.</p> <p>Emitent vznikl dne 9. listopadu 2017, a kromě dokládaných finančních výkazů nevyhotovil žádné jiné finanční výkazy. Uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za příslušné období končící 31.12.2017 a ze zprávy nezávislého auditora o ověření vybraných účetních výkazů rozvahy a přehledu peněžních toků za období končící 31.12.2017. Vyhotovená účetní závěrka je vypracovaná v souladu s platnými českými účetními předpisy.</p> <p>Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.</p> <table border="1" data-bbox="657 1339 1428 1783"> <thead> <tr> <th>Finanční údaje z rozvahy</th> <th>ke dni 31.12.2017</th> <th>k 9.11.2017 (zahajovací rozvaha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>1.990</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td>1.990</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky</td> <td>1.990</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td>1.990</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>2.000</td> <td>2.000</td> </tr> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>2.000</td> <td>2.000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="657 1839 1428 2007"> <thead> <tr> <th>Výkaz zisku a ztráty</th> <th>9.11.2017 - 31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Výkonová spotřeba</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>-10</td> </tr> </tbody> </table>	Finanční údaje z rozvahy	ke dni 31.12.2017	k 9.11.2017 (zahajovací rozvaha)	AKTIVA CELKEM	1.990	2.000	Oběžná aktiva	1.990	2.000	Peněžní prostředky	1.990	2.000	PASIVA CELKEM	1.990	2.000	Vlastní kapitál celkem	2.000	2.000	Základní kapitál	2.000	2.000	Výkaz zisku a ztráty	9.11.2017 - 31.12.2017	Výkonová spotřeba	10	Provozní výsledek hospodaření	-10
Finanční údaje z rozvahy	ke dni 31.12.2017	k 9.11.2017 (zahajovací rozvaha)																											
AKTIVA CELKEM	1.990	2.000																											
Oběžná aktiva	1.990	2.000																											
Peněžní prostředky	1.990	2.000																											
PASIVA CELKEM	1.990	2.000																											
Vlastní kapitál celkem	2.000	2.000																											
Základní kapitál	2.000	2.000																											
Výkaz zisku a ztráty	9.11.2017 - 31.12.2017																												
Výkonová spotřeba	10																												
Provozní výsledek hospodaření	-10																												

		Výsledek hospodaření před zdaněním	-10
		Výsledek hospodaření po zdanění	-10
		Výsledek hospodaření za účetní období	-10
		Přehled o peněžních tocích	9.11.2017 - 31.12.2017
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2.000
		Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-10
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-10
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-10
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-10
		Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-10
		Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	1.990
		Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a ani k významné změně obchodní nebo finanční situace.	
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti emitenta	Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných Emisí.	
B.14	Závislost Emitenta na jiných subjektech ve skupině	Nepoužije se; Emitent není součástí skupiny.	

B.15	Popis hlavních činností Emitenta	<p>Předmětem hlavní činnosti Emitenta bude investování do nemovitostí, zejména do zemědělských pozemků, stavebních pozemků, rezidenčních nemovitostí, kancelářských a průmyslových nemovitostí a dalších komerčních objektů především na území České republiky a dále na území Slovenska, Maďarska a Polska, a to za účelem jejich dalšího zhodnocení, pronájmu, pachtu či ve výjimečných případech prodeji třetím osobám.</p> <p>Emitent má v plánu zakoupené nemovitosti především pronajímat či propachtovávat, a to s upřednostněním spolehlivých nájemců (pachtýřů) s dlouhodobými nájemními (pachtovními) smlouvami. V případě zemědělských nemovitostí budou posuzovány zkušenosti nájemce v daném oboru podnikání a jeho předpokládaná platební schopnost. V průběhu držby a správy nemovitosti určené k pronájmu (pachtu), do které Emitent hodlá investovat, budou prováděny ekonomické testy dané nemovitosti, jejichž předmětem bude posouzení výnosnosti investice do takové nemovitosti s ohledem na stávající a očekávatelné budoucí platby od nájemců (pachtýřů).</p> <p>Emitent bude realizovat především investice zaměřené do jednotlivých nemovitostí či jednotných souborů nemovitostí, které jsou již hotové a funkční a jejichž tržní hodnota se bude pohybovat v hodnotách od 1 do 100 mil. korun českých, resp. ekvivalent tohoto rozmezí v Euro. Jedná se o takovou hodnotu nemovitosti, která je příliš velká pro lokální investory a příliš malá pro velké či mezinárodní investory. Dle obchodního plánu Emitenta budou pro účely investic vybírány takové nemovitosti, u nichž lze očekávat dobu návratnosti investice od 8 do 15 let.</p> <p>Emitent ke dni vyhotovení Prospektu nevykonává žádnou činnost a zatím nemá vybrány konkrétní nemovitosti či projekty k realizování výše uvedeného plánu.</p>
B.16	Osoby ovládající Emitenta	<p>Emitent je ovládán společně dvěma akcionáři, Peterem Karasem, nar. 14.6.1978 a Júliem Csorbou, nar. 29.5.1972, z nichž každý vlastní akcie Emitenta s 50% podílem na jeho základním kapitálu a hlasovacích právech na valné hromadě Emitenta. S ohledem na uvedené, žádný z akcionářů nemá na Emitenta rozhodující vliv.</p>
B.17	Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Emitentovi nebo jeho dluhovým cenným papírům na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním	<p>Nepoužije se; Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno.</p> <p>Samostatné finanční hodnocení Emise Dluhopisů nebylo provedeno.</p> <p>Dluhovým cenným papírům Emitenta nebyl přidělen rating a zároveň Emitent neplánuje nechat sobě, nebo Emisi Dluhopisů rating přidělit.</p>

ODDÍL C – CENNÉ PAPIŘY

C.1	Popis Dluhopisů	<p>Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě ve formě na řad. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 999 990 000,- Kč (slovy: devět set devadesát devět milionů devět set devadesát tisíc korun českých), jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 30 000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých). Emisní kurz k datu Emise Dluhopisů činí 102% jmenovité hodnoty Dluhopisů. Splatnost jmenovité hodnoty Dluhopisů je v roce 2028. Datum Emise je 1.5.2018. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,10 % p.a.</p> <p>Dluhopisy budou vydány v České republice podle práva České republiky a tímto právem se řídí. Název Dluhopisů je „Dluhopis STAY HOME“.</p>
C.2	Měna Dluhopisů	Měnou Dluhopisů je česká koruna – Kč (CZK).
C.5	Omezení převoditelnosti Dluhopisů	<p>Nepoužije se; Dluhopisy nejsou v převoditelnosti omezeny. V případě převodu Dluhopisu jsou předchozí i nový vlastník Dluhopisu povinni společně písemně oznámit tuto skutečnost Emitentovi nejpozději do 5 (pěti) dnů ode dne, kdy vlastnictví Dluhopisu nový vlastník nabyt. Omezení nakládání s Dluhopisy může vyplývat z právních předpisů (např. zahraničních).</p>
C.8	Popis práv spojených s cennými papíry	<p>S Dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu, případně k datu předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta (nejdříve po 30.6.2023), anebo v důsledku žádosti vlastníka Dluhopisu o předčasné splacení v případě neplnění závazků Emitenta. S Dluhopisy je spojeno právo na výnos z Dluhopisů stanovený Emisními podmínkami.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p> <p>Zařazení těchto práv - Dluhopisy jsou nezajištěnými nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.</p> <p>Omezení těchto práv - Emitent je oprávněn splatit Dluhopis přede dnem jeho splatnosti, nejdříve však po 30.6.2023.</p>
C.9	Výnos Dluhopisu, úroková sazba	<p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,10 % p. a. a jsou splatné dne 30. 6. 2028, pokud nedojde k předčasnému splacení. Výnosová období jsou kalendářní pololetí. Úrok bude splatný zpětně, v termínech splatnosti stanovených v Emisních podmínkách Dluhopisů, a to vždy do patnáctého (15) dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po právě uplynulém výnosovém období. První výnosové období Dluhopisu</p>

		<p>počíná od data Emise a končí posledním dnem kalendářního pololetí, ve kterém byl Dluhopis emitován.</p> <p>Právo na vyplacení výnosu Dluhopisu za příslušné výnosové období má osoba, která je v seznamu vlastníků Dluhopisů zapsána jako vlastník Dluhopisu ke konci 20. (dvacátého) kalendářního dne měsíce, kterým končí příslušné výnosové období.</p> <p>Dluhopisy lze splatit i před jejich stanovenou splatností na základě rozhodnutí Emitenta, nejdříve však po 30.6.2023 nebo v případě žádosti o předčasné splacení vlastníka Dluhopisu v případě neplnění závazků Emitenta..</p> <p>Nedochází k umořování zápůjčky.</p> <p>Společný zástupce vlastníků Dluhopisů nebyl k datu tohoto Prospektu ustanoven.</p>
C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se; cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku.
C.11	Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Nepoužije se; Dluhopisy nebudou předmětem žádosti o přijetí na regulovaném trhu.

ODDÍL D – RIZIKA

D.2	Hlavní specifická rizika pro Emitenta	<p>V tomto shrnutí uvádí Emitent stručný přehled rizik vztahujících se k podnikání Emitenta. Podrobnější informace jsou obsaženy v Prospektu, a proto by se s nimi měli potenciální nabyvatelé seznámit.</p> <p><u>Riziko nově vzniklé společnosti</u> Emitent je nově vzniklou společností.</p> <p><u>Riziko nedostatečné zkušenosti Emitenta</u> Emitent jako nově založená společnost nemá historické zkušenosti s podnikáním.</p> <p><u>Riziko nedostatečného obchodního plánu</u> Emitent nevyhotovil komplexní obchodní plán.</p> <p><u>Riziko nedostatečně konkrétních záměrů</u> Absence záměru konkrétní investice.</p> <p><u>Dluhové riziko</u> S růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů.</p> <p><u>Riziko konkurence</u></p>
------------	---------------------------------------	---

		<p>Pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta.</p> <p><u>Riziko prodeje Emitenta jinému akcionáři či akcionářům</u> Může dojít k převodu některých či všech akcií Emitenta na třetí osobu, což se může následně negativně projevit ve změně členů orgánů Emitenta či na výsledcích hospodaření Emitenta.</p> <p><u>Riziko značných investičních výdajů Emitenta</u> Výsledek projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, daň z nabytí nemovitosti, jakož i od nákladů na úpravy či rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, ostraha) nebo finančních nákladů, včetně případných dalších nákladů vyvolaných změnou požadavků na takové nemovitosti, vyplývajících z příslušných právních předpisů.</p> <p><u>Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta</u> Emitent se hodlá zabývat investicemi do zemědělských, stavebních a jiných pozemků, rezidenčních nemovitostí, kancelářských a průmyslových nemovitostí a dalších komerčních objektů na území České republiky, Slovenska, Maďarska a Polska. V případě, že dojde k náhlému poklesu cen nemovitostí po jejich nabytí Emitentem, může taková situace nepříznivě ovlivnit hospodářské výsledky Emitenta.</p> <p><u>Riziko hospodářské ztráty</u> Při podnikatelské činnosti Emitenta může vzniknout hospodářská ztráta a může dojít zmaření investic.</p> <p><u>Měnové riziko</u> Měnové riziko znamená riziko, že v důsledku pohybu směnných kurzů Emitent utrpí hospodářské ztráty z důvodu denominace aktiv a pasiv v různých měnách.</p> <p><u>Provozní riziko</u> Provozní (operační) riziko je riziko vyplývající z nedostatečnosti nebo selhání vnitřních procesů, informačních systémů, lidské chyby, včetně chyby v rozhodování členů managementu Emitenta, nebo rizika vyplývající z vnějších faktorů.</p> <p><u>Riziko soudních sporů a správních sankcí</u> Emitent může být účastníkem soudních sporů, jejichž nepříznivý výsledek může mít podstatný negativní vliv na hospodaření Emitenta a jeho pověst.</p> <p><u>Riziko ztráty významných zaměstnanců</u> Odchody manažerů, klíčových zaměstnanců nebo smluvních investičních specialistů a neschopnost či nemožnost udržet je, či včas za ně najít odpovídající náhradu, mohou mít negativní vliv na Emitenta.</p> <p><u>Legislativní riziko</u></p>
--	--	--

		<p>Riziko změny právní úpravy, která se vztahuje na předmět podnikání Emitenta.</p> <p><u>Riziko všeobecné hospodářské recese</u> Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám obchodních partnerů Emitenta.</p> <p><u>Riziko neplnění smluv uzavřených s Emitentem</u> Emitent bude pro dosažení svých investičních záměrů uzavírat smlouvy s třetími osobami. Riziko může spočívat v nesplnění či opožděném plnění smluvních závazků třetích osob vůči Emitentovi.</p> <p><u>Riziko zahájení insolvenčního řízení</u> I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány.</p> <p><u>Riziko nedostatku likvidity</u> Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhu ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti závazků Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta.</p> <p><u>Riziko neschopnosti splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů</u> V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání Emitenta, je možné, že Emitent nebude schopen z těchto vlastních zdrojů dostát dluhům z Dluhopisů. 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.</p> <p><u>Riziko z umístění nemovitostí</u> Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout, propachtovat či prodat.</p> <p><u>Riziko pohybu cen nemovitostí</u> Emitent bude podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí.</p> <p><u>Riziko nemožnosti najít vhodného nájemce či pachtýře</u> Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce či pachtýře.</p> <p><u>Riziko poškození nemovitosti a následných oprav a rizika spojená s pojištěním nemovitostí</u> Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození nemovitostí Emitenta. V</p>
--	--	---

		<p>důsledku toho mohou Emitentovi vzniknout vysoké náklady na odstranění škod, které nemusí být zcela či vůbec kryty v rámci pojištění rizik dané nemovitosti Emitenta.</p> <p><u>Riziko nezískání veřejnoprávních povolení</u> V případě rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti či změně účelu jejího užívání lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení.</p>
D.3	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry	<p>V tomto shrnutí uvádí Emitent stručný přehled rizik vztahujících se k Dluhopisům. Podrobnější informace jsou obsaženy v Prospektu, a proto by se s nimi měli potenciální nabyvatelé seznámit.</p> <p><u>Riziko změny tržní úrokové sazby</u> Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb.</p> <p><u>Riziko nároku výhradně vůči Emitentovi</u> Emitované Dluhopisy jsou vydány výhradně Emitentem, který se tímto stává jediným dlužníkem závazků plynoucích z předmětných Dluhopisů.</p> <p><u>Riziko likvidity</u> Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů.</p> <p><u>Měnové riziko</u> Dluhopisy jsou denominované v českých korunách a v českých korunách bude vyplácen úrokový výnos a bude splacena jmenovitá hodnota Dluhopisu. Držitel Dluhopisu, pro nějž česká koruna není měnou, ve které obvykle provádí své transakce, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které z jeho pohledu mohou negativně ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení Dluhopisů.</p> <p><u>Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky</u> Na pohledávky vlastníků Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry.</p> <p><u>Zdanění</u> Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být povinni zaplatit daně, odvody či poplatky veřejnoprávní povahy v souladu s právními předpisy či zvyklostmi státu, ve kterém dochází k nabytí či prodeji Dluhopisů.</p> <p><u>Riziko předčasného splacení</u> Emitent má právo Dluhopisy předčasně (tj. před datem jejich splatnosti) splatit, ne však dříve než po 30.6.2023. Pokud se Emitent rozhodne toto právo uplatnit, obdrží vlastník Dluhopisů pouze jistinu a úrokové výnosy za výnosová období do dne</p>

		<p>předčasné splatnosti Dluhopisů, čili ztrácí právo na úrokové výnosy za výnosová období následující po dni předčasné splatnosti Dluhopisů.</p> <p><u>Změna práva</u> Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka či ujištění ohledně jakékoliv budoucí změny právních předpisů, soudního rozhodnutí nebo změny soudní či správní praxe po datu vydání Dluhopisů a jejího dopadu na finanční situaci Emitenta a jeho schopnost řádně a včas splatit Dluhopisy, na Dluhopisy či vlastníky Dluhopisů.</p> <p><u>Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů</u> Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí.</p> <p><u>Riziko inflace</u> Na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace.</p> <p><u>Riziko nesplacení</u> Dluhopisy stejně jako jakékoli jiné peněžité dluhy podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, a za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.</p> <p><u>Riziko nepředvídatelné události</u> Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů.</p>
--	--	--

ODDÍL E – Nabídka

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, která spočívá v investování do nemovitostí, zejména pak do zemědělských pozemků, stavebních pozemků, rezidenčních nemovitostí, kancelářských a průmyslových nemovitostí a dalších komerčních objektů na území České republiky, jakož i na území Slovenska, Maďarska a Polska. Pro tento účel bude sloužit čistý výtěžek Emise Dluhopisů po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí.</p> <p>Žádný konkrétní projekt nemá Emitent ke dni vyhotovení Prospektu rozjednan.</p>
------	--	--

E.3	Popis podmíněk nabídky	<p>Dluhopisy ve veřejné nabídce mohou nabývat osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí při dodržení podmínek pro jejich nabývání, stanovené příslušnými právními předpisy. Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.</p> <p>Emitent nemá v úmyslu žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů.</p> <p>Emitent bude využívat služeb zprostředkovatelů, kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy. Ty lze upisovat v sídle Emitenta (i za použití komunikace na dálku).</p> <p>Dluhopisy se objednávají vyplněním objednávky Dluhopisů a jejím doručením Emitentovi. Emitent přijetí objednávky potvrdí a vyzve k úhradě emisního kurzu. Smlouvy budou podepisovány v pořadí, v jakém jednotliví zájemci kontaktují Emitenta. Neexistuje jiné kritérium přidělování Dluhopisů, než je časová priorita. Smlouva je zároveň pro kupujícího potvrzením o přidělení (alokaci) konkrétního množství Dluhopisů z Emise.</p> <p>Předmětné Dluhopisy se neobchodují na žádném organizovaném trhu a ani Emitent tento krok neplánuje. Před oznámením přidělené částky konkrétním investorům nemůže začít obchodování.</p> <p>Minimální částka úpisu/koupě představuje 102% jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu tj. 30 600,- Kč. Maximální objem požadovaný jednotlivým zájemcem je omezen předpokládaným celkovým objemem Emise (999 990 000 Kč).</p> <p>Nebude-li Emitent schopen uspokojit objednávku, odmítne ji. Emitent je oprávněn nabídku krátit, je-li schopen ji uspokojit pouze částečně. O tom bude upisovatel písemně vyrozuměn a případný zaplacený přeplatek mu bude vrácen do tří (3) pracovních dnů.</p> <p>Nabídkovou cenu Dluhopisu je upisovatel povinen zaplatit Emitentovi do pěti (5) dnů ode dne oboustranného podpisu objednávky (smlouvy o úpisu Dluhopisů). Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu.</p> <p>Dluhopisy budou předávány nejpozději do patnácti (15) dnů po dni splacení emisního kursu osobně v sídle Emitenta anebo poštou (náklady na doručení hradí Emitent).</p> <p>Nabídková cena Dluhopisů pro celou lhůtu upisování (tzn. i po celou dobu trvání veřejné nabídky) bude 102% jmenovité hodnoty Dluhopisu, tj. 30 600,- Kč (slovy: třicet tisíc šest set korun českých) za jeden Dluhopis.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů poběží od 1.5.2018 do 31.3.2019. Předmětem nabídky jsou Dluhopisy až do celkového předpokládaného objemu Emise. Emitent zveřejnění výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta</p>
-----	-------------------------------	--

		www.stayhome.cz v sekci „ <i>PRO INVESTORY</i> “ do 15.4.2019. Tyto výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění poskytnete rovněž mailem nebo v sídle Emitenta.
E.4	Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních	Dle vědomí Emitenta nemá, vyjma zprostředkovatelů, kteří umísťují a prodávají Dluhopisy na trhu, žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Emitent odměňuje zprostředkovatele za vyhledání zájemce o koupi Dluhopisu úplatou ve výši stanovené smluvně s jednotlivými zprostředkovateli. Odhadovaná provize zprostředkovatelů dle odhadů Emitenta nepřesáhne 2,1% z upsaného objemu Emise. Tyto náklady budou hrazeny z prostředků získaných úpisem Dluhopisů. Při vydání celého předpokládaného objemu Dluhopisů (999.990.000,- Kč) tyto náklady na zprostředkovatele nepřesáhnou částku ve výši cca 21 mil. Kč a budou z většiny pokryty emisním áziem, jelikož emisní kurz Dluhopisů je ve výši 102% jmenovité hodnoty Dluhopisů.
E.7	Odhadované náklady účtované investorovi	Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady.

3) RIZIKOVÉ FAKTORY

Potenciální nabyvatelé (zájemce o koupi) Dluhopisů by se měli seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace uvedené v tomto Prospektu by měly být každým potenciálním nabyvatelem i zájemcem o koupi Dluhopisů před učiněním rozhodnutí o koupi či upsání Dluhopisů pečlivě zváženy a vyhodnoceny s ohledem na jeho individuální finanční situaci a investiční cíle.

S nabytím a vlastnictvím Dluhopisů je spojena řada rizik, jejichž popisem se zabývá tato kapitola 3. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si však měli být vědomi toho, že níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje odbornou analýzu těchto rizik nebo jejich vyhodnocení s ohledem na individuální situaci nabyvatele. Ustanovení tohoto Prospektu rovněž neomezují jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a nepředstavují investiční doporučení.

Jakékoli rozhodnutí potenciálních nabyvatelů o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu jako celku, jeho případných dodatcích, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů. Emitent doporučuje všem potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, aby svou investici do Dluhopisů ještě před jejím učiněním projednali se svými finančními, daňovými a/nebo jinými odbornými poradci.

3.1 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K PODNIKÁNÍ EMITENTA

Existují určité rizikové faktory vztahující se k majetku, závazkům a finanční situaci Emitenta, které mohou ovlivnit jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů. Tato rizika vyplývají z jeho podnikání, provozu jeho podniku nebo trhu, na němž působí. Mezi tato rizika patří především:

3.1.1 Riziko nově vzniklé společnosti

Riziko začínající společnosti znamená, že Emitent je nově vzniklou společností a úspěšnost jeho budoucí investiční činnosti je závislá na zajištění dostatečného financování investičních aktivit, vývoji odvětví, do kterých Emitent hodlá investovat, jeho schopnosti včas najít odpovídající investiční příležitosti, hodnotě a výnosnosti aktiv, které Emitent nabude v souladu se svým investičním záměrem. Protože Emitent k datu vydání tohoto Prospektu nezačal vykonávat podnikatelskou činnost, potenciální návratnost investice do Dluhopisů nelze podpořit historickými finančními výsledky. Zdrojem kapitálu pro Emitenta je externí financování, především financování prostřednictvím Dluhopisů. Pokud se Emitentovi financování nepodaří zajistit v dostatečném rozsahu, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Emitenta, celkovou výnosnost jeho investic a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

3.1.2 Riziko nedostatečné zkušenosti Emitenta

Riziko nedostatečné zkušenosti Emitenta s podnikáním znamená, že Emitent, jakožto nově založená společnost, nemá historické zkušenosti s podnikáním. Emitent nemá žádné předchozí zkušenosti s podnikáním v oblasti, která je hlavní činností Emitenta, nikdy v této oblasti nepůsobil. Emitent k datu vyhotovení Prospektu nemá předem zajištěny žádné dodavatele, nájemce či pachtýře.

U nezkušené společnosti může být pravděpodobnější budoucí selhání podnikatelských záměrů a podnikatelský neúspěch. Úspěšnost podnikání Emitenta bude záviset zejména od schopnosti smluvně si zajistit podporu investičních specialistů, úspěšnosti řízení Emitenta konkrétními členy představenstva a managementu Emitenta a od řádného výkonu působnosti dozorčí rady Emitenta.

3.1.3 Riziko nedostatečného obchodního plánu

Toto riziko spočívá v tom, že Emitent při vytváření obchodního plánu svůj podnikatelský záměr nevyhodnotil dostatečně komplexně a nezval v úvahu veškeré faktory důležité pro dosažení úspěchu v jeho podnikatelském záměru. Hospodářský výsledek pak v takovém případě nemusí odpovídat očekávání Emitenta.

3.1.4 Riziko nedostatečně konkrétních záměrů

Emitent nemá stanoven záměr konkrétní investice a potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena žádným již existujícím projektem. Emitent v současné době provádí pouze rešerši potenciálních investičních záměrů, tedy ke dni vyhotovení Prospektu nevykonává žádnou nákupní činnost.

3.1.5 Dluhové riziko

Dluhové riziko/riziko objemu závazků znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů.

3.1.6 Riziko konkurence

Emitent je účastníkem hospodářské soutěže na konkurenčním trhu investic do aktiv v nemovitostním sektoru. Riziko spojené s konkurencí v oborech podnikání Emitenta spočívá v tom, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.

3.1.7 Riziko prodeje Emitenta jinému akcionáři

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu má společnost dva akcionáře, kterými jsou fyzické osoby, z nichž každá vlastní 50% akcií Emitenta a tomu odpovídající podíl na základním kapitálu Emitenta. Existuje riziko, že v budoucnu může dojít k převodu některých či všech akcií Emitenta na třetí osobu, což se

může následně negativně projevit ve změně členů orgánů Emitenta či na výsledcích hospodaření Emitenta, zejména, pokud by nabyvatelem akcií Emitenta byla právnická nebo fyzická osoba působící na realitním trhu v segmentech, jichž se týká investiční záměr Emitenta.

3.1.8 Riziko vyplývající ze značných investičních výdajů Emitenta

Emitentovo podnikání obnáší značné investiční výdaje, zejména na nabytí nemovitostí, jako jsou zemědělské, rezidenční a další pozemky, rezidenční nemovitosti, kancelářské a průmyslové nemovitosti a další komerční objekty, které má Emitent v plánu zejména pronajímat, propachtovávat či jiným způsobem svoji investici do nich zhodnocovat.

Výsledek projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, daň z nabytí nemovitosti, jakož i od nákladů na úpravy či rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, ostraha) nebo finančních nákladů, včetně případných dalších nákladů vyvolaných změnou požadavků na takové nemovitosti, vyplývajících z příslušných právních předpisů. Další zvýšené náklady mohou být spojeny s řízením projektu. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Takové navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu a v hospodářských výsledcích Emitenta.

V případě, že se disponibilní finance Emitenta neočekávaně sníží natolik, že nebude schopen realizovat zamýšlené investice, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit jeho hospodářské výsledky.

3.1.9 Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta

Emitent se hodlá zabývat investicemi do zemědělských, stavebních a jiných pozemků, rezidenčních nemovitostí, kancelářských a průmyslových nemovitostí a dalších komerčních objektů na území České republiky, Slovenska, Maďarska a Polska. V případě, že dojde k náhlému poklesu cen nemovitostí po jejich nabytí Emitentem, může taková situace nepříznivě ovlivnit hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů. Tím, že budoucí investiční portfolio Emitenta má být diverzifikováno mezi kancelářské, retailové a zemědělské prostory a pozemky v několika evropských státech, jakékoli výkyvy týkající se jednoho z národních trhů by neměly pro Emitenta představovat významné riziko.

3.1.10 Riziko hospodářské ztráty

Při podnikatelské činnosti Emitenta může vzniknout hospodářská ztráta a může dojít ke zmaření investic. Je možné, že pokud na to budou postačovat disponibilní finanční zdroje Emitenta, Emitent v takovém případě uplatní vůči Dlužníkům své právo na předčasné splacení Dluhopisů dle Emisních podmínek (Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta). V důsledku zmíněné hospodářské ztráty může rovněž nastat situace, že Emitent nebude vůbec schopen předčasného splacení Dluhopisů z důvodu vzniklé hospodářské ztráty a souvisejícího nedostatku likvidity.

3.1.11 Měnové riziko

Měnové riziko znamená riziko, že v důsledku pohybu směnných kurzů Emitent utrpí hospodářské ztráty z důvodu denominace aktiv a pasiv v různých měnách. Emitent hodlá své investice realizovat na území České republiky především v českých korunách a na Slovensku, v Maďarsku a Polsku především v Euro. V současné době Emitent nemá žádná aktiva denominovaná v cizích měnách. V budoucnu lze očekávat, že Emitent bude mít část svých aktiv denominovaných v Eurech. V případě, že by Česká republika přijala měnu Euro, významné riziko může spočívat v zákonem stanoveném kursu pro přepočítání finančních a peněžních prostředků v českých korunách na Euro, pokud by takový kurs byl pro českou korunu nepříznivý.

3.1.12 Provozní riziko

Provozní (operační) riziko je riziko vyplývající z nedostatečnosti nebo selhání vnitřních procesů, informačních systémů, lidské chyby, včetně chyby v rozhodování členů managementu Emitenta, nebo rizika vyplývající z vnějších faktorů, např. v důsledku opomenutí implementace nových právních a daňových předpisů (včetně transpozic směrnic EU), jejich změn, resp. změn jejich výkladů. Vlivem těchto rizik může Emitent utrpět významné hospodářské ztráty, může dojít k narušení činnosti, nesplnění závazků vůči obchodním partnerům, regulačním zásahům a poškození pověsti.

3.1.13 Riziko soudních sporů a správních sankcí

Emitent může být účastníkem soudních sporů, jejichž nepříznivý výsledek může mít podstatný negativní vliv na hospodaření Emitenta a jeho pověst. Nedodržení regulačních úprav a pravidel může Emitenta vystavit riziku vysokých sankcí a může vážně poškodit jeho pověst a tím i rozsah jeho dalších investičních příležitostí.

3.1.14 Riziko ztráty významných zaměstnanců

Odchody manažerů, klíčových zaměstnanců nebo smluvních investičních specialistů a neschopnost či nemožnost udržet je, či včas za ně najít odpovídající náhradu, mohou mít negativní vliv na Emitenta. Emitent nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby a smluvní partnery udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci. V současné době Emitent nemá žádné zaměstnance.

3.1.15 Legislativní riziko

Legislativní riziko představuje riziko změny právní úpravy, která se vztahuje na předmět podnikání Emitenta. Případné změny legislativy mohou Emitentovi způsobit zvýšenou finanční, administrativní či jinou náročnost, či uložit mu omezení, díky kterým může být Emitent nucen upravit své investiční záměry. Tyto změny by se mohly následně negativně projevit na jeho hospodářských výsledcích a finanční situaci. Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky platného ke dni vyhotovení tohoto Prospektu. Emitent nemůže činit jakékoli záruky týkající se dopadu možných změn v právní úpravě po datu vydání tohoto Prospektu.

3.1.16 Riziko všeobecné hospodářské recese

Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni, anebo na úrovni průmyslových odvětví, může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů na trhu. Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vůči vlastníkům Dluhopisů.

3.1.17 Riziko neplnění smluv uzavřených s Emitentem

Vzhledem k tomu, že pro dosažení svých investičních záměrů bude Emitent uzavírat smlouvy s třetími osobami, riziko může spočívat i v nesplnění či opožděném plnění smluvních závazků třetích osob vůči Emitentovi.

3.1.18 Riziko zahájení insolvenčního řízení

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) ve svém aktuálním znění stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li

předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Emitenta, bude Emitent po neurčité době omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu Dluhopisů.

Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu neevizuje žádnou významnou pohledávku vůči třetí straně.

3.1.19 Riziko nedostatku likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhu ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti závazků Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta. Emitent je vystaven riziku likvidity v případě opožděných plateb tržeb (příjmů) a předčasné splatnosti závazků (výdajů) Emitenta, které by mohly mít negativní dopad na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

S investováním do nemovitostí je spojeno riziko vyplývající s jejich nízkou likviditou. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nečekané dlouhodobé nelikvidnosti určité nemovitosti nebo více nemovitostí, může tato skutečnost narušit obchodní plán Emitenta a v krajních případech může rovněž negativně ovlivnit výnosnost celého projektu.

3.1.20 Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

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 Emitenta, je možné, že Emitent nebude schopen z těchto vlastních zdrojů dostát dluhům z Dluhopisů.

3.1.21 Riziko související s umístěním nemovitostí

Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout, propachtovat či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta a případně také jeho schopnost splácet závazky vyplývající z Dluhopisů.

3.1.22 Riziko pohybu cen nemovitostí

Emitent bude podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti

ceně, která byla Emitentem přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta.

3.1.23 Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce, pachtýře či kupce pro nemovitost

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce, pachtýře či ve výjimečných případech kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Emitenta a v konečném důsledku na jeho schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.

3.1.24 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 Emitenta. V důsledku toho mohou Emitentovi vzniknout vysoké náklady na odstranění škod.

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

3.1.25 Riziko nezískání veřejnoprávních povolení

V případě rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti či změně účelu jejího užívání lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se např. o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti.

3.2 RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ

Existují určité rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům, které vyplývají jak ze samotné povahy Dluhopisů jako druhu cenných papírů, tak z charakteristik těchto konkrétních Dluhopisů.

3.2.1 Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Potenciální investor do Dluhopisů musí sám podle svých individuálních poměrů posoudit vhodnost investice do Dluhopisů. Každý investor by měl především:

- i. mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu, případně jeho dodatku či doplnění;
- ii. mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, o investicích do Dluhopisů a jejich dopadu do svých investic a/nebo na své celkové investiční portfolio;
- iii. mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- iv. úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu;

- v. být schopen zvážit (sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

3.2.2 Riziko změny tržní úrokové sazby

Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. S ohledem na současnou politiku ČNB lze očekávat postupné zvyšování tržní úrokové sazby.

3.2.3 Riziko nároku výhradně vůči Emitentovi

Emitované Dluhopisy jsou vydány výhradně Emitentem, který se tímto stává jediným dlužníkem závazků plynoucích z předmětných Dluhopisů. Žádný jiný subjekt neposkytuje ohledně Dluhopisů ručení nebo jiné zabezpečení, které by umožňovalo majitelem emitovaných Dluhopisů uplatňovat jakékoli nároky z Dluhopisů vůči jinému subjektu než je Emitent nebo vůči majetku jiného subjektu, než je Emitent.

3.2.4 Riziko likvidity

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

3.2.5 Měnové riziko

Dluhopisy jsou denominované v českých korunách a v českých korunách bude vyplácen úrokový výnos a bude splacena jmenovitá hodnota Dluhopisu. Držitel Dluhopisu, pro nějž česká koruna není měnou, ve které obvykle provádí své transakce, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které z jeho pohledu mohou negativně ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení Dluhopisů. Změna kurzu české koruny vůči příslušné cizí měně vyústí v příslušnou změnu hodnoty Dluhopisu vyjádřenou v takové cizí měně, jakož i v příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb vyjádřené v takové cizí měně. Pokud se např. výchozí směnný kurz české koruny vůči příslušné cizí měně sníží (tedy se relativně sníží hodnota české koruny), sníží se i cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v příslušné cizí měně.

3.2.6 Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

Na pohledávky vlastníků Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

3.2.7 Zdanění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být povinni zaplatit daně, odvody či poplatky veřejnoprávní povahy v souladu s právními předpisy či zvyklostmi státu, ve kterém dochází k nabytí či prodeji Dluhopisů. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou Dluhopisy. V tomto ohledu by potenciální nabyvatelé Dluhopisů měli kromě rizik uvedených v tomto bodě rovněž zvážit zdanění a devizovou regulaci v České republice. Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 15 %. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se nicméně neměli při nabytí, prodeji či placení Dluhopisů spoléhat na stručné a obecné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích, ale měli by se poradit ohledně jejich individuálního zdanění s daňovými poradci. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než původně předpokládali a/nebo jim může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládali.

3.2.8 Riziko předčasného splacení

Emitent má právo Dluhopisy předčasně (tj. před datem jejich splatnosti) splatit, ne však dříve než před 30.6.2023 (viz čl. 9.4 Emisních podmínek). Pokud se Emitent rozhodne toto právo uplatnit, obdrží vlastník Dluhopisů pouze jistinu a úrokové výnosy za výnosová období do dne předčasné splatnosti Dluhopisů, čili ztrácí právo na úrokové výnosy za výnosová období následující po dni předčasné splatnosti Dluhopisů. Jinými slovy, vlastník Dluhopisů čelí riziku, že souhrn realizovaných výnosů z Dluhopisu bude nižší než předpokládaný souhrn výnosů.

Obdobné riziko nese vlastník Dluhopisu v případě, že požádá sám o předčasné splacení Dluhopisů při neplnění závazků Emitenta ve smyslu čl. 9.9 Emisních podmínek.

3.2.9 Změna práva

Podmínky vydání Dluhopisů se řídí právními předpisy České republiky účinnými k datu jejich vydání. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka či ujištění ohledně jakékoliv budoucí změny právních předpisů, soudního rozhodnutí nebo změny soudní či správní praxe po datu vydání Dluhopisů a jejího dopadu na finanční situaci Emitenta a jeho schopnost řádně a včas splatit Dluhopisy, na Dluhopisy či vlastníky Dluhopisů.

3.2.10 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

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, a 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.

3.2.11 Riziko inflace

Na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím negativně ovlivňuje případný reálný výnos z investice.

3.2.12 Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakékoli jiné peněžité dluhy podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, a za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí na jeho hospodaření a na schopnosti dlužníků Emitenta dostat svým povinnostem.

3.2.13 Riziko nepředvídatelné události

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány. Vzhledem k tomu, že předmětem podnikání Emitenta a podstatnou částí jeho obchodní činnosti je rovněž investování do příležitostí na trhu nemovitostí, mohou nepředvídatelné události (politické, přírodní, ekonomické či jiné povahy) týkající se těchto investic ovlivnit rovněž schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu.

4) ODPOVĚDNÉ OSOBY

Za údaje uvedené v tomto Prospektu je odpovědný Emitent, tedy společnost STAY HOME a.s., se sídlem Žitná 562/10, Praha 2, 120 00.

Emitent, jako osoba odpovědná za Prospekt, prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v Prospektu v souladu se skutečností ke dni jeho vyhotovení tj. ke dni 9.4.2018 a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne 9.4.2018



STAY HOME a.s.

Július Csorba, člen představenstva

5) OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI

Historické finanční údaje Emitenta za období končící 31.12.2017, uvedené v tomto Prospektu, byly ověřeny Ing. Milošem Jonákem, statutárním auditorem, číslo oprávnění 2363 ze společnosti Jonák Audit, s.r.o., se sídlem Národní 973/43, 110 00 Praha 1, číslo oprávnění KA ČR č. 566, vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 254446 (dále též jen „Auditor“).

Auditor ověřil účetní závěrku Emitenta k 31.12.2017 s výrokem „bez výhrad“.

Auditor též provedl audit účetních výkazů rozvahy a peněžních toků Emitenta za rok končící 31.12.2017 s výrokem, že „**vybrané účetní výkazy ve všech významných (materiálních) ohledech podávají věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Emitenta a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.**“

Vybrané finanční údaje Emitenta obsahuje čl. 8.10.1 tohoto Prospektu. Finanční výkazy včetně zpráv Auditora jsou přiloženy na konci tohoto Prospektu.

6) ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný, kromě zájmu zprostředkovatelů, kteří budou za distribuci Dluhopisů odměňováni úplatou, jejíž výše bude individuálně smluvně stanovena se zprostředkovatelem. Provize zprostředkovatelů nepřekročí dle odhadů Emitenta 2,1 % z upsaného objemu Emise. Tyto náklady budou hrazeny především z prostředků získaných úpisem Dluhopisů - emisního ážia ve výši 2% jmenovité hodnoty upsaných Dluhopisů.

7) DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, která spočívá v investování do nemovitostí, zejména pak do zemědělských pozemků, stavebních pozemků, rezidenčních nemovitostí, kancelářských a průmyslových nemovitostí a dalších komerčních objektů na území České republiky, jakož i na území Slovenska, Maďarska a Polska. Pro tento účel bude sloužit čistý výtěžek Emise Dluhopisů po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí, jakožto předpokládané výnosy z budoucího nemovitostí Emitenta.

Emitent nebude vykonávat činnosti, které by byly v rozporu s § 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách., Emise Dluhopisů není hlavní činností Emitenta, předmětem činnosti Emitenta není poskytování úvěrů nebo činnosti specifikované v § 1 odst. 3 zákona o bankách.

Emitent rovněž nebude vykonávat činnosti, které by byly v rozporu s § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, jelikož návratnost investice nebo zisk investora nebude závislá na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého budou peněžní prostředky investovány. Zisk investora je nastaven pevnou úrokovou sazbou Dluhopisů ve výši 7,1% p.a. bez ohledu na aktuální výnos při správě majetku Emitenta. Na činnost Emitenta se dále bude vztahovat výjimka z aplikace uvedeného zákona ve smyslu § 2 odst. 1, jelikož Emitent shromažďuje prostředky za účelem financování vlastního obchodu – nákupu nemovitostí, které bude následně spravovat, pronajímat či propachtovávat.

Emitent očekává, že celkový výtěžek Emise Dluhopisů, který Emitent získá z nabídky Dluhopisů, bude odpovídat částce emisního kurzu všech nabízených Dluhopisů.

Od takového emisního kurzu budou odečteny náklady na odměny pro zprostředkovatele, náklady na auditora Emitenta, poplatky státní tiskárny cenin, ČNB a další případné drobné náklady související s emisí Dluhopisů. Emitent očekává, že se celkové náklady Emise Dluhopisů budou pohybovat kolem 2,2 % z předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů (999.990.000,- Kč), z čehož 2,1%

případně na odměny zprostředkovatelů. Při vydání celého předpokládaného objemu Emise Dluhopisů, celkové náklady Emise Dluhopisů budou činit cca 22 mil. Kč. Tyto náklady budou z většiny pokryty ze zvýšeného emisního kurzu Dluhopisů, který činí 102% jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tudíž činí cca 997.990.000,- Kč (slovy: devět set devadesát sedm milionů devět set devadesát tisíc korun), a bude použit v souladu s tímto Prospektem.

8) ÚDAJE O EMITENTOVĚ

8.1 HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

Název (obchodní firma) Emitenta je STAY HOME a.s.

Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B22933, IČO: 065 91 485

Emitent byl založen dne 25. 10. 2017 na dobu neurčitou, zápis Emitenta do Obchodního rejstříku byl proveden dne 9. 11. 2017.

Sídlo Emitenta je na adrese Žitná 562/10, Praha 2, 120 00, Česká republika.

Kontaktní osobou Emitenta je Peter Karas, člen dozorčí rady. Internetové stránky se nacházejí na <http://www.stayhome.cz>., e-mailová adresa emitenta je info@stayhome.cz, tel. číslo 777 025 554.

Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000,- Kč a byl v plné výši splacen. Základní kapitál je rozvržen celkem na 10 ks kmenových listinných akcií ve formě na jméno o jmenovité hodnotě každé jedné 200.000,- Kč. Převod akcií není omezen. S jednou akcií o jmenovité hodnotě 200.000,- Kč je spojen jeden hlas pro hlasování na valné hromadě Emitenta.

Emitent je akciovou společností založenou v souladu s českým právním řádem a řídí se právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., zákonem č. 256/2013, katastrální zákon, a předpisy upravujícími působení na kapitálovém trhu (ve všech takových případech v jejich platném a účinném znění) při respektování všech ostatních relevantních zákonů a jiných právních předpisů České republiky.

8.2 UDÁLOSTI VÝZNAMNÉ PRO HODNOCENÍ PLATEBNÍ SCHOPNOSTI EMITENTA

Emitent plní veškeré své dosavadní závazky řádně a včas. V minulosti nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Emitent k datu vydání tohoto Prospektu nezačal vykonávat podnikatelskou činnost.

8.3 INVESTICE

Emitent dosud neuskutečnil žádné investice, ani se k žádným investicím do budoucna nezavázal.

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních úvěrů a později zčásti z výnosů své podnikatelské činnosti.

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

8.4 PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA

8.4.1 Hlavní činnosti - obecně

Předmětem hlavní činnosti Emitenta bude investování do nemovitostí, zejména do zemědělských pozemků, stavebních pozemků, rezidenčních nemovitostí, kancelářských a průmyslových nemovitostí a dalších komerčních objektů především na území České republiky a dále na území Slovenska, Maďarska a Polska, a to za účelem jejich dalšího zhodnocování, pronájmu, pachtu či posléze ve výjimečných případech prodeje třetím osobám.

Ke dni vyhotovení Prospektu Emitent nevykonává žádnou činnost.

8.4.2 Hlavní činnosti – konkrétní popis plánovaných činností

8.4.2.1 Předmět podnikání Emitenta dle stanov zahrnuje: (i) výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a (ii) Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

8.4.2.2 V realitním sektoru bude Emitent vyhledávat příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí, konkrétně pak zemědělských pozemků, rezidenčních nemovitostí, kancelářských a průmyslových nemovitostí a dalších komerčních objektů, a to za účelem jejich dalšího zhodnocování, pronájmu, pachtu a ve výjimečně odůvodněných případech i prodeji třetím osobám.

Emitent bude realizovat především investice zaměřené do jednotlivých nemovitostí či jednotných souborů nemovitostí, které jsou již hotové a funkční a jejichž tržní hodnota se bude pohybovat v hodnotách od 1 do 100 mil. korun českých, resp. ekvivalent tohoto rozmezí v Euro. Jedná se o takovou hodnotu nemovitosti, která je příliš velká pro lokální investory a příliš malá pro velké či mezinárodní investory. Dle obchodního plánu Emitenta budou pro účely investic vybírány takové nemovitosti, u nichž lze očekávat dobu návratnosti investice od 8 do 15 let.

Z právního hlediska bude Emitent zkoumat zejména vlastnictví nemovitosti, absenci omezení bránících jejímu neomezenému užívání pro zamýšlený účel, 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 bude zkoumat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či nemovitost nemůže být zatížena v důsledku právního sporu a že lze předpokládat, že s ohledem na závazky prodávajícího, nebude prodej nemovitosti následně odporován věřiteli prodávajícího či jinými osobami. Emitent bude upřednostňovat investici do nemovitostí, které nebudou obsahovat výše popsané vady. Případné investice do zatížené nemovitosti bude vždy posuzována individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti a v případech zatížení nemovitosti zástavním či obdobným právem, bude součástí vypořádání kupní ceny i zbavení nemovitosti takových právních zátěží váznoucích na nemovitosti.

Emitent má v plánu zakoupené nemovitosti především pronajímat, a to s upřednostněním spolehlivých nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami. V případě zemědělských nemovitostí budou posuzovány zkušenosti nájemce v daném oboru podnikání a jeho předpokládaná platební schopnost. V průběhu držby a správy nemovitosti určené k pronájmu, do které Emitent hodlá investovat, budou prováděny ekonomické testy dané nemovitosti, jejichž předmětem bude posouzení výnosnosti investice do takové nemovitosti s ohledem na stávající a očekávatelné budoucí platby od nájemců.

Emitent započal vyhledávat a nadále bude sledovat investiční příležitosti na území České republiky, Slovenské republiky, Maďarska a Polska, kdy vyhledává zejména lokality s výbornou dostupností a dopravním spojením do centra velkých měst, klidné oblasti v blízkosti přírody i typicky městské bydlení a též atraktivní nebo potenciálně atraktivní komerční plochy a kanceláře. Zvláštní pozornost věnuje a bude věnovat Emitent oblastem, kde se rozvoj dopravní dostupnosti teprve očekává nebo je

v dlouhodobém horizontu již naplánovaný, ale oblast zatím uniká zájmu ostatních investorů. Emitent bude analyzovat jednotlivé existující projekty za účelem jejich akvizice a následného prodeje či pronájmu. Činnosti prováděné Emitentem budou primárně podřízené požadovanému výnosu investice.

Činnost Emitenta se tedy aktuálně zaměřuje na nalezení vhodných investičních příležitostí na nemovitostním trhu, ať už se jedná o komerční, rezidenční či zemědělské projekty, a v této činnosti bude pokračovat i v budoucnu. V rámci investiční a akviziční činnosti bude Emitent provádět průzkum trhu, tržní analýzy, vyhledávat vhodné lokality a posuzovat proveditelnost developerského projektu.

Pro hospodaření Emitenta budou ekonomicky nejdůležitější nemovitostní projekty, které nabízí efektivní a časově nenáročný zhodnocení kapitálu. Stabilita Emitenta bude založena na diverzifikaci finančních prostředků mezi nemovitostí určené k pozdějšímu prodeji a nemovitostí určené k pronájmu.

8.4.2.3 Plány Emitenta investovat na nemovitostním trhu jsou v přípravné fázi. V jednotlivých odstavcích čl. 8.4.2 tohoto Prospektu Emitent uvádí základní faktory týkající se jeho budoucích investic do nemovitostního trhu. Údaje zde uvedené mají přitom ryze indikativní charakter. Emitent si nezpracoval SWOT analýzu popisovaných potenciálních investic.

Emitent ke dni sestavení Prospektu komplexně nevyčíslil obrát ani přesný zisk zamýšlených nemovitostních projektů uvedených v tomto Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu není Emitent zavázán žádný z projektů realizovat.

8.4.3 Hlavní trhy

Ke dni vyhotovení Prospektu Emitent nevykonává žádnou činnost, a tedy na žádném trhu nepůsobí.

V budoucnu se Emitent ve svých aktivitách hodlá zaměřovat zejména na český, slovenský, maďarský a polský trh s realitami. Emitent pozorně monitoruje aktivity developerů a investorů na českých a zahraničních trzích. Potenciální zájemce o koupi a potenciální nájemce se Emitent bude snažit oslovit nejen kvalitou služeb spojených se správou nemovitostí, ale také šíří svého portfolia a silným zázemím, které je pro řadu společností a jednotlivců zárukou dlouhodobé spolupráce a někdy i motivací ke změně stávajícího sídla. Portfolio Emitenta bude diverzifikováno mezi kancelářské, retailové a zemědělské prostory a pozemky v několika evropských státech, aby jakékoli výkyvy na některém z národních trhů neznamenaly pro Emitenta významné riziko.

8.5 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

Dle stanov Emitenta je nejvyšším orgánem společnosti valná hromada. Systém vnitřní struktury Emitenta je dualistický. Orgány Emitenta jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada. Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li přítomni akcionáři, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota akcií přesahuje 30 % základního kapitálu. Není-li valná hromada schopna se usnášet, svolává se náhradní valná hromada. Valná hromada rozhoduje prostou většinou odevzdaných platných hlasů přítomných akcionářů, nestanoví-li zákony nebo stanovy většinu vyšší.

Emitent je akciovou společností s upsaným základním kapitálem v hodnotě 2.000.000,- Kč, jenž představuje 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000,- Kč. Emitent má v současnosti dva akcionáře, z nichž každý je vlastníkem 50 % veškerých akcií Emitenta, tzn. že každý akcionář má 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech na valné hromadě Emitenta. Těmito akcionáři jsou pan Július Csorba, nar. 29.5.1972, který současně zastává funkci člena představenstva Emitenta a pan Peter Karas, nar. 14.6.1978, který v současnosti zastává funkci člena dozorčí rady Emitenta.

Emitent není součástí žádné skupiny.

8.6 INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od založení Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho budoucí finanční situaci či podnikatelské záměry.

Všechny informace, které jsou v tomto článku 8.6 uvedeny, vychází z interních analýz zpracovaných Emitentem, vyjma informací, u kterých je výslovně uveden zdroj v poznámce pod čarou.

Pokud jde o rezidenční nemovitosti, poptávka po nich zůstává silná v důsledku nedostatku volných ploch a chybějící nabídky nemovitostí. Emitent rovněž hodlá využít současné vysoké poptávky po stavebních pozemcích a bude vyhledávat investiční příležitosti především v oblastech plánovaného rozvoje příměstských oblastí. Investice do zemědělských nemovitostí představují pro Emitenta především vhodné uložení volných finančních prostředků, ale i jejich zhodnocení formou nájmu či pachtu.

Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu maloobchodních nemovitostí, trhu kancelářských nemovitostí, rezidenčním trhu a trhu nájemního bydlení, trhu průmyslových a zemědělských nemovitostí. Zemědělské pozemky vykazují dlouhodobou stabilitu a mají se stát pilíři investičního portfolia Emitenta.

S ohledem na obsazenost a optimálně nastavené podmínky ubudoucích nájemních nemovitostí Emitenta, bude jeho cílem udržet stávající nájemce koupených nemovitostí a aktivně jednat s potenciálními nájemci u volných prostor. Současně budou probíhat v souladu se střednědobým plánem Emitenta investice do obnovy a oprav nemovitostí za účelem zvýšení jejich tržní hodnoty.

Pokud jde o trendy v oblasti podnikání Emitenta, tak Emitenta a odvětví, ve kterém hodlá působit, ovlivňují, kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy v oblasti nemovitostí a trendy tento sektor ovlivňující.

Trendy relevantní pro Emitenta obecně

Emitent bude poskytovat služby na území střední Evropy, a to především v České republice, Slovenské republice, Maďarsku a Polsku, a je tak částečně závislý na vývoji ekonomiky uvedených států jako celku. Dle pololetního regionálního výhledu Mezinárodního měnového fondu⁴ je očekáván zrychlený růst ekonomik střední Evropy, a to na 2,2 procenta. Dle této zprávy se rovněž zrychlí růst české ekonomiky, přičemž HDP se dle odhadů zvýší na 2,8 procenta. De odhadů ale zároveň v příštím roce dojde opět ke zpomalení tohoto růstu, a to konkrétně na 2,2 procenta.⁵

Popis trendů v oblasti nemovitostí

Český realitní trh zaznamenal v prvním čtvrtletí roku 2017 výjimečně silný příliv investic do komerčních nemovitostí ve výši 1,57 mld. EUR, což představuje téměř dvojnásobek hodnoty investic provedených ve stejném období roku 2016. Zvýšení přílivu investic bylo podpořeno celkovým růstem ekonomiky s meziročním navýšením HDP o 2,9 % za čtvrtletí. Mírná inflace umožnila ČNB ukončit

⁴ MMF: Růst střední a východní Evropy zrychlí, Západ ale bude dohánět dlouho. Novinky.cz – nejčtenější zprávy na českém internetu [online]. 11. 5. 2017 [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/437546-mmf-rust-stredni-a-vychodni-evropy-zrychli-zapad-ale-bude-dohanet-dlouho.html>

⁵ Česko letos poroste rychleji, Rusko se k růstu vrátí. MMF vydal novou prognózu. Investice, ekonomika a finance, kurzy, akcie, měny a komodity - Patria.cz [online]. 18. 4. 2017 [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/3507232/cesko-letos-poroste-rychleji-rusko-se-k-rustu-vrati-mmf-vydal-novou-prognozu.html>

nastavená regulační opatření, konkrétně fixní kurzový závazek stanovující od roku 2013 hodnotu koruny nad úroveň 27 Kč/EUR. Uvolnění koruny vedlo k jejímu mírnému posílení, vysoké spotřebitelské důvěře a dobrým výsledkům na trhu práce. Čeští investoři na trhu nadále posilovali svou pozici aktivních kupců s 34% podílem na celkových objemech obchodů. Němečtí investoři drželi s 28 % jen o něco menší podíl. Nemovitosti zůstaly populární také u domácích investorů, jako jsou zejména realitní fondy.⁶

Investiční trh bude pravděpodobně ovlivňovat posílení koruny, efekt volného kapitálu a relativně levného financování, pro které není dostatek investičních příležitostí. Celkově je očekáván další růst.

V důsledku vyššího množství dokončených projektů v oblasti kancelářských nemovitostí v posledním období Emitent očekává mírný celkový nárůst neobsazenosti kancelářských prostor, a zároveň růst nejvyššího dosahovaného nájemného. Důraz nájemců na kvalitu stále poroste.

Emitent očekává, že retailový trh bude v nejbližším období stabilní a nadále bude docházet především k rekonstrukcím a modernizacím stávajících prostor. Nová výstavba probíhá v omezeném rozsahu.

Do rezidenčních nemovitostí hodlá Emitent investovat pouze okrajově. Úrokové sazby hypoték na území České republiky se po dosažení historického minima v roce 2016 zvyšují. Díky nízkým sazbám neustále stoupala poptávka na nemovitostním trhu, zatímco nabídka klesala. V důsledku tohoto nepoměru docházelo k růstu cen komerčních i rezidenčních nemovitostí na českém realitním trhu.

Emitent očekává, že se nízké úrovně úrokových sazeb budou nadále zvyšovat z důvodu zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů, což se perspektivně může projevit zvýšenou poptávkou po nájmu rezidenčních nemovitostí.

Trh kancelářských prostor

Z hlediska sektorů dominuje poptávce segment IT a komunikačních technologií s cca 18% podílem na celkovém objemu transakcí, následován sektorem profesionálních služeb (cca 12 %) a farmacie (cca 12 %).

Nájemné se tak drží na konstantní úrovni, mírně klesá u starších objektů.⁷ Z tohoto hlediska se jeví jako perspektivní rekonstrukce kancelářských budov v centrálních lokalitách největších měst.

Na trhu kancelářských prostor se nabídka s poptávkou dostávají do zdravé rovnováhy.

Trh maloobchodních prostor

Trhu maloobchodních prostor nahrává pokračující růst maloobchodního obratu, kdy retail těží z příznivého spotřebitelského klimatu a růstu maloobchodních výdajů českých domácností. Většina investic směřuje do redevelopementu, nová výstavba probíhá v omezeném rozsahu. Dochází ke sblížení tradičních kamenných prodejen a on-linového světa.

Růst české ekonomiky i příznivé spotřebitelské klima se pozitivně odrazilo na objemu výdajů českých domácností v maloobchodě.

⁶ Tuzemský trh s nemovitostmi se podle Colliers v prvním čtvrtletí těšil výjimečně silnému přílivu investic [online]. 25. 5. 2017 [cit. 2017-08-01]. Dostupné z: http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017_05_25_realitni-trh-q1

⁷ Trend Report 2017, str. 49 - 50. Přehled českého nemovitostního trhu. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2017>

V příštích letech se očekává pokračování konsolidace obchodního trhu. Očekává se další zmenšování ploch hypermarketů tam, kde není velká plocha efektivní. Klíčovým trendem bude propojení obchodu a služeb, což se projeví v pestrosti poskytovaných služeb.

Trh průmyslových nemovitostí

V oblasti trhu průmyslových nemovitostí pokračuje rostoucí zájem o hlavní logistické a skladovací oblasti, pozitivně podpořený chystaným zahájením výstavby v regionech. Z hlediska regionů je pro rozvoj a provoz logistických a výrobních kapacit klíčová silniční infrastruktura.

8.7 PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad svého zisku nevyhotovil.

8.8 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Vnitřní uspořádání Emitenta se proto řídí právem České republiky.

Představenstvo

Řídícím orgánem Emitenta je představenstvo, které má jednoho člena.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu tvoří představenstvo Emitenta jeden člen představenstva, který zastupuje Emitenta samostatně. Představenstvo řídí podnikání a vnitřní chod Emitenta a může vykonávat veškeré činnosti, které nejsou na základě právních předpisů a stanov Emitenta svěřeny do pravomoci valné hromady.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu je členem představenstva Emitenta pan Július Csorba, nar. 29. 5.1972, pracovní adresa: Žitná 562/10, Nové Město, 120 00 Praha 2.

Účast v orgánech jiných společností:

Július Csorba, advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 041 33 102, jediný společník a člen statutárního orgánu;
Mediclinic a.s., IČO: 279 18 335, člen dozorčí rady;
Odyssey 44, a.s., IČO: 024 94 213, člen dozorčí rady;
Zenith Investments, s.r.o., IČO: 034 75 841, společník a člen statutárního orgánu;
ČESKÝ SPOTŘEBITEL, z.s., IČO: 270 46 150, člen kontrolního orgánu;
Diamond Forever a.s., IČO: 047 44 047, člen správní rady, statutární ředitel a jediný akcionář společnosti.

Pan Július Csorba má následující pracovní zkušenosti ve vztahu k plánované činnosti Emitenta:

Pan Csorba bude čerpat ze svých zkušeností ve vztahu k nákupu nemovitostí, které načerpal při zastupování svých klientů při výkonu advokacie. Tyto zkušenosti zahrnují jak samotný proces vyhledávání nemovitostí, tak posouzení jejich právního stavu, zajištění kompletních smluv k jejich převodu či nájmu, vkladu do katastru nemovitostí apod.

Pan Július Csorba je zároveň akcionářem Emitenta. Jeho akcie představují 50 % podíl na základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech na jeho valné hromadě.

Dozorčí rada

Emitent má rovněž dozorčí radu. Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta a vykonává činnosti, které jsou jí svěřeny na základě právních předpisů a stanov Emitenta. Řídí se zásadami schválenými valnou hromadou Emitenta, ledaže jsou v rozporu se zákonem o obchodních korporacích či stanovami Emitenta. Dozorčí rada Emitenta má jednoho člena.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu je jediným členem dozorčí rady Emitenta pan Peter Karas, nar. 14. 6. 1978, pracovní adresa: Žitná 562/10, Nové Město, 120 00 Praha.

Účast v orgánech jiných společností:

PARKER & HILL daňová kancelář a.s., IČO: 053 15 450, člen dozorčí rady;
Dobryprezident.cz, a.s., IČO: 053 45 057, člen statutárního orgánu;
Tetragrammaton a.s., IČO: 026 57 023, člen dozorčí rady;
Raindem s.r.o., IČO: 043 11 477, zástupce právnické osoby ve statutárním orgánu;
Skillful invest s.r.o., IČO: 036 04 560, člen statutárního orgánu; a
Individual Car Race Kft, odštěpný závod, IČO: 028 97 288, statutární orgán zřizovatele.

Pan Peter Karas má následující pracovní zkušenosti ve vztahu k plánované činnosti Emitenta:

Pan Peter Karas bude čerpat ze svých bohatých zkušeností z působení na realitním trhu. Své zkušenosti získal zejména při práci v renomovaných pražských realitních kancelářích, jakožto během své samostatné realitní činnosti, které se věnuje od roku 2010. Pan Karas má zkušenosti se zprostředkováním prodejů nemovitostí, s realizací scelování vlastnictví zemědělských a lesních pozemků, s vyřizováním stavebních povolení či podnětů ke změně územního plánu apod. Pan Karas má taktéž zkušenosti z různých developerských projektů, kdy se zabýval mj. realizací půdních vestaveb v různých částech Prahy vč. jejich následného prodeje, či se podílel na realizaci výstavby bytových projektů v ČR a zahraničí. Pan Karas má taktéž zkušenosti s nabýváním nemovitostí v horším technickém stavu, jejich rekonstrukcí a následným pronájemem či prodejem.

Pan Peter Karas je zároveň akcionářem Emitenta. Jeho akcie představují 50 % podíl na základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech na jeho valné hromadě.

8.8.1 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent prohlašuje, že si není vědom existence jakéhokoliv konfliktu zájmů mezi povinnostmi osob zmiňovanými v tomto čl. 8.8 „*Správní, řídicí a dozorčí orgány*“ ve vztahu k Emitentovi a jejich osobních zájmů a jiných povinností.

8.8.2 Postupy dozorčí rady

Dozorčí rada:

- přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popř. i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě,
- svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti a na takto svolané valné hromadě navrhuje potřebná opatření,
- navrhuje představenstvu nebo valné hromadě opatření, která považuje za vhodná,
- dohlíží nad výkonem působnosti představenstva a na činnost Emitenta,
- vyjadřuje se ke zprávě o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za uplynulý rok, kterou předkládá představenstvo valné hromadě.

Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění. Emitent nad rámec právních předpisů nedodržuje žádný kodex řízení společností (*Corporate Governance*), jelikož to zákon nevyžaduje.

8.9 HLAVNÍ AKCIONÁŘ

Emitent nemá hlavního akcionáře. Jedinými akcionáři a ovládajícími osobami Emitenta jsou Július Csorba a Peter Karas. Vzhledem k tomu, že každý z akcionářů Emitenta vlastní akcie představující 50 % podíl na základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech na jeho valné hromadě, žádný z akcionářů neovládá Emitenta výlučně a kontrola akcionářů nad Emitentem je společná. Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany akcionářů. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nejsou Emitentovi známy žádné informace o ujednáních, které mohou mít za následek změnu kontroly nad Emitentem.

8.10 FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA

8.10.1 Vybrané historické finanční údaje Emitenta

Následující vybrané finanční údaje slouží pro poskytnutí rychlého přehledu a musí být posuzovány společně s informacemi uvedenými v Prospektu a ve spojení s příloženými účetními závěrkami Emitenta.

Emitent vznikl dne 9. listopadu 2017, a kromě dokládaných finančních výkazů nevyhotovil žádné jiné finanční výkazy. Uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditované účetní Emitenta za příslušné období a ze zprávy nezávislého auditora o ověření vybraných účetních výkazů rozvahy a přehledu peněžních toků. Vyhotovená účetní závěrka je vypracovaná v souladu s platnými českými účetními předpisy.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy	ke dni 31.12.2017	k 9.11.2017 (zahajovací rozvaha)
AKTIVA CELKEM	1.990	2.000
Oběžná aktiva	1.990	2.000
Peněžní prostředky	1.990	2.000
PASIVA CELKEM	1.990	2.000
Vlastní kapitál celkem	2.000	2.000
Základní kapitál	2.000	2.000

Výkaz zisku a ztráty	9.11.2017 - 31.12.2017
Výkonová spotřeba	10
Provozní výsledek hospodaření	-10
Výsledek hospodaření před zdaněním	-10
Výsledek hospodaření po zdanění	-10
Výsledek hospodaření za účetní období	-10

Přehled o peněžních tocích	9.11.2017 - 31.12.2017
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2.000
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-10
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-10
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-10
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-10
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-10
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	1.990

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a ani k významné změně jeho obchodní nebo finanční situace.

Emitent v roce 2017 nečinil žádné obchodní aktivity. Účetní údaje Emitenta zachycují splacení základního kapitálu ve výši 2 mil Kč.

Zprávy o výsledcích hospodaření Emitenta a jeho finanční situaci, tj. účetní závěrka a výroční zpráva jsou/budou v dalších obdobích po jejich zpracování k dispozici všem zájemcům v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Žitná 562/10, Praha 2, Česká republika, a v elektronické podobě též na internetové webové stránce www.stayhome.cz v sekci „*PRO INVESTORY*“.

8.10.2 Investice

Poslední vyhotovenou účetní závěrkou je účetní závěrka ke dni 31. 12. 2017, která je ověřená auditorem. Emitent od data této účetní závěrky do data Prospektu neprovedl žádné hlavní investice.

Emitent se ke dni vyhotovení tohoto Prospektu pevně nezavázal k žádným hlavním budoucím investicím.

8.10.3 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že od svého vzniku nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na jeho finanční situaci nebo ziskovost a není si vědom, že by takové řízení probíhalo nebo Emitentovi hrozilo.

8.10.4 Významná změna obchodní nebo finanční situace Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné účetní závěrky tj. od 31.12.2017, do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla

Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci, a nedošlo ani k žádným významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

8.11 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

8.11.1 Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000,- Kč a je rozvržen na 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000,- Kč. Základní kapitál byl v plné výši splacen.

8.11.2 Stanovy

Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku pod IČO 065 91 485. Cílem a účelem Emitenta je dosahování zisku prostřednictvím podnikatelské činnosti v předmětu podnikání (i) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a (ii) Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

8.12 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nemá Emitent kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku podstatného pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

8.13 ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy Auditora k účetní závěrce a zprávy Auditora o ověření vybraných účetních výkazů rozvahy a přehledu o peněžních tocích Emitenta ke dni 31.12.2017.

Zprávy Auditora k účetní závěrce a o ověření vybraných účetních výkazů rozvahy a přehledu o peněžních tocích Emitenta, byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky a přehledu o peněžních tocích byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob a ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta.

Tento Prospekt neobsahuje informace pocházející od třetí strany s výjimkou následujících citací v něm výslovně uvedených.

- *MMF: Růst střední a východní Evropy zrychlí, Západ ale bude dohánět dlouho. Novinky.cz – nejčtenější zprávy na českém internetu [online]. 11. 5. 2017 [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/437546-mmf-rust-stredni-a-vychodni-evropy-zrychli-zapad-ale-bude-dohanet-dlouho.html>*
- *Česko letos poroste rychleji, Rusko se k růstu vrátí. MMF vydal novou prognózu. Investice, ekonomika a finance, kurzy, akcie, měny a komodity - Patria.cz [online]. 18. 4. 2017 [cit. 2017-05-16]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/3507232/cesko-letos-poroste-rychleji-rusko-se-k-rustu-vrati-mmf-vydal-novou-prognozu.html>*
- *Tuzemský trh s nemovitostmi se podle Colliers v prvním čtvrtletí těšil výjimečně silnému přílivu investic [online]. 25. 5. 2017 [cit. 2017-08-01]. Dostupné z: http://www.colliers.com/cs-cz/czechrepublic/research/pr_news/news-2017/2017_05_25_realitni-trh-q1*
- *Trend Report 2017, str. 49 - 50. Přehled českého nemovitostního trhu. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2017>*

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

8.14 ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou Prospekt a jeho případné dodatky, účetní závěrka a výroční zpráva Emitenta k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.stayhome.cz v sekci „*PRO INVESTORY*“ a v sídle Emitenta na adrese Žitná 562/10, Praha 2, 120 00, Česká republika v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00. Stanovy Emitenta jsou po stejnou dobu k dispozici k nahlédnutí tamtéž, a dále jsou dostupné ve sbírce listin obchodního rejstříku.

[ZDE KONČÍ TATO STRÁNKA]

9) EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Tato kapitola uvádí informace o Dluhopisech, jejichž zveřejnění vyžaduje nařízení komise (ES) č. 809/2004 ze dne 29. dubna 2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v Prospektech, úpravu Prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování Prospektů a šíření inzerátů.

9.1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 9.1.1 Tyto emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) vydala jako Emitent Dluhopisů společnost STAY HOME a.s., se sídlem Žitná 562/10, Praha 2, 120 00, IČO 065 91 485, jako emisní podmínky ve smyslu § 2 zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.
- 9.1.2 Tyto Emisní podmínky podrobněji vymezují práva a povinnosti Emitenta a vlastníků Dluhopisů v souvislosti s vydáváním dluhopisů Emitentem a obsahují další informace o emisi Dluhopisů.

9.2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

- 9.2.1 Tento článek stanoví základní náležitosti a vlastnosti Dluhopisů, vydávaných na základě těchto Emisních podmínek.
- 9.2.2 Emitentem je společnost STAY HOME a.s., se sídlem Žitná 562/10, Praha 2, 120 00, IČO 065 91 485, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B22933.
- 9.2.3 Dluhopisy nesou tento název: Dluhopis STAY HOME.
- 9.2.4 Jmenovitá hodnota (jako dlužná částka) každého dluhopisu je 30 000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých).
- 9.2.5 Datum Emise dluhopisů je 1. 5. 2018.
- 9.2.6 Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě.
- 9.2.7 Emisní kurz k datu Emise a po celou lhůtu k upisování Dluhopisů činí 102% jmenovité hodnoty Dluhopisů. Vydání Dluhopisů bylo jednomyslně schváleno rozhodnutím všech akcionářů Emitenta dne 24.1.2018.
- 9.2.8 Dluhopisy jsou cennými papíry na řad. První vlastník (upisovatel) nabyde Dluhopis tak, že podepíše a Emitentovi doručí objednávkový formulář s žádostí o úpis Dluhopisu. K objednávkovému formuláři připojí svůj souhlas Emitent, čímž je uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisu. Smlouvy budou podepisovány v pořadí, v jakém jednotliví zájemci kontaktují Emitenta. Neexistuje jiné kritérium přidělování Dluhopisů, než je časová priorita. Smlouva je zároveň pro kupujícího potvrzením o přidělení (alokaci) konkrétního množství Dluhopisů z Emise. Upisovatel uhradí emisní kurz Dluhopisů v souladu s čl. 9.3.7 Emisních podmínek. Následně je Dluhopis prvnímu vlastníkovu upsán vyplněním jeho údajů na Dluhopis a předáním v souladu s čl. 9.3.9 Emisních podmínek. Předmětné Dluhopisy se neobchodují na žádném organizovaném trhu a ani Emitent tento krok neplánuje. Před oznámením přidělené částky konkrétním investorům nemůže tedy začít obchodování. Podle ustanovení § 1103 odst. 2 občanského zákoníku se vlastnické právo k cennému papíru na řad převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání, což platí pro následné převody.
- 9.2.9 Dluhopisy (jejich jmenovité hodnoty jako dlužné částky) jsou splatné 30. 6. 2028, nedojde-li k předčasné splatnosti podle těchto Emisních podmínek. Právo na splacení Dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků Dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 9.10.2 Emisních podmínek,

- zapsána jako vlastník dluhopisu k datu splatnosti. Osoba zapsaná v seznamu vlastníků dluhopisů má při splacení Dluhopisu povinnost odevzdat Dluhopisy Emitentovi, a to alespoň dva pracovní dny před datem jejich splatnosti. V případě prodlení s odevzdáním Dluhopisů je Emitent oprávněn dle své volby buď (i) Dluhopisy až do jejich odevzdání nesplatit nebo (ii) Dluhopisy splatit bez ohledu na to, že dosud Emitentovi nebyly předány.
- 9.2.10 Výnos Dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,10 % p.a. z jmenovité hodnoty Dluhopisu.
- 9.2.11 Dluhopisy se úročí od data Emise do (i) data své splatnosti (včetně), anebo do (ii) data, stanoveného Emitentem jako datum předčasného splacení Dluhopisů v oznámení podle čl. 9.4.2 Emisních podmínek, a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve. První výnosové období Dluhopisu počíná datem Emise a končí posledním dnem kalendářního pololetí, ve kterém byl dluhopis emitován; následující výnosová období jsou pololetní - počínají vždy 1. dnem kalendářního pololetí následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož kalendářního pololetí včetně tohoto dne.
- 9.2.12 Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádření desetinným číslem). Při výpočtu výnosu Dluhopisu příslušejícího k Dluhopisu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po 30 (třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků "BCK Standard 30E/360").
- 9.2.13 Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého Dluhopisu za každé výnosové období se tento výnos zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé haléře), podle třetího desetinného místa. Celková částka výnosu ze všech Dluhopisů, vyplácená jednomu vlastníku Dluhopisů, se zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé haléře), podle třetího desetinného místa.
- 9.2.14 Výnos Dluhopisů bude vyplácen počínaje koncem prvního výnosového období podle čl. 9.2.11 těchto Emisních podmínek půlletně zpětně, a to vždy do patnáctého (15) dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po právě uplynulém výnosovém období (tj. výnos za první výnosové období od data Emise do 30.6. 2018 bude vyplácen do 15.7.2018, výnos za druhé výnosové období od 1.7.2018 do 31.12.2018 bude vyplácen do 15.1.2019 atd. Výnos za poslední výnosové období od 1.1.2028 do 30.6.2028 bude vyplácen do 15.7.2028).
- 9.2.15 Právo na vyplacení výnosu Dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků Dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 9.10.2 Emisních podmínek, zapsána jako vlastník Dluhopisu vždy ke konci 20. (dvacátého) kalendářního dne měsíce, kterým končí příslušné výnosové období. V případě prvního výnosového období ke konci dne 20.6.2018 a v případě posledního výnosového období ke konci dne 20.6.2028.
- 9.2.16 Právo na výnos Dluhopisu nemůže být od Dluhopisu odděleno.
- 9.2.17 Dluhopisy budou splaceny a výnos Dluhopisů bude vyplácen na bankovní účet, který za tím účelem vlastník Dluhopisu Emitentovi písemně sdělí. První vlastník dluhopisu uvede číslo účtu na objednávkovém formuláři podle čl. 9.2.8 těchto Emisních podmínek. Dojde-li ke změně vlastníka, je nový vlastník Dluhopisu povinen Emitentovi příslušné číslo účtu sdělit nejpozději patnáct (15) dní před výplatou výnosu Dluhopisů, a to písemným oznámením vlastnoručně podepsaným vlastníkem Dluhopisu v případě fyzických osob či statutárním orgánem v případě právnických osob. Právnická osoba je k tomuto oznámení povinna připojit originál výpisu z obchodního či jiného rejstříku, dokládající, že podepsaná osoba je za vlastníka Dluhopisu oprávněna právně jednat. V případě, že vlastník Dluhopisů Emitentovi číslo účtu nesdělí,

nenastává na straně Emitenta prodlení s výplatou výnosu. Emitent je v takovém případě povinen příslušnou výplatu provést do 10 dní od následného obdržení čísla účtu v požadované formě. Pokud vlastník hodlá změnit číslo účtu, je povinen změnu oznámit nejpozději patnáct (15) dní před výplatou výnosu Dluhopisů, v opačném případě může Emitent vyplatit výnos na původní účet.

- 9.2.18 Dluhopisy budou označeny přirozenými čísly v nepřetržité řadě od čísla 1 výše.
- 9.2.19 Dluhopisy jsou běžnými dluhopisy a nebudou s nimi spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech.
- 9.2.20 Dluhopisy nejsou podřízenými dluhopisy ve smyslu § 34 Zákona o dluhopisech.
- 9.2.21 Dluhopisy 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 nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení příslušného právního předpisu.
- 9.2.22 Rozhodnutím ČNB č.j. 2018/050043/CNB/570 ke sp. zn.: S-Sp-2017/00048/CNB/572 ze dne 11.4.2018, které nabylo právní moci dne 19.4.2018, byl schválen tento Prospekt Dluhopisů Emitenta.
- 9.2.23 Rozhodnutím o schválení Prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

9.3 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY EMISE

- 9.3.1 Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která počíná dnem 1.5.2018 (včetně) a končí dnem 31. 3. 2019 (včetně). Pokud Emitent nevydá k datu Emise všechny Dluhopisy, může zbylé Dluhopisy vydat v průběhu lhůty pro upisování Emise dluhopisů, a případně i po uplynutí lhůty pro upisování Emise Dluhopisů v průběhu dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů, kterou Emitent případně stanoví a uveřejní v souladu s platnými právními předpisy, přičemž Dluhopisy budou vydávány vždy pouze ke dni výplaty úroku. Jakoukoli veřejnou nabídku Dluhopisů bude Emitent činit vždy pouze na základě platného Prospektu.
- 9.3.2 Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších), a to jak během lhůty pro upisování Emise Dluhopisů, tak i během dodatečné lhůty pro upisování Emise Dluhopisů (bude-li dodatečná lhůta pro upisování Emise Dluhopisů Emitentem stanovena), přičemž jednotlivé Dluhopisy budou vydávány k datu Emise a následně vždy pouze ke dni výplaty úroku.
- 9.3.3 Emitent je oprávněn stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování Emise Dluhopisů i opakovaně, přičemž bude vždy postupovat tak, aby jakákoli taková dodatečná lhůta pro upisování Emise Dluhopisů skončila nejpozději v den bezprostředně předcházející dni konečné splatnosti Dluhopisů.
- 9.3.4 Dluhopisy mohou nabývat jakékoli fyzické či právnické osoby. Emitent nehodlá žádat o přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu. Emitent hodlá Dluhopisy nabízet veřejně v souladu se zákonem až po schválení Prospektu dluhopisů Českou národní bankou.
- 9.3.5 Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta na adrese Žitná 562/10, Praha 2, 120 00, případně na jiné adrese dle dohody upisovatele a Emitenta. Úpis bude proveden připojením podpisu

zájemce a Emitenta na objednávkový formulář k úpisu Dluhopisů, zaplacením emisního kurzu a následného vyznačení prvního vlastníka na rub Dluhopisu a předáním Dluhopisu. Podpisem objednávkového formuláře upisovatel potvrzuje pravdivost údajů v něm uvedených a svůj souhlas s těmito Emisními podmínkami a právy a povinnostmi z nich vyplývajícími.

- 9.3.6 Emisní kurz každého z Dluhopisů pro celou lhůtu upisování (tj. peněžní částka stanovená ke dni podpisu smlouvy o úpisu, za kterou Emitent Dluhopis vydává a kterou je upisovatel povinen Emitentovi podle smlouvy o úpisu zaplatit), odpovídá 102 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Za každý jeden Dluhopis je tedy upisovatel povinen Emitentovi zaplatit částku 30 600,-Kč (slovy: třicet tisíc šest set korun českých). Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů je upravena v čl. 9.3.11 Emisních podmínek.
- 9.3.7 Emisní kurz Dluhopisu je upisovatel povinen zaplatit Emitentovi do pěti (5) dnů ode dne oboustranného podpisu objednávkového formuláře k úpisu Dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu emisního kurzu.
- 9.3.8 Emisní kurz Dluhopisů se splácí bankovním převodem na účet Emitenta č. 2901328352/2010, vedený u Fio banka, a.s., nedohodne-li se Emitent s upisovatelem písemně jinak. V případě placení formou bankovního převodu je emisní kurz řádně splacen okamžikem připsání částky emisního kurzu na bankovní účet Emitenta.
- 9.3.9 Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu a předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá. Emitent oznámí písemně upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí.
- 9.3.10 Kromě vydávání Dluhopisů postupem popsaným výše je též Emitent oprávněn postupovat tak, že při vydání Dluhopisů jako upisovatel nabyde Dluhopisy nejprve do svého vlastnictví a až poté je převede na další osobu.
- 9.3.11 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů je 999 990 000,- Kč (slovy: devět set devadesát devět milionů devět set devadesát tisíc korun českých). Celková jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů nebude navyšována.
- 9.3.12 Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating a Emitent neplánuje sobě ani emisi Dluhopisů nechat rating přidělit.

9.4 MOŽNOST PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ DLUHOPISŮ

- 9.4.1 Po 30. 6. 2023 má Emitent právo předčasně splatit všechny Dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem podle čl. 9.2.9 a násl. Emisních podmínek. Vlastník Dluhopisu může požádat o předčasné splacení z důvodu nesplnění závazku Emitenta, jak je blíže stanoveno v čl. 9.9.
- 9.4.2 Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit dotčeným vlastníkům Dluhopisů odesláním písemného sdělení na jemu známé adresy dotčených vlastníků a zveřejněním v souladu s čl. 9.10.7 a 9.10.8 Emisních podmínek, a to nejpozději třicet (30) dní přede dnem předčasného splacení. Právo na splacení Dluhopisu má v takovém případě osoba, která je v seznamu vlastníků Dluhopisů, vedeném v souladu s čl. 9.10.2 Emisních podmínek, zapsána jako vlastník dotčeného Dluhopisu ke konci dne, který o deset (10) dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení Emitenta. Pro vyloučení pochybností se nepřihlíží k převodům učiněným ve lhůtě 10 dní předcházejících předčasnému splacení. Osoba zapsaná v seznamu vlastníků Dluhopisů má při splacení Dluhopisu povinnost odevzdat

Dluhopisy Emitentovi, a to alespoň dva pracovní dny před datem jejich splatnosti. V případě prodlení s odevzdáním Dluhopisů je Emitent oprávněn dle své volby buď (i) Dluhopisy až do jejich odevzdání nesplatit nebo (ii) Dluhopisy splatit bez ohledu na to, že dosud Emitentovi nebyly předány.

- 9.4.3 Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který za tím účelem, nejpozději do 5. (pátého) dne přede dnem předčasného splacení Dluhopisů, uvedeného v oznámení Emitenta podle čl. 9.4.2 Emisních podmínek, dotčený vlastník Dluhopisů Emitentu písemně sdělí. Písemné sdělení musí obsahovat alespoň (i) identifikaci vlastníka Dluhopisu, (ii) identifikaci Dluhopisů, které mají být jejich vlastníku splaceny, (iii) identifikaci bankovního účtu, na který má být splacení Dluhopisů provedeno a (iv) datum a vlastnoruční podpis vlastníka Dluhopisu (fyzické osoby vlastníci Dluhopis, či statutárního orgánu právnické osoby vlastníci předmětný Dluhopis). Právnická osoba je k tomuto oznámení povinna připojit originál výpisu z obchodního či jiného rejstříku, dokládající, že podepsaná osoba je za vlastníka Dluhopisu oprávněna právně jednat. Nesdělí-li Emitentu dotčený vlastník jiný účet, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu dotčený vlastník sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu.
- 9.4.4 Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede dnem konečné splatnosti Dluhopisů s výjimkou dle článku 9.9 těchto Emisních podmínek.
- 9.4.5 Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za dohodnutou cenu.
- 9.4.6 Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem, zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

9.5 ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU Z DLUHOPISU

- 9.5.1 Výnos Dluhopisů bude zdaňován v souladu s platnými právními předpisy České republiky, zejména v souladu se zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném a účinném znění.
- 9.5.2 Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány příslušnými právními předpisy České republiky, účinnými ke dni platby. Bude-li jakákoli srážka daní či poplatků právními předpisy České republiky vyžadována, nebude Emitent povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu takových srážek daní či poplatků.
- 9.5.3 Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje, bude-li taková srážka relevantní.
- 9.5.4 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána daň srážkou u zdroje; současná sazba této daně je 15 %.
- 9.5.5 Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek, je úrokový příjem, plynoucí z Dluhopisu právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (případně české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), součástí jejího obecného základu daně, podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů.

9.5.6 V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem bude přihlédnuto k případné smlouvě o zamezení dvojího zdanění.

9.5.7 Oprávněná osoba je povinna Emitentovi na jeho výzvu hodnověrně doložit, který daňový režim se na ni uplatňuje a odpovídá za pravdivost takového sdělení a případné následky jeho nepravdivosti.

9.6 PLATBY

9.6.1 Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách. Úrokový výnos bude vyplácen vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

9.6.2 V případě, že česká koruna, jakožto národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisů ani za případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

9.7 IDENTIFIKACE OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA VYDÁNÍ DLUHOPISŮ A SOUVISEJÍCÍCH PLATBÁCH

Vydání Dluhopisů, splacení Dluhopisů a vyplacení výnosu Dluhopisu zajišťuje Emitent, tj. společnost STAY HOME a.s., a to způsobem popsaným v Emisních podmínkách.

9.8 SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

9.8.1 Emitent vždy oznamuje konání schůze vlastníků Dluhopisů zveřejněním oznámení na webových stránkách www.stayhome.cz v sekci „*PRO INVESTORY*“. V případě, že je Emitentovi známá e-mailová adresa vlastníka Dluhopisu, může tohoto vlastníka informovat o konání schůze vlastníků i prostřednictvím e-mailové zprávy.

9.8.2 Jiná osoba, která je oprávněna schůzi vlastníků Dluhopisů svolat, oznamuje konání schůze vlastníků uveřejněním buď v deníku Hospodářské noviny, nebo Mladá fronta DNES, nebo Lidové noviny. Současně svolavatel doručí oznámení, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů před uplynutím zákonné lhůty pro oznámení schůze vlastníků, Emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení sdělil vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v čl. 9.8.1 Emisních podmínek. Emitent je povinen oznámení takto sdělit do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne, kdy výzvu svolavatele obdržel.

9.8.3 Každý svolavatel je povinen oznámit svolání schůze vlastníků Dluhopisů ve lhůtě stanovené zákonem.

9.8.4 Schůze vlastníků Dluhopisů je oprávněna účastnit se osoba, která je vlastníkem Dluhopisu ke konci 7. (sedmého) dne předcházejícího dni konání schůze vlastníků, uvedenému v oznámení svolavatele v souladu s čl. 9.8.1 či 9.8.2 Emisních podmínek.

9.9 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

9.9.1 Případy neplnění závazků

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Případ neplnění závazků**“):

(a) Prodlení s peněžitým plněním

jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena déle než 20 (dvacet) pracovních dnů po dni její splatnosti; nebo

(b) Porušení jiných závazků z Emisních podmínek

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj podstatný závazek (jiný než uvedený výše v odst. (a) tohoto článku 9.9.1, vyplývající z těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli vlastníkem Dluhopisů (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi; nebo

(c) Neplnění ostatních závazků Emitenta (Cross-Default)

Pokud jakékoli závazky vyplývající z Finančního dluhu (definice dále v tomto bodu) (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto závazků, nebo (ii) jakýkoli takový závazek bude prohlášen za splatný před dnem konečné splatnosti. Případ porušení dle tohoto odstavce nenastane, pokud (i) úhrnná výše takových peněžitých závazků Emitenta nepřevyší 3 000 000 Kč (slovy: tři miliony korun českých) nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách nebo (ii) Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit.

Pro účely Emisních podmínek Dluhopisů znamená „**Finanční dluh**“ jakýkoliv závazek nebo závazky Emitenta k peněžitému plnění vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínových měnových a úrokových obchodů a ostatních finančních derivátů a (iv) jakýchkoliv ručení poskytnutých Emitentem; nebo

(d) Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 50 mil. Kč (slovy: padesát milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 50 mil. Kč (slovy: padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo

(e) Fúze, apod.

Emitent se sloučí či splyne nebo se rozdělí, do jakékoli právnické osoby, která výslovně nepřijme (platným a vynutitelným způsobem) všechny závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí závazků Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí nebo rozdělení není rozumných pochyb); anebo (ii) Schůze předem takové sloučení, splynutí nebo rozdělení schválí; nebo

(f) Změna předmětu podnikání

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost v oboru pronájem vlastních nemovitostí; nebo

(g) Porušení soudních rozhodnutí

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého dluhu převyšujícího částku 50 mil. Kč (slovy: padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;

pak může kterýkoli vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami, ke dni předčasné splatnosti Dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.9.2 těchto Emisních podmínek. Oznámení o předčasném splacení musí obsahovat alespoň (i) identifikaci vlastníka Dluhopisu, (ii) identifikaci Dluhopisů, které mají být jejich vlastníku splaceny, (iii) identifikaci bankovního účtu, na který má být splacení Dluhopisů provedeno a (iv) datum a vlastnoruční podpis vlastníka Dluhopisu (fyzické osoby vlastníci Dluhopis, či statutárního orgánu právnické osoby vlastníci předmětný Dluhopis). Právnická osoba je k tomuto oznámení povinna připojit originál výpisu z obchodního či jiného rejstříku, dokládající, že podepsaná osoba je za vlastníka Dluhopisu oprávněna právně jednat. Nesdělí-li Emitentovi dotčený vlastník jiný účet, je Emitent oprávněn Dluhopisy splatit na účet, který mu dotčený vlastník sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu.

9.9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli vlastníkovi Dluhopisů dle posledního odstavce článku 9.9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi příslušné Oznámení o předčasném splacení.

9.9.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým vlastníkem Dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních vlastníků Dluhopisů.

9.9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9.9 se jinak použijí ustanovení článku 9.6 těchto Emisních podmínek.

9.10 SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.10.1 S Dluhopisy jsou ode dne jejich vydání spojena vzájemná práva a povinnosti jejich vlastníků a Emitenta, která vyplývají z těchto Emisních podmínek a souvisejících právních předpisů, tj. zejména pohledávky vlastníka Dluhopisu za Emitentem na splacení Dluhopisu a výnosu Dluhopisu, které jsou nezajištěné.
- 9.10.2 Seznam vlastníků Dluhopisů, vydaných podle těchto Emisních podmínek (evidenci Dluhopisů), vede v souladu se zákonem Emitent, tj. společnost STAY HOME a.s.
- 9.10.3 V případě převodu Dluhopisu jsou předchozí i nový vlastník Dluhopisu povinni písemně oznámit tuto skutečnost Emitentovi nejpozději do 5 (pěti) dnů ode dne, kdy vlastnictví k Dluhopisu nový vlastník nabyl.
- 9.10.4 Závazky související s Dluhopisy budou plněny v platné české měně v souladu s čl. 9.6.2.
- 9.10.5 Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.
- 9.10.6 Upisovatelé a vlastníci Dluhopisů jsou povinni poskytnout Emitentovi na jeho žádost veškerou rozumnou součinnost, kterou Emitent potřebuje k plnění svých povinností vůči nim v souladu s těmito Emisními podmínkami a právními předpisy.
- 9.10.7 Nevyplývá-li z těchto Emisních podmínek něco jiného, bude Emitent sdělovat a zpřístupňovat informace týkající se Dluhopisů jejich vlastníků v českém jazyce zasláním doporučeného dopisu nebo e-mailu na jemu známé adresy vlastníků Dluhopisů nebo postupem dle čl. 9.10.8 Emisních podmínek. Není-li prokázán dřívější den doručení, považuje se písemnost za doručenou 10. (desátého) dne po jejím odeslání formou doporučeného dopisu na adresu vlastníka Dluhopisu, sdělenou tímto vlastníkem Emitentovi.
- 9.10.8 Bude-li vyžadováno zveřejnění (veřejné zpřístupnění) informací k Dluhopisům, nebo uzná-li Emitent za vhodné, budou takové informace Emitentem zveřejňovány a zpřístupňovány na jeho webové stránce www.stayhome.cz v sekci „PRO INVESTORY“, případně jiným způsobem vyžadovaným právními předpisy. Pokud by zveřejnění na webové stránce Emitenta nebylo možné, budou informace zveřejněny buď v deníku Hospodářské noviny, nebo Mladá fronta DNES, nebo Lidové noviny.
- 9.10.9 Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.
- 9.10.10 Tyto Emisní podmínky a práva a povinnosti v souvislosti s nimi se řídí českým právním řádem.
- 9.10.11 Tyto Emisní podmínky budou v tištěné podobě uloženy v sídle Emitenta, kde se s nimi vlastníci Dluhopisů mohou seznámit.

10) DALŠÍ ÚDAJE O NABÍZENÝCH DLUHOPISECH A NABÍDCE

10.1 PRÁVNÍ PŘEDPISY, PODLE KTERÝCH BYLY DLUHOPISY VYTVOŘENY

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízením o prospektu (viz definice těchto předpisů v kapitole 13 tohoto Prospektu).

10.2 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM

Veškeré rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v kapitole 3 tohoto Prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi a jeho podnikání.

10.3 POPIS DALŠÍCH PRÁV SPOJENÝCH S DLUHOPISY A NABÍDKOU

Popis dalších práv spojených s Dluhopisy

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

Emitent provede zápis o změně vlastníka Dluhopisu v seznamu vlastníků Dluhopisů na základě oznámení v souladu s Emisními podmínkami. Emitent je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána.

U každé osoby, která bude nabývat Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními, která pro ni vyplývají z Emisních podmínek, pokud neoznámí převod Dluhopisu Emitentovi.

Podmínky veřejné nabídky Dluhopisů

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny. Emitent žadatelům oznamuje přidělenou částku Dluhopisů prostřednictvím potvrzení objednávkového formuláře, tím je zároveň uzavřena smlouva. Práva vyplývající z objednávky a upisovací práva jsou neobchodovatelná. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.

Žadatel může objednávat Dluhopisy prostřednictvím písemné objednávky stanovující množství Dluhopisů, o jejichž koupi má žadatel zájem. Budou-li tak vyžadovat účinné právní předpisy, může Emitent po žadateli požadovat předložení dokladů a dalších dokumentů. Vzor objednávkového formuláře bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.stayhome.cz v sekci „*PRO INVESTORY*“, případně bude žadateli předán příslušným zprostředkovatelem. Podepsanou objednávku žadatel doručí přímo Emitentovi na adresu Žitná 562/10, Praha 2, 120 00, Česká republika.

V případě objednávání prostřednictvím zprostředkovatelů řádně vyplněnou a podepsanou objednávku doručí Emitentovi na tuto adresu příslušný zprostředkovatel namísto žadatele. Emitent následně schválí objednávku připojením svého podpisu a oznámí přijetí objednávky žadateli. Tímto je uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisů.

Pro všechny písemné objednávky Dluhopisů platí, že maximální počet Dluhopisů na jednoho žadatele je omezen pouze maximálním objemem Emise. Minimální počet je omezen pouze jmenovitou hodnotou

jednoho Dluhopisu. Nebude-li Emitent schopen uspokojit objednávku Dluhopisů z důvodu dosažení celkového objemu Emise, v neuspokojené části objednávku odmítne. O odmítnutí objednávky bude žadatel vyrozuměn a případný zaplacený přeplatek mu bude vrácen do tří pracovních dnů na účet, ze kterého byla platba uhrazena. Přednost v uspokojení mají objednávky dříve doručené Emitentovi.

Emisní kurz je upisovatel povinen zaplatit Emitentovi do pěti (5) dnů ode dne oboustranného podpisu objednávkového formuláře k úpisu Dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu emisního kurzu. Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) dnů po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu a předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá. Emitent oznámí písemně upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí.

Nabídková cena Dluhopisů pro celou lhůtu upisování (tzn. i po celou dobu trvání veřejné nabídky) bude 102 % jmenovité hodnoty Dluhopisů, tj. u každého z nich 30 600,- Kč (slovy: třicet tisíc šest set korun českých).

Propagaci nabídky provádí Emitent. K propagaci a prodeji Dluhopisů bude využívat rovněž služeb zprostředkovatelů. Očekává se, že potenciální nabyvatelé Dluhopisů budou „osloveni“ prostřednictvím reklamního sdělení na internetu, prostřednictvím e-mailu, osobně a/nebo telefonicky. Takto budou potenciální nabyvatelé „osloveni“ buď Emitentem anebo finančními zprostředkovateli.

Konkrétní zprostředkovatelé budou osloveni a vybráni po schválení Prospektu ze strany ČNB. Okruh zprostředkovatelů se může rozšířit. Zprostředkovatelé vybráni pro účely veřejné nabídky dle tohoto Prospektu budou následně uvedeni na stránkách Emitenta www.stayhome.cz v sekci „*PRO INVESTORY*“. Činnost zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou za úplaty vyhledávat zájemce, kteří budou mít zájem o úplatný převod Dluhopisů. Provize zprostředkovatelů nepřekročí dle odhadů Emitenta 2,1% z upsaného objemu Emise. Podmínky pro získání Dluhopisů dle nabídky činěné zprostředkovateli a nabídky činěné Emitentem jsou shodné. Zájemci vyplní písemnou objednávku Dluhopisů, kterou doručí osobně nebo prostřednictvím zprostředkovatele Emitentovi. Emitent následně potvrdí přijetí objednávky Dluhopisů a vyzve zájemce k úhradě emisního kurzu Dluhopisů (viz shora).

Veřejná nabídka Dluhopisů dle tohoto Prospektu bude probíhat v období od 1.5.2018 do 31.3.2019. Předmětem veřejné nabídky budou veškeré Dluhopisy vydávané v rámci Emise, tj. Dluhopisy v předpokládaném objemu 999 990 000,- Kč.

Zprostředkovatelé ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi žádnou pevnou povinnost Dluhopisy upsat či koupit. Emitent se dále ve smlouvách se zprostředkovateli zavazuje zaplatit odměnu z objemu Dluhopisů upsaných ve prospěch vyhledaných zájemců.

Emitentem nebudou na vrub nabyvatelů / investorů účtovány žádné náklady.

Emitent neustanovil ani neplánuje ustanovení organizace zastupující investory. Společného zástupce vlastníků Dluhopisů ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech může ale zvolit schůze vlastníků Dluhopisů.

Celková jmenovitá hodnota Emise nebude navyšována.

Dne 15.4.2019 Emitent zveřejnění výsledky veřejné nabídky činěné na základě tohoto Prospektu, prostřednictvím internetové stránky Emitenta www.stayhome.cz v sekci „*PRO INVESTORY*“. Tyto výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění zašle rovněž e-mailem anebo poskytne v sídle Emitenta na adrese Žitná 562/10, Praha 2, 120 00, Česká republika v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00.

Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv jsou popsány v Emisních podmínkách a příslušných právních předpisech, na které odkazují.

Další prodej Dluhopisů

Emitent souhlas s použitím Prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělil.

Omezení týkající se prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) v jiném státě a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Prospekt schválený ČNB jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento 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.

Veřejná nabídka Dluhopisů může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn. Veřejná nabídka Dluhopisů v jiných státech na základě tohoto Prospektu není možná.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou činí Emitent nebo finanční zprostředkovatelé (včetně distribuce tohoto Prospektu vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Prospektu, je činěna na základě ustanovení § 35 odst. 2 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění Prospektu nabízeného cenného papíru.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

11) ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Text této kapitoly 11) je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy. Není tedy komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o nabytí Dluhopisů.

Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.

Toto shrnutí vychází výlučně z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu a může podléhat následné změně. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a ve státech, v nichž jsou potenciální nabyvatelé Dluhopisů rezidenty, jakož i ve státech, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže v tomto 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.

11.1 ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ

Úrokový výnos (příjem)

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nedosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku), neboť Emitent má jako plátce daně zákonnou povinnost srazit a odvést správci daně daň vybíranou srážkou podle zvláštní sazby daně, tj. srážkovou daň. Emitent proto přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje. Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud, v případě daňového nerezidenta, příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

Režim zdanění úroku vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň dosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice, je z výkladového hlediska nejasný v tom ohledu, zda tyto úroky podléhají srážkové dani v sazbě 15 % (která v tom případě představuje konečné zdanění úroku v České republice), nebo zda tyto úroky tvoří součást obecného základu daně. Pokud tyto úroky nepodléhají srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně, pak podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. V případě, že úrokový příjem tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stálé provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, nepodléhá srážkové dani, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. 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 dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně, pokud se aplikuje, se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu je podmíněn prokázáním (ze strany příjemce platby) skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úrokového charakteru skutečně vztahuje (tj. zejména dodáním Emitentovi potvrzení a daňovém domicilu v příslušné zemi a prohlášení o skutečném vlastnictví příjmů). Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění zákonem stanovených oznamovacích povinností.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry 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.

Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje 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, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. Pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárně zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou ve výši 1 438 992 Kč (pro rok 2018). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, 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 vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje 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 příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

Ve specifických případech prodeje Dluhopisů některými nerezidenty (ze států mimo EU nebo Evropský hospodářský prostor), kupujícím, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, 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 uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, v zásadě včetně zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění je podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

11.2 DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ

Dluhopisy jsou tuzemskými 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 státem, jehož rezidentem je příjemce platby, nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů podle českých právních předpisů (nestanoví-li devizové předpisy nebo zvláštní zákon jinak) nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu nebo naopak 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 či české měně.

12) VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Text této kapitoly 12) je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českých právních předpisů týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Není tedy komplexním popisem všech relevantních skutečností.

Text této kapitoly 12) nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.

Text této kapitoly 12) vychází z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu a může podléhat následné změně.

Informace, uvedené v této kapitole 12) jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim prodiskutovat se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

VYMÁHÁNÍ NÁROKŮ V ČESKÉ REPUBLICĚ

Majetkové spory týkající se Dluhopisů nebo s nimi přímo související, a to včetně sporů týkající se jakéhokoli postupu při vydávání Dluhopisů nejsou předmětem prorogace žádného konkrétního soudu, a pokud bude rozhodným právem pro určení místní příslušnosti soudu právo České republiky, bude

takovým soudem soud určený podle pravidel ustanovení § 84 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů 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, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V České republice je 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 (dále jen „**Nařízení 1215/2012**“). Na základě Nařízení 1215/2012 jsou soudní rozhodnutí v občanských a obchodních věcech vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu ke kterému se nadále použije Bruselská úmluva a protokol z roku 1971) uznávána v České republice, aniž by bylo vyžadováno zvláštní řízení. Rozhodnutí se neuznává:

- i. je-li takové uznání zjevně v rozporu s veřejným pořádkem členského státu, v němž se o uznání žádá;
- ii. jestliže žalovanému, v jehož nepřítomnosti bylo rozhodnutí vydáno, nebyl doručen návrh na zahájení řízení nebo jiná rovnocenná písemnost v dostatečném časovém předstihu a takovým způsobem, který mu umožňuje přípravu na jednání před soudem, ledaže žalovaný nevyužil žádný opravný prostředek proti rozhodnutí, i když k tomu měl možnost;
- iii. je-li neslučitelné s rozhodnutím vydaným v řízení mezi týmiž stranami v členském státě, v němž se o uznání žádá;
- iv. je-li neslučitelné s dřívějším rozhodnutím, které bylo vydáno v jiném členském státě nebo ve třetí zemi v řízení mezi týmiž stranami a pro tentýž nárok, pokud toto dřívější rozhodnutí splňuje podmínky nezbytné pro uznání v členském státě, v němž se o uznání žádá;
- v. v dalších nařízeních stanovených případech.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem (mimo členské státy EU) mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, řídí se výkon soudních rozhodnutí takového státu příslušnými ustanoveními 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 a procesním, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZMPS**“).

Podle ZMPS platí, že 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 (dále jen „**cizí rozhodnutí**“) mají v České republice účinnost, jestliže nabyla podle potvrzení příslušného cizího orgánu právní moci a byla-li uznána českými orgány veřejné moci. Cizí soudní rozhodnutí jsou obecně uznávána a vykonávána příslušnými českými orgány, nicméně existují jisté výjimky, kdy nelze cizí rozhodnutí uznat a vykonat, a to 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;
- ii. 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;
- iii. témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu;

- iv. účastníku 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;
- v. uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku, nebo není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě.

K překážce uvedené pod číslem iv. se přihlédne, jen jestliže se jí dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno. Totéž platí i o překážkách uvedených pod číslem ii. a iii., ledaže je jejich existence orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu.

Uznání cizího rozhodnutí v majetkových věcech se nevyslovuje zvláštním výrokem. Cizí rozhodnutí je uznáno tím, že český orgán veřejné moci k němu přihlédne, jako by šlo o rozhodnutí českého orgánu veřejné moci.

Na základě cizího rozhodnutí o majetkových věcech, které splňuje podmínky pro uznání podle ZMPS, lze nařídit výkon tohoto rozhodnutí rozhodnutím českého soudu, které je třeba odůvodnit.

[ZDE KONČÍ TATO STRÁNKA]

13) DEFINICE, POJMY A ZKRATKY

„**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, resp. jakéhokoliv jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy České republiky;

„**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“ znamená dluhopisy vydané společností STAY HOME a.s., se sídlem Žitná 562/10, Praha 2, podle právních předpisů České republiky jako dluhopisy s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 999 990 000,- Kč (slovy: devět set devadesát devět milionů devět set devadesát tisíc korun českých), splatné v roce 2028, v listinné podobě ve formě na řad o jmenovité hodnotě každého Dluhopisu 30 000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) s datem emise 1.5.2018;

„**Emisní podmínky**“ znamená podmínky Emise reprodukované v čl. 9 Prospektu.

„**Emitent**“ znamená společnost STAY HOME a.s., se sídlem Žitná 562/10, Praha 2, 120 00, IČO: 065 91 485, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 22933;

„**EU**“ znamená zkratku pro Evropskou unii;

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**Kč**“ či „**česká koruna**“ či „**koruna česká**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

„**Nařízení o prospektu**“ znamená Nařízení Komise (ES) č. 809/2004 ze dne 29. dubna 2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektu, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, ve znění pozdějších změn;

„**Nařízení 1215/2012**“ znamená 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;

„**Prospekt**“ znamená tento prospekt Dluhopisů;

„**Shrnutí**“ znamená shrnutí Prospektu, které je obsahem kapitoly 2 tohoto Prospektu, toto Shrnutí je shrnutím Prospektu cenného papíru ve smyslu ustanovení § 36 odst. 5 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o daních z příjmů**“ znamená zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů;

„**ZMPS**“ znamená zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů.

14) ÚČETNÍ VÝKAZY EMITENTA

Emitent přikládá zprávu nezávislého Auditora o ověření účetní závěrky Emitenta k 31.12.2017, jež obsahuje i samotnou účetní závěrku Emitenta a dále zprávu Auditora o ověření vybraných účetních výkazů rozvahy a přehledu o peněžních tocích Emitenta k 31.12.2017.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti

k 31.12.2017

Příjemce zprávy:
Společnost:

STAY HOME a.s.
se sídlem Žitná 562/10, Nové Město, Praha 2, PSČ 120 00
spisová značka: B 22933 vedená u Městského soudu v Praze
IČ: 065 91 485

Ověření provedl:

Jonák Audit, s.r.o.
se sídlem Národní 973/41, Staré Město, Praha 1, PSČ 110 00
spisová značka: C 254446 vedená u Městského soudu v Praze
IČ: 048 39 960
oprávnění KAČR č. 566

Jonák Audit, s.r.o.

Národní 973/41, 110 00 Praha 1 • tel.: 00420 724 768 146 • e-mail: jonak@jonakaudit.cz • www.jonakaudit.cz
IČO: 04839960 • DIČ: CZ04839960 • Společnost je zapsaná v obch. rejstříku u Městského soudu v Praze, odd. C, vložka 254446



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti STAY HOME a.s.

Výrok bez výhrad

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti STAY HOME a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě I přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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.

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 (materiální) nesprávnosti 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.



Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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 (materiální) 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 (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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- 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 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 (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.




Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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 23.01.2018

Jonák Audit, s.r.o.
Národní 973/41, 110 00 Praha 1
IČO: 04839960 DIČ: CZ04839960

Jonák Audit, s.r.o.
Národní 973/41, 110 00 Praha 1
oprávnění KA ČR č. 566




Ing. Miloš Jonák
statutární auditor
oprávnění KA ČR č. 2363

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

STAY HOME a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2017
(v celých tisících Kč)

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

Žitná 562/10
Praha 2
120 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2017		06591485

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	1 990		1 990	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3				
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14				
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				
B.II.1.1.	Pozemky	16				
B.II.1.2.	Stavby	17				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30				

Jonák Audit, s.r.o.

Národní 973/41, 110 00 Praha 1
IČO: 04839960 DIČ: CZ04839960

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	1 990		1 990	
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.2.	46				
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57				
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58				
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61				
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67				

Jonák Audit, s.r.o.
Národní 973/41, 110 00 Praha 1
IČO: 04839960 DIČ: CZ04839960

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	1 990		1 990	
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	1 989		1 989	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	1		1	
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				
D.1.	Náklady příštích období	75				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				

Jonák Audit, s.r.o.
Národní 973/41, 110 00 Praha 1
IČO: 04839960 DIČ: CZ04839960

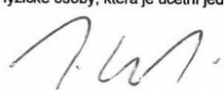
Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	1 990	
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	1 990	
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	2 000	
A.I.1.	Základní kapitál	81	2 000	
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1. až II.2.	84		
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	91		
A.III.	Fondy ze zisku Součet III.1. až III.2.	92		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	93		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.3.	95		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	96		
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	97		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-10	
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101		
B.	Rezervy Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106		

Jonák Audit, s.r.o.
Národní 973/41, 110 00 Praha 1
IČO: 04839960 DIČ: CZ04839960

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.	Závazky	Součet C.I. až C.II.	107	
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110	
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115	
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		116	
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		117	
C.I.8.	Odloužený daňový závazek		118	
C.I.9.	Závazky - ostatní		119	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120	
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121	
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124	
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125	
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126	
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130	
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		131	
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv		132	
C.II.8.	Závazky ostatní		133	
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům		134	
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135	
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	

Jonák Audit, s.r.o.
Národní 973/41, 110 00 Praha 1
IČO: 04839960 DIČ: C204839960

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	
D.1.	Výdaje příštích období		142	
D.2.	Výnosy příštích období		143	

Sestaveno dne: 18.01.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
		
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Jonák Audit, s.r.o.
Národní 973/41, 110 00 Praha 1
IČO: 04839960 DIČ: C204839960

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2017		06591485

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

STAY HOME a.s.

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

Žitná 562/10
Praha 2
120 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	10	
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	10	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9		
D. 1.	Mzdové náklady	10		
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14		
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16		
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3. 20		
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27		
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F. 30	-10	

Jonák Audit, s.r.o.

Národní 973/41, 110 00 Praha 1
IČO: 04839960 DIČ: C204839960

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		36	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		40	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	
K.	Ostatní finanční náklady		47	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-10
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-10
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-10
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	

Sestaveno dne: 18.01.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

Jonák Audit, s.r.o.
Národní 973/41, 110 00 Praha 1
IČO: 04839960 DIČ: CZ04839960

Příloha k účetní závěrce společnosti **STAY HOME a.s.**
za období 9.11.2017-31.12.2017

I. Obecné údaje

Název účetní jednotky: STAY HOME a.s.
Sídlo účetní jednotky: Žitná 562/10, Nové Město, 120 00 Praha 2
Právní forma: akciová společnost
IČO: 06591485

Datum vzniku společnosti: 9.11.2017

Předmět činnosti: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Základní kapitál: 2.000.000 Kč
Splaceno: 100%

Akcie:

10 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč

Statutární orgán - představenstvo:

člen představenstva:

JÚLIUS CSORBA, dat. nar. 29. května 1972
Nad Smetankou 225/2, Hrdlořezy, 190 00 Praha 9
Den vzniku funkce: 9. listopadu 2017

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady:

PETER KARAS, dat. nar. 14. června 1978
Chopinova 1556/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den vzniku funkce: 9. listopadu 2017

Průměrný počet zaměstnanců během účetního období: 0
Výše osobních nákladů vynaložených na zaměstnance (v tis. Kč): 0 tis. Kč

Výše půjček od osob podílejících se na základním kapitálu: 0 tis. Kč

Společnost v roce 2017 neodepisovala žádný majetek zařazený v 1. a 2. odpisové skupině .
Účetní jednotka nemá žádné uzavřené leasingové smlouvy a její majetek není zatížen zástavním právem.

Pohledávky (v tis.Kč)

Souhrnná výše pohledávek rok 2017 0 tis. Kč
Výše pohledávek po splatnosti 180 dnů: 0 tis. Kč

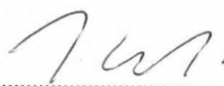
Závazky

Souhrnná výše závazků za rok 2017 0 tis. Kč
Výše závazků po splatnosti 180 dnů 0 tis. Kč

Společnost nemá žádné závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

Mezi datem účetní závěrky a termínem odevzdání daňového přiznání nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly vliv na účetní závěrku společnosti.

V Praze dne 18.1.2018


.....
Július Csorba
člen představenstva



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření vybraných účetních výkazů rozvaha a přehledu o peněžních tocích

k 31.12.2017

**Příjemce zprávy:
Společnost:**

STAY HOME a.s.
se sídlem Žitná 562/10, Nové Město, Praha 2, PSČ 120 00
spisová značka: B 22933 vedená u Městského soudu v Praze
IČ: 065 91 485

Ověření provedl:

Jonák Audit, s.r.o.
se sídlem Národní 973/41, Staré Město, Praha 1, PSČ 110 00
spisová značka: C 254446 vedená u Městského soudu v Praze
IČ: 048 39 960
oprávnění KAČR č. 566

Jonák Audit, s.r.o.

Národní 973/41, 110 00 Praha 1 • tel.: 00420 724 768 146 • e-mail: jonak@jonakaudit.cz • www.jonakaudit.cz
IČO: 04839960 • DIČ: CZ04839960 • Společnost je zapsaná v obch. rejstříku u Městského soudu v Praze, odd. C, vložka 254446



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti STAY HOME a.s.

Výrok

Provedli jsme audit účetních výkazů rozvaha a přehledu o peněžních tocích společnosti STAY HOME a.s. (dále jen „Společnost“) za rok končící 31. 12. 2017 (dále jen „účetní výkazy“).

Podle našeho názoru vybrané účetní výkazy ve všech významných (materiálních) ohledech podávají věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy (ISA). Naše odpovědnost stanovená těmito standardy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetních výkazů. V souladu s etickými požadavky platnými pro audit těchto účetních výkazů v souladu se zákonem o auditorech jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z těchto požadavků. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní výkazy

Představenstvo Společnosti je odpovědné za sestavení účetních výkazů a za věrné zobrazení skutečností v nich v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení těchto účetních výkazů tak, aby neobsahovaly významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou.

Při sestavování těchto účetních výkazů je představenstvo Společnosti povinné posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, vysvětlit a popsat v příloze k účetním výkazům záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití účetnictví založeného na předpokladu nepřetržitého trvání podniku, s výjimkou případu, kdy má v úmyslu společnost zrušit nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetních výkazů

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní výkazy jako celek neobsahují významnou (materiální) 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 se standardy ISA ve všech případech v účetních výkazech odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodu nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě



nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetních výkazů na jeho základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu se standardy ISA je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetních výkazů 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 (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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo potlačení vnitřních kontrol vedením.
- 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 odhadu a vysvětlující a popisné informace, které v této souvislosti vedení společnosti uvedlo v příloze účetních výkazů.
- Posoudit, zda je vhodné, že vedení použilo účetnictví založené na předpokladu nepřetržitého trvání podniku, a zda s ohledem na získané důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota související s událostmi nebo podmínkami, které mohou zásadním způsobem zpochybnit schopnost v této souvislosti v příloze účetních výkazů, a pokud tyto vysvětlující a popisné 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. Budoucí události nebo podmínky mohou nicméně vést k tomu, že společnost přestane nepřetržitě trvat.

Naší povinností je informovat představenstvo 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 15.03.2018

Jonák Audit, s.r.o.
Národní 973/41, 110 00 Praha 1
IČO: 04839960 DIČ: CZ04839960

Jonák Audit, s.r.o.
Národní 973/41, 110 00 Praha 1
oprávnění KA ČR č. 566



Ing. Miloš Jonák
statutární auditor
oprávnění KA ČR č. 2363

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.
500/2002 Sb.

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2017

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

STAY HOME a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Žitná 562/10

Praha 2

120 00

P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období		2 000
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-10
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	0
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	0
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	0
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-10
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	0
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	0
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	0
A. 2 3	Změna stavu zásob	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-10
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	0
A. 4	Přijaté úroky	0
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	0
A. 6	Přijaté podíly na zisku	0
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-10
Peněžní toky z investiční činnosti		
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0
Peněžní toky z finančních činností		
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	0
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	0
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-10
R. Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období		1 990

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprizenani.cz, business.center.cz

1

Jonák Audit, s.r.o.

Národní 97/111, 110 00 Praha 1
ICO: 04839960, DIČ: CZ04839960

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002
Sb. ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
(BILANCE)

ke dni 31. prosince 2017
(v celých tisících Kč)

IČ

.06591485

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

STAY HOME a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Žitná 562/10

Praha 2

120 00

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)	001	1 990	0	1 990	2 000
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 28)	003	0	0	0	0
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	0	0	0	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	0	0	0	0
2.1	Software	007	0	0	0	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
3	Goodwill	009	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)	014	0	0	0	0
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	0	0	0	0
1.1	Pozemky	016	0	0	0	0
1.2	Stavby	017	0	0	0	0
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	0
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	0	0	0	0
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
3	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprizeni.cz, businesscenter.cz

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)	037	1 990	0	1 990	2 000
C. I.	Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	039	0	0	0	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3	Výrobky a zboží (ř.42 + 43)	041	0	0	0	0
3.1	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2	Zboží	043	0	0	0	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57)	046	0	0	0	0
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	0	0	0	0
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
1.5.1	Pohledávky za společnosti	053	0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	0	0	0	0
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	0	0	0	0
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	0	0	0	0
2.4.1	Pohledávky za společnosti	062	0	0	0	0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	0
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	0	0	0	0
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
2.4.6	Jiné pohledávky	067	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 +70)	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 72 +73)	071	1 990	0	1 990	2 000
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	1 989	0	1 989	0
2	Peněžní prostředky na účtech	073	1	0	1	2 000
D. I.	Časové rozlišení aktiv (ř. 75 až 77)	074	0	0	0	0
D. I.	Náklady příštích období	075	0	0	0	0
D. II.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
D. III.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)	078	1 990	2 000
A.	Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 - 100)	079	1 990	2 000
A. I.	Základní kapitál (ř. 81 až 83)	080	2 000	2 000
1	Základní kapitál	081	2 000	2 000
2	Vlastní podíly (-)	082	0	0
3	Změny základního kapitálu	083	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 + 86)	084	0	0
A. II. 1	Ážio	085	0	0
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	0	0
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	0	0
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089	0	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)	092	0	0
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093	0	0
2	Statutární a ostatní fondy	094	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 96 až 98)	095	0	0
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	0	0
2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	0	0
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	0	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (ř.01 - (+ 69 + 73 + 79 + 83 - 88 + 89 + 122))	099	-10	0
A. VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 102 + 107)	101	0	0
B. I.	Rezervy (ř. 103 až 106)	102	0	0
B. I. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	104	0	0
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0	0
4	Ostatní rezervy	106	0	0
C.	Závazky (ř. 108 + 123)	107	0	0
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)	108	0	0
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř.110 + 111)	109	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	111	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	112	0	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	114	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	117	0	0
8	Odložený daňový závazek	118	0	0
9	Závazky - ostatní (ř. 120 až 122)	119	0	0
9.1	Závazky ke společníkům	120	0	0
9.2	Dohadné účty pasivní	121	0	0
9.3	Jiné závazky	122	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 + 127 až 133)	123	0	0
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 125 + 126)	124	0	0
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	125	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	126	0	0
2	Závazky k úvěrovým institucím	127	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	129	0	0
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
8	Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	133	0	0
8.1	Závazky ke společníkům	134	0	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	136	0	0
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	0	0
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	0	0
8.6	Dohadné účty pasivní	139	0	0
8.7	Jiné závazky	140	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142 + 143)	141	0	0
D. I.	Výdaje příštích období	142	0	0
D. II.	Výnosy příštích období	143	0	0

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprizenani.cz, business.center.cz

5

Jonák Audit, s.r.o.
Narodni 973/41, 110 00 Praha 1
ICO: 04839960 DIČ: CZ04839960