

**THE REMARKABLES A.S.****ZÁKLADNÍ PROSPEKT DLUHOPISŮ****Dluhopisový program****v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300.000.000,- CZK****s dobou trvání programu 10 let**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) společnosti THE REMARKABLES a.s. sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 27445666, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10685 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let. Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“) a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů (dále jen „**Nařízení**“). Dluhopisy dle tohoto Prospektu budou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Emisní dodatek**“), který bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“), jakož i další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané emisi tak, aby Emisní dodatek tvořil konečné podmínky nabídky.

V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole „*Údaje o nabízených cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů*“ v tomto Základním prospektu.

Bude-li v Emisním dodatku uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na takovém trhu společnosti RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. (dále také jen „**RM-SYSTÉM**“) nebo Burza cenných papírů Praha, a.s. (dále také jen „**Burza CPP**“), případně na jiném regulovaném trhu cenných papírů, který by RM-SYSTÉM nebo Burzu CPP nahradil. Konkrétní informace ohledně trhu, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, budou upřesněny v Emisním dodatku příslušné Emise. V Emisním dodatku může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů.

V případě, že Emitent rozhodne o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Emisní dodatek uveřejněný nejpozději k datu emise o konečné podmínky emise poté, co rozhodne o takovém přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů.

Emitent bude tento Základní prospekt průběžně aktualizovat, a to formou dodatků k Základnímu prospektu (dále jen „**Dodatek k Základnímu prospektu**“) v rámci probíhající veřejné nabídky ve smyslu a v souladu s § 36j ZPKT. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou (dále také jen „**ČNB**“), která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci ČNB a uveřejněn tak, aby každá Emise byla nabízena na základě aktuálního prospektu cenného papíru.

Pro účely veřejné nabídky je v souladu s §36i ZPKT tento Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho uveřejnění za předpokladu jeho řádné aktualizace (viz shora).

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování, uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit svou informační povinnost.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven a schválen rozhodnutím představenstva Emitenta dne 19.3.2019. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2019/032192/CNB/570 ze dne 20.3.2019, které nabylo právní moci dne 26.3.2019. 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.

Informace uvedené v Základním prospektu jsou aktuální pouze k tomuto dni. Dojde-li po schválení Základního prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů, k podstatné změně některé skutečnosti uvedené v tomto Základním prospektu, uveřejní Emitent Dodatek k Základnímu prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných dodatků Základního prospektu a Emisního dodatku příslušné Emise, či jiných dostupných informací.

Základní prospekt, Dodatky k Základnímu prospektu a Emisní dodatky budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.novebydlenihlubocinka.cz](http://www.novebydlenihlubocinka.cz) v sekci „Dluhopisy“, a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu známy, a považuje je za významné, jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

*Upozornění: Je-li v hranatých závorkách ve Shrnutí Prospektu níže uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Symbol lomítka („/“) pak odděluje varianty těchto údajů před a za lomítkem. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „•“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušném Emisním dodatku.*



## OBSAH

1	Shrnutí .....	6
2	Rizikové faktory .....	16
2.1	Rizikové faktory vztahující se k podnikání Emitenta .....	16
2.2	Rizikové faktory týkající se Dluhopisů .....	21
3	Důležitá upozornění.....	25
4	Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce .....	28
4.1	Právní předpisy, podle kterých byly Dluhopisy vytvořeny.....	28
4.2	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům.....	28
4.3	Popis dalších práv spojených s Dluhopisy a nabídkou .....	28
4.4	Omezení týkající se prodeje Dluhopisů .....	30
5	Údaje o nabízených cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů.....	31
6	Vzor emisního dodatku - konečných podmínek emise a doplňku dluhopisového programu .....	54
7	Odpovědné osoby .....	61
7.1	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu a prohlášení Emitenta .....	61
8	Oprávnění auditoři.....	62
9	Zájem osob zúčastněných na Emisi .....	62
10	Důvody nabídky a použití výnosů.....	62
11	Údaje o Emitentovi .....	63
11.1	Historie a vývoj Emitenta.....	63
11.2	Události významné pro hodnocení platební schopnosti Emitenta .....	63
11.3	Investice .....	64
11.4	Přehled podnikání Emitenta .....	64
11.5	Organizační struktura Emitenta.....	69
11.6	Informace o trendech.....	70
11.7	Prognózy nebo odhady zisku.....	71
11.8	Správní, řídicí a dozorčí orgány .....	71
11.9	Hlavní akcionář .....	72
11.10	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta .....	72
11.11	Významné smlouvy .....	75
11.12	Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu.....	75
11.13	Zveřejněné dokumenty.....	76
12	Zdanění a devizová regulace v České republice.....	77
12.1	Zdanění v České republice .....	77
12.2	Devizová regulace v České republice.....	79
13	Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi.....	80
13.1	Vymáhání nároků v České republice.....	80
14	Účetní výkazy .....	83
14.1	Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 .....	84
14.2	Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017 .....	103
14.3	Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 .....	119
14.4	Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018 .....	137

## 1 Shrnutí

<b>Oddíl A. Úvod a upozornění</b>		
A.1	<b>Upozornění</b>	<p>a) Emitent tímto v souladu s ustanovením § 36 odst. 5 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu upozorňuje, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Shrnutí Prospektu v této kapitole 1 tohoto Prospektu (dále jen „Shrnutí“) představuje úvod k prospektu a jako takové by mělo být chápáno.</li> <li>ii. Jakékoliv rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek tedy jako Základní prospekt ve znění jeho případných dodatků spolu s Doplnkem dluhopisového programu, resp. Emisním dodatkem pro Emisi obsahujícím konečné podmínky nabídky.</li> <li>iii. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</li> <li>iv. Osoba, která vyhotovila Shrnutí včetně jeho případného překladu, je odpovědná za správnost údajů ve Shrnutí pouze v případě, že je Shrnutí zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu nebo pokud při porovnání s jinými částmi prospektu neposkytuje hlavní údaje, které pomáhají investorům při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</li> </ul>
A.2	<b>Souhlas Emitenta pro použití prospektu finančními zprostředkovateli</b>	Nepoužije se. Emitent souhlas s použitím Základního prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělal.

<b>Oddíl B. Emitent</b>		
B.1	<b>Právní a obchodní název Emitenta</b>	Emitentem Dluhopisů je společnost THE REMARKABLES a.s.
B.2	<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b>	<p>Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a sídlí na adrese Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2. Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku pod IČ: 27445666.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, 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 a předpisy upravujícími působení na kapitálovém trhu (tedy zejména zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů). Vzhledem k tomu, že se Emitent hodlá věnovat i výstavbě, řídí se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nebo vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby. V oblasti daňové se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění,</p>

		zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění a zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád v platném znění. Zemí registrace Emitenta je Česká republika.							
B.4b	<b>Popis veškerých známých trendů, které Emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují</b>	<p>Emitenta a odvětví, ve kterém působí, ovlivňují, kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice, kde Emitent jako investor a vlastník nemovitostí působí, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu bytů v Hlavním městě Praze a jeho bezprostředním okolí.</p> <p>Na realitním trhu panuje i v současné době trend převisu poptávky nad nabídkou nemovitostí, zejména v segmentu rezidenčních nemovitostí. Toto je způsobeno několika faktory, mezi něž patří např. obecná dostupnost hypotečních úvěrů, která i přes nejrůznější opatření ČNB směřující k jejímu omezení trvá anebo snížená míra výstavby ve velkých městech.</p> <p>Ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech, rostou i ceny nemovitostí v menších obcích. Realizované ceny se ve většině kategorií dostaly v roce 2017 vysoko nad úroveň svých předchozích cyklických maxim z roku 2008. Ceny rezidenčních nemovitostí stabilně rostly v celé první polovině roku 2018 a tento trend pokračoval i ve 3. čtvrtletí roku 2018. Tempo růstu cen bytů v průběhu předchozího roku ale nadále převyšovalo tempo růstu mezd, a příjmová dostupnost bydlení se tak dále zhoršovala. V souladu s tím vzrostl také odhad nadhodnocení cen bytů. Budoucí cenový vývoj bude záviset zejména na očekávání domácností ohledně dalšího zhodnocení nemovitostí, vývoji úvěrových podmínek a míře nové výstavby.</p> <p>Přestože lze do budoucna očekávat zpomalení růstu cen nemovitostí, i nadále sektor zůstává velice zajímavou investiční příležitostí.<sup>1</sup></p>							
B. 5	<b>Popis skupiny Emitenta a postavení Emitenta ve skupině</b>	<p>Jediným akcionářem Emitenta je Česká realitní a investiční společnost a.s. IČ: 05543592, sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zp. B 21989. Vlastníkem 99 % akcií společnosti Česká realitní a investiční společnost a.s. je paní Zuzana Al-Nasserová, dat. nar. 11. ledna 1982, bytem Na Dolách 238, 251 62 Louňovice. Zbývající 1 % akcií vlastní pan Vladimír Brych, dat. nar. 12. července 1964, bytem Belgická 270/30, Vinohrady, 120 00 Praha 2. Paní Al-Nasserová vlastní rovněž 100 % podíl na společnosti Fly Solution Holding a.s. a na společnosti INSTRUCT STAV s.r.o. Společnost Česká realitní a investiční společnost a.s. je jediným společníkem společnosti RAPSFORE s.r.o.</p> <p>Schéma skupiny:</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="3"><b>Zuzana Al-Nasserová</b></td> <td>100 %</td> <td><b>SNOWLAND CITY s.r.o., IČ: 06013635</b></td> </tr> <tr> <td>100 %</td> <td><b>Fly Solution Holding a.s., IČ: 04085167</b></td> </tr> <tr> <td>100 %</td> <td><b>INSTRUCT STAV s.r.o., IČ: 06061010</b></td> </tr> </table>	<b>Zuzana Al-Nasserová</b>	100 %	<b>SNOWLAND CITY s.r.o., IČ: 06013635</b>	100 %	<b>Fly Solution Holding a.s., IČ: 04085167</b>	100 %	<b>INSTRUCT STAV s.r.o., IČ: 06061010</b>
<b>Zuzana Al-Nasserová</b>	100 %	<b>SNOWLAND CITY s.r.o., IČ: 06013635</b>							
	100 %	<b>Fly Solution Holding a.s., IČ: 04085167</b>							
	100 %	<b>INSTRUCT STAV s.r.o., IČ: 06061010</b>							

<sup>1</sup> Vybrané údaje byly převzaty od České národní banky z její Zprávy o finanční stabilitě 2017/2018 (dostupné na stránkách České národní banky: [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2017-2018/fs\\_2017-2018.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf)) a rovněž ze statistik Českého statistického úřadu (dostupných na [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu))

		99 %	Česká realitní a investiční společnost a.s., IČ: 05543592	100 %	THE REMARKABLES a.s., IČ: 27445666																																																																	
				100 %	RAPSFÖRE s.r.o., IČ: 24728136																																																																	
B. 9	<b>Prognóza nebo odhad zisku</b>	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku nevyhotovil.																																																																				
B. 10	<b>Popis povahy veškerých výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích</b>	Nepoužije se. Zprávy auditora Ing. Martiny Kotrčové, auditorské oprávnění číslo 1311, sídlem Praha 3, Žižkov, Přemyslovská 1925/40, IČ: 48100137, o historických finančních údajích za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 a za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 byla s výrokem „bez výhrad“.																																																																				
B.12	<b>Vybrané historické finanční údaje</b>	<p>V následující tabulce jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z údajů uvedených v auditované účetní závěrce za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 a auditované účetní závěrce za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 a neauditované mezitímní účetní závěrce za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017 a neauditované účetní závěrce za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018. Účetní závěrky jsou zpracovány v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p><b>Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>K 31.12.2016</th> <th>K 30.6.2017</th> <th>K 31.12.2017</th> <th>K 30.6.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobý majetek celkem</td> <td>20.619</td> <td>21.142</td> <td>21.635</td> <td>13.263</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva celkem</td> <td>4.683</td> <td>4.099</td> <td>3.534</td> <td>24.275</td> </tr> <tr> <td>Časové rozlišení aktiv</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Pohledávky</td> <td>2.368</td> <td>2.379</td> <td>2.387</td> <td>14.624</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky</td> <td>2.315</td> <td>1.720</td> <td>1.147</td> <td>9.651</td> </tr> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td><b>25.302</b></td> <td><b>25.241</b></td> <td><b>25.169</b></td> <td><b>37.539</b></td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>25.301</td> <td>25.260</td> <td>25.169</td> <td>32.846</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje celkem</td> <td>1</td> <td>-19</td> <td>0</td> <td>4.693</td> </tr> <tr> <td>Časové rozlišení pasiv</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>PASIVA CELKEM</b></td> <td><b>25.302</b></td> <td><b>25.241</b></td> <td><b>25.169</b></td> <td><b>37.539</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>Od 23.8.2016 do 31.12.2016</th> <th>Od 1.1.2017 do 30.6.2017</th> <th>Od 1.1.2017 do 31.12.2017</th> <th>Od 1.1.2018 do 30.6.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Služby</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>69</td> <td>287</td> </tr> </tbody> </table>				Položka	K 31.12.2016	K 30.6.2017	K 31.12.2017	K 30.6.2018	Dlouhodobý majetek celkem	20.619	21.142	21.635	13.263	Oběžná aktiva celkem	4.683	4.099	3.534	24.275	Časové rozlišení aktiv	0	0	0	1	Pohledávky	2.368	2.379	2.387	14.624	Peněžní prostředky	2.315	1.720	1.147	9.651	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>25.302</b>	<b>25.241</b>	<b>25.169</b>	<b>37.539</b>	Vlastní kapitál celkem	25.301	25.260	25.169	32.846	Cizí zdroje celkem	1	-19	0	4.693	Časové rozlišení pasiv	0	0	0	0	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>25.302</b>	<b>25.241</b>	<b>25.169</b>	<b>37.539</b>	Položka	Od 23.8.2016 do 31.12.2016	Od 1.1.2017 do 30.6.2017	Od 1.1.2017 do 31.12.2017	Od 1.1.2018 do 30.6.2018	Služby	9	10	69	287
Položka	K 31.12.2016	K 30.6.2017	K 31.12.2017	K 30.6.2018																																																																		
Dlouhodobý majetek celkem	20.619	21.142	21.635	13.263																																																																		
Oběžná aktiva celkem	4.683	4.099	3.534	24.275																																																																		
Časové rozlišení aktiv	0	0	0	1																																																																		
Pohledávky	2.368	2.379	2.387	14.624																																																																		
Peněžní prostředky	2.315	1.720	1.147	9.651																																																																		
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>25.302</b>	<b>25.241</b>	<b>25.169</b>	<b>37.539</b>																																																																		
Vlastní kapitál celkem	25.301	25.260	25.169	32.846																																																																		
Cizí zdroje celkem	1	-19	0	4.693																																																																		
Časové rozlišení pasiv	0	0	0	0																																																																		
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>25.302</b>	<b>25.241</b>	<b>25.169</b>	<b>37.539</b>																																																																		
Položka	Od 23.8.2016 do 31.12.2016	Od 1.1.2017 do 30.6.2017	Od 1.1.2017 do 31.12.2017	Od 1.1.2018 do 30.6.2018																																																																		
Služby	9	10	69	287																																																																		



Výkonová spotřeba	9	10	69	310
Ostatní provozní výnosy	322	0	0	24.297
Osobní náklady	0	0	0	80
Ostatní provozní náklady	285	1	3	16.182
Provozní výsledek hospodaření	-23	-41	-133	7.681
Výsledek hospodaření za účetní období	-23	-41	-133	7.678

#### Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	Od 23.8.2016 do 31.12.2016	Od 1.1.2017 do 30.6.2017	Od 1.1.2017 do 31.12.2017	Od 1.1.2018 do 30.6.2018
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2.036	2.315	2.315	1.147
Peněžní tok z provozní činnosti	-42	-42	-72	-72
Peněžní tok z finanční činnosti	0	0	0	4.619
Peněžní tok z investiční činnosti	321	-553	-1.077	7.795
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	2.315	1.720	1.147	9.651

Emitent je financován zejména prostředky z úvěru v celkové výši 43 mil. Kč mezi Emitentem a společností EXPRESS MONEY s.r.o. IČ: 27268497, sídlem Pražská 13/19, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem sp. zn. C 21608.

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. prosince 2017, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. prosince 2017, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta. Za významnou změnu s dopadem do finanční nebo obchodní situace Emitenta lze považovat skutečnost, že v souvislosti s projektem Obytného souboru Hlubočinka byla uzavřena smlouva o napojení na čističku vod, na základě které Emitent uhradil obci částku ve výši 6,3 mil. Kč. Tato smlouva je promítnuta v mezitímní účetní závěrce ke dni 30. června 2018 jako nedokončený dlouhodobý majetek. Emitent eviduje dlouhodobou pohledávku vůči společnosti EXPRESS MONEY s.r.o. IČ: 27268497, ve výši 14 mil. Kč. V období mezi 1. lednem 2018 a 30. červnem 2018 Emitent prodal tři pozemky v katastrálních územích Křeslice, Vašírov a Strochov za částku cca 24 mil. Kč. Obchodní situaci Emitenta ovlivňují rovněž smlouvy a správní rozhodnutí související s projektem Obytného souboru Hlubočinka. Takto Emitent od 31.12.2017 uzavřel smlouvu na projekt pro stavební povolení z 2.10.2018, dle

		<p>kteřé má dojít k dokončení všech podkladů a k podání žádosti o územní rozhodnutí a stavební povolení do 31.12.2018, resp. začátkem ledna 2019 (úplatná - 1,9 mil. Kč). Stavebním úřadem v Kamenici pod č.j. KAM-3959/2018/SÚ/Jpe byl rovněž vydán souhlas s odstraněním stávajících staveb nacházejících se na pozemcích, kde má proběhnout výstavba.</p>
B. 13	<b>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta</b>	<p>Emitent plní veškeré své závazky řádně a včas. Za poslední 2 roky nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.</p> <p>Emitent nebyl od svého založení účastníkem jakýchkoliv správních, soudních nebo arbitrážních řízení, které by podle jeho názoru mohly mít podstatný vliv na ekonomickou situaci Emitenta, ani mu není známo, že by jakékoliv takové řízení hrozilo.</p>
B. 14	<b>Závislost na subjektech ve skupině</b>	<p>Jedinným akcionářem Emitenta je Česká realitní a investiční společnost a.s. IČ: 05543592, sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zp. B 21989 vlastníci 100 % akcií a 100 % hlasovacích práv Emitenta a Emitent je tedy závislý na rozhodnutích této osoby. Tuto osobu ovládá paní Zuzana Al-Nasserová, která je rovněž jediným členem představenstva Emitenta.</p>
B. 15	<b>Popis hlavních činností Emitenta</b>	<p>Hlavní činností Emitenta je nákup lukrativních pozemků a výstavba bytových budov. Emitent hodlá realizovat projekt „Obytný soubor Hlubočinka“, jež je hlavním projektem Emitenta. Projekt „Obytný soubor Hlubočinka“ je situován v obci Sulice. Jedná se o výstavbu 7 (sedmi) vícepodlažních bytových objektů, ve kterých se bude nalézat celkem 56 bytů (po 8 v každém bytovém objektu), celkem zde budou 2 byty 1+kk, 47 bytů 2+kk a 7 bytů 3+kk. Dále bude v projektu obsažen objekt vybavenosti, ve kterém se bude nalézat restaurace a komerční zóna, spolu s 5 (pěti) byty 1+KK a 2 (dvěma) byty 2+KK. V areálu projektu bude také umístěn přístřešek na kontejnery. Projekt bude realizován na pozemcích na listu vlastnictví č. 1201, evidovaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.</p> <p>K datu tohoto prospektu je Emitent vlastníkem uvedených pozemků a probíhají první kroky realizace projektu.</p> <p>V horizontu splatnosti Dluhopisů Emitent bude vyhledávat obdobné projekty.</p>
B. 16	<b>Ovládající osoba</b>	<p>Emitent má jediného akcionáře, kterým je společnost Česká realitní a investiční společnost a.s. IČ: 05543592, sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zp. B 21989.</p>
B. 17	<b>Rating Emitenta nebo Dluhopisů</b>	<p>Nepoužije se. Emitentovi nebyl přidělen rating.</p> <p>[Nepoužije se. Dluhovým cenným papírům Emitenta nebyl udělen rating. / ●].</p>

### Oddíl C. Cenné papíry

C. 1	<b>Popis Dluhopisů</b>	<p>Dluhopisy jsou vydávány jako [listinné cenné papíry ve formě na řad/zaknihované cenné papíry ve formě [na doručitele/ na jméno]]. Dluhopisy</p>
------	------------------------	--

		<p>jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [●] % p. a. Dluhopisy jsou vydávány v České republice podle práva České republiky a tímto právem se řídí. ISIN – identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů - [bylo / nebylo] přiděleno [a je ●]. Název Dluhopisů je [●].</p> <p>Jmenovitá hodnota Dluhopisů činí [●].</p> <p>Datum emise je [●].</p>
C. 2	<b>Měna Dluhopisů</b>	Měnou Dluhopisů je česká koruna – Kč (CZK).
C. 5	<b>Omezení převoditelnosti Dluhopisů</b>	<p>Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách). [K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů vedeného Administrátorem. / V případě zaknihovaných Dluhopisů dochází k převodu zápisem převodu u Centrálního depozitáře.]</p> <p>Převoditelnost Dluhopisů není vyjma výše uvedeného omezena.</p>
C. 8	<b>Popis práv spojených s cennými papíry</b>	<p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu, případně k datu předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta anebo v důsledku žádosti Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení. S Dluhopisy je spojeno právo na výnos z Dluhopisu stanovený Emisními podmínkami.</p> <p>Vlastníci Dluhopisů mají právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že nastane některý z Případů neplnění dle Emisních podmínek.</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>Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Omezení těchto práv: Emitent je oprávněn splatit Dluhopis přede dnem jeho splatnosti. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.</p>

C. 9	<b>Výnos Dluhopisu, úroková sazba</b>	<p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši [●] % p. a. a jsou splatné dne [●], pokud nedojde k předčasnému splacení. Výnosovým obdobím se rozumí jedno období počínající Dnem emise (včetně) a končící dnem, který bezprostředně předchází prvnímu dni následujícího výnosového období a dále každé další bezprostředně navazující [měsíční/čtvrtletní/půlroční/roční] výnosové období počínající vždy 1. dnem měsíce [●] a končící posledním dnem měsíce [●], až do Dne splatnosti dluhopisů. Dnem výplaty úroků za výnosové období je vždy 15. den výnosového období následujícího. Prvním dnem výplaty úroků je [●]. Úrokové výnosy budou narůstat vždy od prvního dne výnosového období do posledního dne výnosového období. Dluhopisy přestanou být úročeny dnem splatnosti Dluhopisů (a to řádným i předčasným dnem splatnosti dle Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto.</p> <p>Dluhopisy lze splatit před jejich stanovenou splatností na základě rozhodnutí Emitenta. Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit zveřejněním na svých internetových stránkách <a href="http://www.novebydlenihlubocinka.cz">www.novebydlenihlubocinka.cz</a> alespoň [●] dní před datem splatnosti.</p> <p>Společný zástupce vlastníků Dluhopisů [byl/nebyl] k [datu tohoto prospektu/ ●] ustanoven [a je jím ●]. Společný zástupce může být ustanoven v souladu se Zákonem o dluhopisech.</p>
C. 10	<b>Derivátová složka platby úroku</b>	Nepoužije se – cenný papír nemá derivátovou složku platby úroku.
C. 11	<b>Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	[Nepoužije se – Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.] / [[Emitent]/[●] požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]].

<b>Oddíl D. Rizika</b>		
D. 2	<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dluhové riziko 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. Zadlužení Emitenta vyplývá zejména z jeho dluhopisových emisí.</li> <li>• Riziko spojené s konkurencí spočívá v tom, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci, může to negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.</li> <li>• Riziko externího financování znamená, že Emitent je závislý na externím financování např. prostřednictvím Dluhopisů a pokud se toto financování nepodaří zajistit, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Emitenta a související výnosy.</li> <li>• Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá investovat do příležitostí na trhu nemovitostí, jsou s činností Emitenta spojena rizika negativního výkyvu ceny nemovitostí a výnosu z nich, která by mohla mít v důsledku dopad i na schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů, vyšší ceny nemovitostí pak může ovlivnit celá řada faktorů.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rizika spojená s výstavbou spočívají v nejrůznějších faktorech jako je selhání procesů, špatný odhad poptávky vzhledem k dlouhodobosti výstavby, špatné umístění developerského projektu, neudělení či ztráta veřejnoprávních povolení, špatný výběr subdodavatelů při výstavbě nebo špatné naplánování výstavby či rekonstrukce.</li> <li>• Riziko závislosti výstavby na spolupráci se subdodavateli je riziko úpadku subdodavatelů a následných prodlení a komplikací, které mohou jako následek toho vzniknout. Dále může dojít ke špatné koordinaci mezi subdodavateli a mezi nimi a Emitentem.</li> <li>• [Riziko neuvedení konkrétního projektu spočívá v tom, že Emitent nespécifikoval, na jaký konkrétní projekt hodlá výtěžek Emise použít. Pokud není uveden konkrétní projekt, je možné, že Emitent nebude schopen peněžní prostředky včas alokovat, a tedy ponese ztrátu spojenou s absencí konkrétního cílového projektu.]</li> <li>• Kreditní riziko představuje riziko ztrát, které může emitent utrpět z důvodu nesplacení závazků dlužníky Emitenta. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z prodeje nemovitostí a dalších operací s majetkem.</li> <li>• Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta, které spočívá v tom, že Emitent se ve své činnosti bude zaměřovat téměř výhradně na úzce geograficky a věcně omezený trh (nemovitosti v oblasti České republiky).</li> <li>• Riziko hospodářské ztráty znamená, že Emitent může být donucen zejména v důsledku hospodářské ztráty předčasně splatit Dluhopisy. V případě hospodářské ztráty Emitenta hrozí rovněž riziko, že Emitent nebude předčasně splacení Dluhopisů schopen z důvodu nedostatku likvidních prostředků.</li> <li>• Měnové riziko znamená riziko, že v důsledku pohybu směnných kurzů Emitent utrpí hospodářské ztráty z důvodu denominace aktiv a pasiv v různých měnách.</li> <li>• Provozní riziko je riziko vyplývající z nedostatků vnitřních procesů a systémů, lidské chyby nebo rizika vyplývající z vnějších událostí, které mohou ohrozit schopnost dostát závazkům z Dluhopisů.</li> <li>• Emitent může být při své činnosti účastníkem soudních sporů a správních řízení s negativním vlivem na hospodaření Emitenta.</li> <li>• Riziko ztráty významných osob znamená, že Emitent nebude schopen udržet a motivovat své vedení, případně své klíčové zaměstnance, jejichž případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.</li> <li>• Riziko zahájení insolvenčního řízení znamená, že Emitent nemůže zcela zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, které ho mohou poškodit.</li> </ul>
D. 3	<b>Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry</b>	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Riziko změny úrokové sazby z Dluhopisů spočívá v riziku zvýšení tržní úrokové sazby a souvisejícího snížení ceny Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou.</li> <li>• Riziko likvidity v případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu znamená, že likvidita a možnost zobchodování je nižší.</li> <li>• Dluhopisy jsou denominované v českých korunách a držitel Dluhopisu, pro nějž CZK není měnou, ve které obvykle provádí své transakce, vystavuje měnovému riziku, kdy výkyvy kurzů mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení Dluhopisů.</li> <li>• Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být povinni zaplatit daně a další odvody dle státu, ve kterém dochází k nabytí či prodeji Dluhopisů.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riziko předčasného splacení spočívá v tom, že pokud se Emitent rozhodne uplatnit své právo na předčasné splacení, obdrží Vlastník Dluhopisů pouze jistinu a úrokové výnosy za výnosová období do dne předčasné splatnosti.</li> <li>•</li> <li>• Nesdělí-li Vlastník Dluhopisů Emitentovi účet, na který má Emitent Dluhopisy předčasně splatit, případně účet pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka Dluhopisů, přičemž Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky poukázány.</li> <li>• Podmínky vydání Dluhopisů se řídí účinnými českými právními předpisy. Budoucí změny předpisů nebo změny soudní či správní praxe mohou mít dopad na finanční situaci Emitenta a jeho schopnost řádně a včas splatit Dluhopisy, na Dluhopisy či Vlastníky Dluhopisů.</li> <li>• Riziko zákonnosti koupě spočívá v tom, že podmínky nabytí Dluhopisů mohou být v jiné jurisdikci omezující.</li> <li>• Na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace, snižující reálný výnos.</li> <li>• Riziko nesplacení spočívá v tom, že za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, a to i nulová.</li> <li>• Riziko nepředvídatelné události spočívá v tom, že negativní vliv události nepředvídatelných v okamžiku Emise by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.</li> </ul>
--	---

<b>Oddíl E. Nabídka</b>		
E. 2b	<b>Důvody nabídky a použití výnosů</b>	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Pro tento účel bude sloužit čistý výtěžek Emise Dluhopisů po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí.</p> <p>Konkrétně bude výtěžek emise použit k:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• [financování realizace projektu „Obytný soubor Hlubočinka“ / • [v rozsahu •]] [a ve svém zbytku k zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu Emitenta];</li> <li>• [zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu Emitenta].</li> </ul>
E. 3	<b>Popis podmínek nabídky</b>	<p>[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od [•] do [•]. Dluhopisy ve veřejné nabídce mohou nabývat osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.]</p> <p>Emitent [nebude / bude] využívat služeb zprostředkovatelů [, kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy a budou [zprostředkovávat prodej dluhopisů] / [zasílat jejich [kontaktní údaje [a/nebo objednávky] / objednávky] Emitentovi]]. Seznam zprostředkovatelů, kteří se zavážou k umístování emise bude uveden na stránkách Emitenta <a href="http://www.novebydlenihlubocinka.cz">www.novebydlenihlubocinka.cz</a> v sekci „Dluhopisy“. Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta. [Dluhopisy se</p>

		<p>objednávají vyplněním objednávky Dluhopisů a jejím doručení Emitentovi. Emitent přijetí objednávky potvrdí a vyzve k úhradě ceny za nabízené Dluhopisy.] / [Vzhledem k registraci dluhopisů na trhu • je proces objednávky následující: •.]</p> <p>[Minimální částka úpisu/koupě je [•],- Kč. Maximální objem požadovaný jednotlivcem je omezen předpokládaným celkovým objemem Emise. 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 vyzněn a případný zaplacený přeplatek mu bude vrácen do tří pracovních dnů ode dne, kdy nastane okolnost odůvodňující krácení objednávky. Nabídkovou cenu za Dluhopisy je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do [•] dnů ode dne potvrzení objednávky Emitentem. Dluhopis nebude vydán dříve, než emitent obdrží úhradu.] [Dluhopisy budou předávány nejpozději do patnácti (15) dnů po dni uhrazení nabídkové ceny za Dluhopisy, a to osobně v sídle Emitenta anebo poštou (náklady na doručení hradí Emitent).] / [Zaknihované Dluhopisy budou připisovány na příslušný majetkový účet vlastníka nejpozději do patnácti (15) dnů po dni uhrazení nabídkové ceny za Dluhopisy.]</p> <p>[Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy [rovná [•] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [[ke dni]/[po dobu] •].] [Následně bude k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po [•] připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos/ částka [•]].]</p> <p>Dne [•] Emitent zveřejní výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta <a href="http://www.novebydlenihlubocinka.cz">www.novebydlenihlubocinka.cz</a> v sekci „Dluhopisy“. [Tyto výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění poskytne rovněž •].</p>
E. 4	<b>Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních</b>	<p>Dle vědomí Emitenta nemá vyjma auditora, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta, [a zprostředkovatelů, kteří zprostředkovávají prodej Dluhopisů 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, hrazenou výhradně z prostředků emitenta, ve výši stanovené smluvně s jednotlivými zprostředkovateli, která nebude vyšší než [•] % z upsaného objemu.]</p>
E. 7	<b>Odhadované náklady účtované investorovi</b>	<p>Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady. / [•]</p>

## **2 Rizikové faktory**

- a) Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole.
- b) S nabytím a vlastnictvím Dluhopisů je spojena řada rizik, jejichž popisem se zabývá tato kapitola 2. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si však měli být vědomi toho, že níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje odbornou analýzu těchto rizik nebo jejich vyhodnocení vzhledem k individuální situaci nabyvatele. Ustanovení tohoto Základního prospektu rovněž neomezují jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a nepředstavují investiční doporučení.
- c) Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu a konkrétním Emisním dodatku a případném dodatku tohoto Základního prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem 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.

### **2.1 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:

#### **2.1.1 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. Ke dni vyhotovení prospektu je výše zadlužení 11,6 mil. Kč.

#### **2.1.2 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.



### 2.1.3 Riziko externího financování

Riziko externího financování znamená, že úspěšnost budoucí činnosti Emitenta bude závislá na zajištění dostatečného financování investičních aktivit. Zdrojem kapitálu pro Emitenta je a do budoucna rovněž bude převážně externí financování, včetně financování prostřednictvím Dluhopisů. Pokud se Emitentovi financování nepodaří zajistit v dostatečném rozsahu, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Emitenta a celkovou výnosnost jeho investic.

### 2.1.4 Rizika spojená s trhem nemovitostí

Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá investovat do příležitostí na trhu nemovitostí (v horizontu splatnosti Dluhopisů do nemovitostních projektů v České republice, zejména v Hl. m. Praze a jejím okolí), jsou s činností Emitenta spojena rizika negativního výkyvu cen a výnosu nemovitostí, která by mohla mít v důsledku dopad i na schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů. Emitent bude vždy vyhodnocovat potenciál příslušného developerského projektu a jeho možné zhodnocení. S činností Emitenta je však spojeno inherentní riziko špatného odhadu možného zhodnocení a neúspěchu projektů, do kterých je investováno. Mezi rizika spojená s nemovitostním trhem patří zejména:

- a) Riziko nedostatečné prezentace spočívá v tom, že přes investice Emitenta budou kanály propagace neúspěšné a zájem o prodej nemovitostí bude nižší, než Emitent očekává.
- b) Riziko nízké likvidity nemovitostí spočívá v tom, že na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.
- c) Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav znamená, že v případě, že budou nemovitosti ve vlastnictví Emitenta výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost tyto nemovitosti prodat s očekávaným výnosem a tím zhoršena i ekonomická situace Emitenta. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude řádně udržovat tyto nemovité věci, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.
- d) Riziko špatného výběru nemovitosti spočívá v tom, že hlavní činností Emitenta je výstavba (development). Emitent je závislý na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stav ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti. Negativní vývoj trhu by mohl negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta dále závisí na tom, zda společnost bude schopná vystavět vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny. Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičními záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně prodat. V případě nízkého zájmu tak může být Emitent nucen ke

snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Nedosažení plánované prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta.

### 2.1.5 Rizika spojená s výstavbou

Hlavním z investičních záměrů Emitenta je koupě pozemků využitelných pro výstavbu (development) a koupě nemovitostí k rekonstrukci. S touto uvažovanou činností jsou spojena zejména následující rizika:

- a) Riziko spojené s výstavbou (developmentem) spočívá v tom, že výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a předáním finálního produktu novému vlastníkovi uplyne doba nejméně dvou, až tří let, kdy může dojít k neočekávaným změnám na realitním trhu. Ačkoliv Emitent v rámci projektové přípravy v budoucnu hodlá přihlížet k dostupným analýzám o vývoji realitního trhu a důsledně se bude snažit zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Emitent ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost emitenta dostát závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.
- b) Riziko související s umístěním developerských projektů vyplývá ze skutečnosti, že hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti a pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem investičními záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potencionálních investorů tak může být Emitent nucen ke snížení prodejní ceny nemovitosti. Nedosažení plánované výše prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta.
- c) Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí spočívá v tom, že předpokladem úspěšnosti developerského projektu je skutečnost, že Emitent obdrží v budoucnosti u daného projektu nezbytná pravomocná veřejnoprávní povolení, zejména příslušné územní rozhodnutí a stavební povolení, a že mu tato povolení nebudou odňata. Předpokladem úspěšnosti developerského projektu je též skutečnost, že budou na příslušném pozemku určeném k výstavbě dostatečné kapacity inženýrských sítí. Pokud výše uvedené předpoklady nebudou naplněny, může to mít v důsledku negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

### **2.1.6 Riziko závislosti na spolupráci se subdodavateli**

Riziko subdodavatelské závislosti představuje riziko ztrát, které může Emitent utrpět v případě, kdy by došlo k negativnímu ovlivnění výstavby v závislosti mj. na úpadku subdodavatelů, jejich špatné koordinaci, prodlením na straně subdodavatelů. Pokud se Emitentovi nepodaří tyto problémy bezprostředně odstranit, dojde ke ztrátám na straně Emitenta.

### **2.1.7 Riziko neuvedení konkrétního projektu**

- a) Pokud Emitent v konkrétním Emisním dodatku neuvede konkrétní projekt, do kterého bude výtěžek Emise alokován, může to být z mnoha důvodů. Jedním z takových důvodů může být, že Emitent nemá smluvně či jinak zajištěnu konkrétní investici prostředků. V takové situaci je možné, že namísto aby Emitent výtěžek použil a zhodnotil, nebude schopen peněžní prostředky včas alokovat, a tedy ponese ztrátu spojenou s absencí konkrétního cílového projektu.

### **2.1.8 Kreditní riziko**

- a) Kreditní riziko představuje riziko ztrát, které může emitent utrpět z důvodu nesplacení závazků dlužníky Emitenta. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z operace s majetkem, ke kterým dochází při chodu závodu Emitenta. Kreditní riziko tak představuje potenciální možnost neplnění závazků ze strany dlužníků Emitenta, kterými budou zejména kupující. Ke dni vyhotovení prospektu Emitent eviduje pohledávky ve výši 58 mil. Kč.
- b) Zajištění proti kreditnímu riziku v případě prodeje bude probíhat využíváním notářských anebo advokátních úschov, důkladným smluvním nastavením vztahů a dalšími opatřeními směřujícími k tomu, aby bezproblémový převod nemovitosti a prostředků byl řádně zajištěn.

### **2.1.9 Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta**

Emitent se téměř výlučně zabývá investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice, konkrétně do výstavby objektů určených k bydlení v Hl. m. Praze a jejím okolí. [Výtěžek emise pak jde [celý] / [z dominantní části] na financování „Obytného projektu Hlubočinka“]. V případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena návratnost investice Emitenta a v důsledku hospodářského neúspěchu Emitenta i uspokojení práv z Dluhopisů.

### **2.1.10 Riziko hospodářské ztráty**

Při jeho podnikatelské činnosti může Emitentovi vzniknout hospodářská ztráta vlivem zmaření investic. Je možné, že v takovém případě Emitent vůči Dlužníkům uplatní 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.

### **2.1.11 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. V současné době Emitent nemá žádná významná aktiva denominovaná v cizích měnách, je však možné, že Emitent bude mít aktiva v Eurech.

### **2.1.12 Provozní riziko**

Provozní (operační) riziko je riziko vyplývající z nedostatečnosti nebo selhání vnitřních procesů, informačních systémů, lidské chyby nebo rizika vyplývající z vnějších událostí 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.

### **2.1.13 Riziko soudních sporů a správních sankcí**

Emitent může být účastníkem soudních sporů a správních řízení, 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.

### **2.1.14 Riziko ztráty významných zaměstnanců**

Odchod členů představenstva či manažerů nebo klíčových zaměstnanců a neschopnost najít a udržet kvalifikované zaměstnance mohou mít negativní vliv na Emitenta. Emitent nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci. V současné době Emitent žádné takové zaměstnance nemá.

### **2.1.15 Riziko zahájení insolvenčního řízení**

- a) Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) 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 neurčitou dobu 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.

## **2.2 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.

### **2.2.1 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 Základním 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, Základnímu prospektu, Doplnku emisního programu a případným konečným podmínkám emise) 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.

### **2.2.2 Riziko změny úrokové sazby z Dluhopisů**

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.

### **2.2.3 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.

### **2.2.4 Měnové riziko**

Dluhopisy jsou denominované v českých korunách a v českých korunách je 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 v 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 vyjádřenou 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.

### **2.2.5 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. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se při nabytí, prodeji či placení Dluhopisů měli poradit o obecných daňových otázkách i 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.

## **2.2.6 Riziko předčasného splacení Dluhopisů**

Emitent má právo Dluhopisy předčasně (tj. před datem jejich splatnosti) splatit. 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 řečeno, Vlastník Dluhopisů čelí riziku, že souhrn realizovaných výnosů z Dluhopisu bude nižší než předpokládaný souhrn výnosů.

## **2.2.7 Riziko nákladů advokátní úschovy při předčasném splacení**

Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem sdělí Vlastník dluhopisů. Nesdělí-li Vlastník dluhopisů Emitentovi účet, na který má Emitent Dluhopisy předčasně splatit, případně účet pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka Dluhopisů, přičemž Advokátní úschovu hraří ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.

## **2.2.8 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.

## **2.2.9 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

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

## **2.2.10 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.

## **2.2.11 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, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí na jeho hospodaření.

#### **2.2.12 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 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.



### 3 Důležitá upozornění

- a) *Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.*
- b) *Tento Základní prospekt je základním prospektem ve smyslu § 36a ZPKT.*
- c) *Tento Základní prospekt je nutné posuzovat jako celek, Emitent vynaložil maximální úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že dále uvedené informace jsou správné a úplné, za což odpovídá v souladu s platnými právními předpisy.*
- d) *Tento Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky Dluhopisů v České republice. Žádný státní orgán, s výjimkou České národní banky, ani jiná osoba tento Základní prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.*
- e) *Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent vyzývá všechny osoby, do jejichž držení se tento prospekt dostane, aby se o příslušných omezeních informovaly a aby je dodržovaly. 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 tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*
- f) *Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s příslušnou právní úpravou dotčené jurisdikce.*
- g) *Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v tomto prospektu a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*
- h) *Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze*

*zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*

- i) Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, 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 trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*
- j) Za závazky z Dluhopisů je odpovědný výlučně Emitent, žádná třetí osoba není odpovědná za plnění závazků z Dluhopisů ani za jejich splnění nikterak neručí. Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo, nebo jiný orgán státní správy či samosprávy, ani je jiným způsobem nezajišťuje.*
- k) Potencionální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy jsou investičními nástroji zahrnujícími jistou míru rizika. Potencionální investoři by se měli ujistit, že chápou povahu Dluhopisů a uvědomují si rozsah rizika s přihlédnutím k jejich individuálním poměrům a finanční situaci. Potencionální 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.*
- l) Informace obsažené v kapitolách 12 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a 13 „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 potencionálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*
- m) Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Českých účetních předpisů. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním 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.*

- n) *Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu v jiném jazyce rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.*
- o) *Některé pojmy uvozené v tomto Základním prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v kapitole 15 „Definice, pojmy a zkratky“ Emisních podmínek (kapitola 5 tohoto Základního prospektu). Definice uvedené v kterékoli části tohoto Základního prospektu jsou platné i pro další části prospektu, definice uvedené slovy „dále jen“ či obdobně platí i pro dřívější části tohoto Základního prospektu.*

## **4 Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce**

### **4.1 Právní předpisy, podle kterých byly Dluhopisy vytvořeny**

- a) 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 15 „Definice, pojmy a zkratky“ Emisních podmínek (kapitola 5 tohoto Základního prospektu)).

### **4.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům**

- a) Veškeré rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v čl. 2 tohoto Základního prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi.

### **4.3 Popis dalších práv spojených s Dluhopisy a nabídkou**

#### **4.3.1 Popis dalších práv spojených s Dluhopisy**

- a) Práva spojená s Dluhopisy je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků vedeném Emitentem, resp. příslušném registru vedeném Centrálním depozitářem, není-li zákonem stanoveno jinak. Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.
- b) 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 předložen Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu. V případě zaknihovaných cenných papírů obdobně provede zápis změny Vlastníka dluhopisu Centrální depozitář v příslušném registru v souladu s technickými možnostmi takové evidence.
- c) 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.

#### **4.3.2 Další podmínky veřejné nabídky Dluhopisů**

- a) 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.
- b) Pro všechny písemné objednávky Dluhopisů platí, že maximální počet Dluhopisů na jednoho žadatele je omezen pouze maximálním objemem Emise. Minimální počet je omezen pouze cenou 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.

- c) Konkrétní podmínky objednávky a platby emisního kurzu (kupní ceny) Dluhopisu stanoví Emisní dodatek. Kupní cena se platí zásadně bezhotovostním převodem na účet Emitenta. Po upisovateli může být požadováno, aby prokázal svou totožnost občanským průkazem nebo jiným průkazem totožnosti. Emitent je oprávněn požadovat podpis protokolu o předání Dluhopisu jako podmínku předání Dluhopisu. Obdobně se bude postupovat v případě zaknihovaných Dluhopisů, je-li aplikovatelné.
- d) Emitentem nebudou na vrub nabyvatelů / investorů účtovány žádné náklady.
- e) Emitent neustanovil ani neplánuje ustanovení organizace zastupující investory. Pokud tak učiní, bude Společný zástupce pro konkrétní emisi uveden v Doplnku dluhopisového programu. Společného zástupce vlastníků Dluhopisů ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech může změnit schůze vlastníků Dluhopisů.
- f) Pro případ, že Emitent přistoupí k distribuci Dluhopisů za účasti zprostředkovatelů a uzavře s nimi smlouvu na distribuci Dluhopisů, udělí tím těmto zprostředkovatelům souhlas s použitím Základního prospektu při veřejné nabídce. Zvažovanou variantou je zejména zapojení zprostředkovatelů, kteří budou za úplatu vyhledávat zájemce o Dluhopisy. Finanční zprostředkovatel by se ve zvažovaných variantách účastnil nabídky tak, že by vyhledával zájemce o Dluhopisy, s těmito následně sepisoval objednávky Dluhopisů namísto Emitenta anebo předával kontakty na tyto zájemce, případně se jinak účastnil zprostředkování koupě. Konkrétní způsob veřejného nabízení bude uveden v emisním dodatku. Budou-li vydány dodatky k tomuto Základnímu prospektu, musí být použit výhradně ve spojení s těmito dodatky.
- g) Emitent ve vztahu ke každé konkrétní Emisi zveřejnění výsledky nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta [www.novebydlenihlubocinka.cz](http://www.novebydlenihlubocinka.cz) v sekci „Dluhopisy“ nejpozději do dvou týdnů od ukončení veřejné nabídky, výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění zašle rovněž e-mailem anebo poskytne v sídle Emitenta na adrese Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00 místního času.
- h) [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.] / [[Emitent]/[●] požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]].
- i) Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv vyplývají ze společných Emisních podmínek (viz kapitolu č. 5 tohoto Základního prospektu) ve spojení s Emisním dodatkem (viz kapitolu č. 6 tohoto Základního prospektu) a z příslušných právních předpisů.
- j) Další podmínky nabídky Dluhopisů stanoví Emisní dodatek.

### 4.3.3 Další prodej Dluhopisů

- a) Emitent souhlas s použitím Základního prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělil.

### 4.4 Omezení týkající se prodeje Dluhopisů

- a) Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního 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 Základní prospekt schválený ČNB jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.
- b) Veřejná nabídka Dluhopisů může být činěna pouze v případě, že byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn. Veřejná nabídka konkrétní emise bude probíhat až po zveřejnění příslušného Emisního dodatku dané emise.
- c) Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou činí Emitent sám nebo prostřednictvím finančních zprostředkovatelů (včetně distribuce tohoto Základního 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.
- d) 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.

## 5 Údaje o nabízených cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů

- a) Tato kapitola obsahuje popis Dluhopisů v rozsahu společných Emisních podmínek Dluhopisů ve smyslu Zákona o dluhopisech. Další podmínky konkrétní Emise bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu anebo případný Emisní dodatek obsahující konečné podmínky a ve smyslu kapitoly 6 níže:

*SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU SPOLEČNOSTI  
THE REMARKABLES A.S.*

*v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300.000.000 Kč  
s dobou trvání programu 10 let*

- a) Dluhopisy (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností THE REMARKABLES a.s. sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 27445666, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10685 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2019.
- b) Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže), (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). Příslušný Doplněk dluhopisového programu může jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Rozhodne-li tak Emitent v případě konkrétní emise Dluhopisů nebo budou-li tak vyžadovat v případě kterékoli emise Dluhopisů právní předpisy, bude Dluhopisům společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům (budou-li vydávány) bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.
- c) Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich jsou splatné v českých korunách anebo v souladu s těmito podmínkami v jakékoliv měně, která by českou korunu v budoucnu nahradila.
- d) Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Emitent sám (Emitent vykonávající činnosti administrátora dále také jen „**Administrátor**“). Emitent má oprávnění pověřit jinou osobu podle čl. 10.1.2 Emisních podmínek.

- e) Činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům bude vykonávat Emitent (Emitent vykonávající činnosti agenta pro výpočty dále také jen „**Agent pro výpočty**“). Emitent má oprávnění pověřit jinou osobu podle čl. podle čl. 10.2.2 Emisních podmínek.
- f) Prospekt Dluhopisů byl vyhotoven v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“), směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES ze dne 4. listopadu 2003, o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších změn (dále jen „**Směrnice o prospektu**“) a nařízením 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 (dále jen „**Nařízení o prospektu**“) a byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/032192/CNB/570 ze dne 20.3.2019, které nabylo právní moci dne 26.3.2019.

## **1 Obecná charakteristika Dluhopisů**

### **1.1 Rozhodné právo**

- a) Dluhopisy jsou vydávány v České republice podle práva České republiky, konkrétně podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

### **1.2 Forma, jmenovitá hodnota, druh**

- a) Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo (listinné) cenné papíry. Zaknihované Dluhopisy mohou být vydávány ve formě na doručitele nebo na jméno. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Forma a podoba Dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.
- b) Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude určena v Doplnku dluhopisového programu.
- c) S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

### **1.3 Vlastníci dluhopisů; Převod Dluhopisů**

#### **1.3.1 Převoditelnost Dluhopisů**

- a) Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3.2 těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže).
- b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.



- c) K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů vedeného Administrátorem.

### **1.3.2 Vlastníci dluhopisů**

- a) Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněn vykonávat Vlastník Dluhopisu, kterým je osoba, uvedená v seznamu Vlastníků vedeném Administrátorem, není-li zákonem stanoveno jinak, v případě cenných papírů v listinné podobě anebo osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován v případě zaknihovaných cenných papírů.
- b) Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, bude Emitent a příp. Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

### **1.4 Oddělení práva na výnos**

- a) Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. Nebudou vydávány žádné kupóny, s nimiž by bylo spojeno právo na výnos s Dluhopisu.

### **1.5 Některé povinnosti Emitenta**

- a) Emitent se zavazuje, že splatí úrokové výnosy (případně poměrnou část výnosu, jedná-li se o předčasné splacení) a jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami, nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, v den Dne konečné splatnosti dluhopisů (viz čl. 5.1 „Konečné splacení“ těchto Emisních podmínek).

### **1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)**

- a) Ani Emitentovi ani Dluhopisům nebyl udělen rating žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely emise dle těchto Emisních podmínek bude rating udělen. V případě budoucího přidělení ratingu konkrétní Emisi nebo Emitentovi bude tento rating popsán v Doplnku dluhopisového programu.

## **2 Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů, Emisní kurz**

### **2.1 Datum emise; Emisní kurz**

- a) Datum emise a Emisní kurz bude určen v Doplnku dluhopisového programu.

### **2.2 Způsob a místo úpisu Dluhopisů**

- a) Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v souladu s příslušnými právními předpisy. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších).

- b) Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta, a to i za použití komunikace na dálku.
- c) Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### **2.3 Celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, Lhůta pro upisování emise**

- a) Celková jmenovitá hodnota konkrétní emise Dluhopisů podle Dluhopisového programu bude určena v Doplnku dluhopisového programu. Tuto hodnotu je Emitent oprávněn navýšit až o 50 %. Objem emitovaných a zároveň nesplacených Dluhopisů podle Dluhopisového programu nepřesáhne v žádném okamžiku 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých).
- b) Emitent je oprávněn vydávat jednotlivé emise Dluhopisů dle svého uvážení v souladu s právními předpisy.
- c) Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která bude určena v Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“).
- d) Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů oznámí Emitent způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu upsaných Dluhopisů v rámci konkrétní emise.

## **3 Status**

### **3.1 Status dluhů Emitenta**

- a) Dluhy z Dluhopisů (a všechny platební dluhy Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) představují přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (a) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem, (b) alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

## **4 Úrokový výnos**

### **4.1 Způsob úročení**

- a) Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou. Způsob úročení a úrokovou sazbu Dluhopisů stanoví Doplněk dluhopisového programu.
- b) Úrokové výnosy budou přirůstat od prvního dne každého Výnosového období (jak definováno níže) do posledního dne, který se do takového Výnosového období zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, a to vždy do 15. (patnáctého) dne měsíce bezprostředně následujícího po právě uplynulém Výnosovém období (dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 6 (Platby) těchto Emisních podmínek. První platba úrokových výnosů bude provedena k datu uvedenému v Doplnku dluhopisového programu.

- c) Výnosovým obdobím (dále jen „**Výnosové období**“) se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí první výnosové období dluhopisu a následující výnosová období počínající vždy 1. dnem měsíce následujícího po předchozím výnosovém období a končící posledním dnem měsíce takového následujícího výnosového období, jak jsou definována v Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu tak zejména stanoví délku Výnosových období.
- d) Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.2 těchto Emisních podmínek).

#### **4.2 Konvence pro výpočet úroku**

- a) Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho (1) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát (360) dní, přičemž se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní daného roku, nejvýše však 360 dní (úroková konvence "Act/360").

#### **4.3 Stanovení úrokového výnosu za období jednoho roku a za období kratší jednoho roku**

- a) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období jednoho (1) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na setiny (tj. na celé haléře) dle matematických pravidel.
- b) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho (1) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 4.2 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na setiny (tj. na celé haléře) dle matematických pravidel a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

#### **4.4 Konec úročeni**

- a) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“) se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při shora uvedené úrokové sazbě až do:
- i. dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky; nebo
  - ii. dne, kdy Emitent, příp. Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadrženi nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

## **5 Splacení a odkoupení Dluhopisů**

### **5.1 Konečné splacení**

- a) Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek.

### **5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

- a) Emitent má právo kdykoli předčasně splatit veškeré Dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi Dluhopisů.
- b) Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit dotčeným Vlastníkům dluhopisů odesláním písemného sdělení na jemu známé adresy dotčených vlastníků nebo jiným prokazatelným způsobem, případně uveřejněním v souladu s čl. 12 Emisních podmínek, a to nejpozději třicet dní přede dnem předčasného splacení. Právo na splacení Dluhopisu má v takovém případě osoba, která je evidována jako Vlastník dluhopisů v souladu s čl. 1.3.2 Emisních podmínek ke konci dne, který o 10 dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení emitenta.
- c) Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem nejpozději do pátého dne přede dnem předčasného splacení Dluhopisů, uvedeného v oznámení Emitenta podle čl. 5.2 písm. b) Emisních podmínek, dotčený Vlastník dluhopisů písemně sdělí. Nesdělí-li mu 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. Pokud Emitentovi nebyl sdělen takový účet, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka dluhopisů, o čemž bude Vlastníka dluhopisů přiměřeně informovat. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.

### **5.3 Odkoupení Dluhopisů**

- a) Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za jakoukoli cenu.

### **5.4 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem**

- a) Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet v majetku Emitenta a případně je znovu prodá, či zda je oznámením Administrátorovi (nebo svým vlastním rozhodnutím, je-li Administrátorem Emitent) učiní předčasně splatnými dnem doručení oznámení o předčasné splatnosti Administrátorovi (nebo dnem učinění rozhodnutí o předčasné splatnosti, je-li Administrátorem Emitent), nestanoví-li oznámení Emitenta (nebo jeho rozhodnutí, je-li Administrátorem Emitent) datum pozdější. V takovém případě práva a povinnosti z Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splnutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě (přičemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek se nepoužije).

### **5.5 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora**

- a) Je-li Administrátor odlišný od Emitenta, potom s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

## **6 Platby**

### **6.1 Měna plateb**

- a) Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.
- b) Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.
- c) V případě, že česká koruna, případně jiná zákonná měna České republiky, která by českou korunu nahradila, zanikne a bude nahrazena měnou EUR a pokud to nebude v rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, bude:
- i. denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy; a
  - ii. všechny peněžité dluhy 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 dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti; a
- ii. pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění dle těchto Emisních podmínek.

### **6.2 Den výplaty**

- a) Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a příslušném Doplňku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dnů také jen „**Den výplaty**“).
- b) Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok z prodlení nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

- c) „**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), který není dnem pracovního klidu ve smyslu ustanovení § 3 zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů, v němž jsou banky v České republice a Centrální depozitář běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

### **6.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy**

#### **6.3.1 Úrokové výnosy**

- a) Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů v rozhodný den, který určí Doplněk dluhopisového programu (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“), přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu z Dluhopisů se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.
- b) „**Datum ex-kupón**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu úroku. Pro účely určení příjemce úrokového výnosu nebude Emitent, příp. Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón týkající se takové platby, včetně tohoto dne.

#### **6.3.2 Jmenovitá hodnota**

- a) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů v rozhodný den, který určí Doplněk dluhopisového programu (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“), přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.
- b) „**Datum ex-jistina**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent, příp. Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina včetně tohoto dne až do příslušného Dne výplaty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta, příp. Administrátora je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

### **6.4 Provádění plateb**

- a) Emitent, příp. Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi, příp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.

- b) Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem či podpisy), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi, příp. Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší šesti (6) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, příp. Administrátora, přičemž Emitent, příp. Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi, příp. Administrátorovi doručen taktéž nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Emitent, příp. Administrátor zejména oprávněn požadovat:
- i. předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce; a
  - ii. dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.
- c) Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, příp. Administrátorovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Emitent, příp. Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent, příp. Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.
- d) V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent, příp. Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent, příp. Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.
- e) Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 6.4, je Emitentovi, příp. Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 6.4 a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 6.4, je považována za řádnou.
- f) Povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky:
- i. připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra České národní banky); nebo

- ii. odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (s výjimkou měny, která českou korunu nahradí, bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra České národní banky).
- g) V případě, že zúčtování plateb ve měně, která českou korunu nahradí, nebude prováděno prostřednictvím clearingového centra České národní banky, pak povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora.
- h) Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 6.4 Emisních podmínek, pak se povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 a pokud je nejpozději do deseti (10) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent, příp. Administrátor obdržel řádnou Instrukci připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, resp. odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (podle toho co je relevantní), přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.
- i) Emitent, příp. ani Administrátor není odpovědný za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky a Oprávněné osobě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby v případě, že takové zpoždění bylo způsobeno tím, že:
  - i. Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku 6.4;
  - ii. Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé; nebo
  - iii. takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent, příp. Administrátor ovlivnit.
- j) V případě, že jsou Dluhopisy vydány v listinné podobě, má Oprávněná osoba při splacení dluhopisu povinnost odevzdat dluhopis Emitentovi v sídle Emitenta třicet (30) dní před zamýšleným datem splatnosti.

### **6.5 Změna způsobu a místa provádění výplat**

- a) Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna se nesmí týkat postavení nebo zájmů vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ust. § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.



## **7 Zdanění**

- a) Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu v souladu s příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby.
- b) Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.
- c) 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 určena právním předpisem. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí daň v souladu s platnými a účinnými právními předpisy. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu
- d) Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisu české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která nabyla Dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím své stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá příslušné sazbě daně z příjmů fyzických osob.
- e) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení Základního prospektu platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2019). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2019).
- f) Úrokové příjmy z Dluhopisu realizované českým daňovým nerezidentem v případech neuvedených výše podléhají podle právní úpravy účinné ke dni tohoto Prospektu české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba ke dni vyhotovení Základního prospektu je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší.

## **8 Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění**

### **8.1 Případy neplnění**

- a) Každá z níže uvedených skutečností se pro účely tohoto odst. 8.1 považuje za „**Případ neplnění**“:

#### ***I. Prodlení s peněžitým plněním***

Jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena déle než patnáct (15) Pracovních dnů po dni její splatnosti.

#### ***II. Porušení jiných povinností z Emisních podmínek***

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou výše v odst. I. tohoto článku 8.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek a takové porušení, pokud může být napraveno, zůstane nenapraveno déle než třicet (30) Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi, příp. Administrátorovi do místa Určené provozovny.

### **III. Nепlnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)**

Jakékoli Dluhy Emitenta:

(i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů; nebo

(ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent).

Případ porušení dle tohoto odst. III. nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) výše je nižší než 10.000.000,- Kč (slovy: deset miliónů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách).

Případ porušení uvedený v tomto odst. III. rovněž nenastane, když 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.

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh nebo dluhy 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, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů;  
a

(iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

### **IV. Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.**

Nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než devadesát (90) dní:

(i) Emitent se stane platebně neschopným a zastaví platby svých Dluhů;

(ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů;

(iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium;

(iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem;

(v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka;

(vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací;

(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 částku 100.000.000 Kč (slovy: sto miliónů 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 100.000.000 Kč (slovy: sto miliónů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně).

#### **V. Přeměny**

V případě přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy:

(i) takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (přičemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí nebo rozdělení není rozumných pochyb); nebo

(ii) Schůze (jak je definována v čl. 13.1.1) předem takovou přeměnu Emitenta schválí.

b) V případě, že nastane kterýkoli z Případů neplnění uvedených výše v článku 8.1 a) a bude trvat, pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi, příp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 4.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek.

#### **8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

a) Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### **8.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů**

a) Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové zpětvzetí je adresováno a doručeno Emitentovi, příp. Administrátorovi (je-li odlišný od Emitenta), na

adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými.

- b) Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

#### **8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů**

- a) Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

### **9 Promlčení**

- a) Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

## **10 Administrátor a Agent pro výpočty**

### **10.1 Administrátor**

#### **10.1.1 Administrátor a Určená provozovna**

- a) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.1.2 těchto Emisních podmínek, je Administrátorem Emitent sám a určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese:

Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2,

#### **10.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna**

- a) Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu. Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek.
- b) Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti (15) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet (30) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým (30.) dnem po takovém Dni výplaty.
- c) Změny předpokládané tímto článkem 10.1.2 nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ust. § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

#### **10.1.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů**

- a) Je-li Administrátor osobou odlišnou od Emitenta, jedná Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

### **10.2 Agent pro výpočty**

#### **10.2.1 Agent pro výpočty**

- a) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.2.2 těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty Emitent.

### **10.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty**

- a) Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ust. § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

### **10.2.3 Vztah Agentu pro výpočty a Vlastníků dluhopisů**

- a) Agent pro výpočty jedná v souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **11 Změny a vzdání se nároků**

- a) Vykonává-li činnost Administrátora pro Emitenta osoba odlišná od Emitenta na základě Smlouvy s administrátorem, mohou se Emitent a Administrátor bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na:
- i. jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou; a
  - ii. jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které podle rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ust. § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

## **12 Oznámení**

Není-li v zákoně či v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Emitenta [www.novebydlenihlubocinka.cz](http://www.novebydlenihlubocinka.cz) v sekci „Dluhopisy“.

- a) Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem.
- b) V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.
- c) Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na následující adresu:

Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2,

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku 12 Emisních podmínek.

## **13 Schůze Vlastníků dluhopisů**

### **13.1 Působnost a svolání Schůze**

#### **13.1.1 Právo svolat Schůzi**

- a) Emitent, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“ nebo „Schůze vlastníků“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy.
- b) Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz čl. 13.1.3 Emisních podmínek):
- i. doručit Administrátorovi (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů; a
  - ii. tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi.

Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu i. a úhrada zálohy na náklady dle bodu ii. výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

- c) Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou nutnou součinnost.

### **13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem**

- a) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu změny nebo změn Emisních podmínek; to neplatí, pokud se jedná pouze o takovou změnu, ke které podle platných právních předpisů není zapotřebí souhlasu Vlastníků dluhopisů („**Změna emisních podmínek**“). Schůze je nutná pouze pro případy změn zásadní povahy uvedených v § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech.

### **13.1.3 Oznámení o svolání Schůze**

- a) Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit v souladu s právními předpisy a podle článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně patnáct (15) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.
- b) Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve stejné lhůtě doručit také Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- c) Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
- i. obchodní firmu, identifikační, resp. registrační číslo a sídlo Emitenta;
  - ii. označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu a Datum emise, případně označení Emise v rámci Dluhopisového programu, které se má Schůze týkat;
  - iii. místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 7:00 hod. a schůze neskončí později než ve 24:00 hod.;

- iv. program jednání Schůze, včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání, jakož i případný návrh změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění; a
  - v. den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi.
- d) Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání.

## **13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**

### **13.2.1 Rozhodný den pro účast na Schůzi**

- a) Schůze je oprávněna se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován v evidenci Vlastníků Dluhopisů vedené Administrátorem jako Vlastník Dluhopisu či v případě zaknihovaných Dluhopisů byl evidován jako Vlastník Dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci dne, který o sedm (7) dnů předchází den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle tohoto odstavce musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### **13.2.2 Hlasovací právo**

- a) Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které nebyly Emitentem odkoupeny ve smyslu článku 5.4 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je tento pojem definován níže), nemůže Společný zástupce (je-li osobou oprávněnou k účasti na Schůzi a k hlasování na ní) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

### **13.2.3 Účast dalších osob na Schůzi**

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

## **13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### **13.3.1 Usnášeníschopnost**

- a) Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, kterých se Schůze týká a jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, kterých se Schůze týká. Před

zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### 13.3.2 Předseda Schůze

- a) Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

### 13.3.3 Společný zástupce

- a) Ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech může být pro jednotlivé emise dle Programu jmenován společný zástupce Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Společný zástupce**“). Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem nejpozději k datu konkrétní emise. Dojde-li ke jmenování Společného zástupce, bude Doplněk dluhopisového programu obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Zároveň bude v tomto případě Doplněk dluhopisového programu obsahovat popis práv a povinností Společného zástupce, nezpřístupní-li Emitent smlouvu se Společným zástupcem nebo alespoň její podstatnou část.
- b) Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí jakoby byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisu. O změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout Schůze. Rozhodne-li o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce Schůze, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy mezi Emitentem a původním Společným zástupcem v plném rozsahu na nového Společného zástupce.
- c) Společný zástupce je oprávněn:
- i. uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze vlastníků;
  - ii. kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta; a
  - iii. činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze vlastníků.
- d) Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné emise dluhopisů. To neplatí, pokud rozhodnutí, či v něm udílené pokyny odporují právním předpisům.
- e) V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s dluhopisy Společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůze vlastníků odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce.



- f) Rozhoduje-li Schůze vlastníků o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.
- g) Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a smlouvou s Emitentem vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů.
- h) Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze vlastníků v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

#### **13.3.4 Rozhodování Schůze**

- a) Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení.
- b) K přijetí usnesení, jímž se:
  - i. schvaluje návrh podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek; nebo
  - ii. ustavuje či odvolává Společný zástupce,je zapotřebí souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (tři čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.
- c) K přijetí ostatních usnesení stačí prostá (nadpoloviční) většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

#### **13.3.5 Odročení Schůze**

- a) Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak:
  - i. v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna; a
  - ii. v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze.
- b) O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.
- c) Není-li Schůze, která má rozhodovat o Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti (6) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze

rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníšopnost uvedené v článku 13.3.1 těchto Emisních podmínek.

### **13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů**

#### **13.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze**

- a) Jestliže Schůze souhlasila se Změnou emisních podmínek, pak osoba Oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do třiceti (30) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu z Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezczizila. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do třiceti (30) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet (30) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi na adresu Určené provozovny (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).
- b) Pokud Schůze projednávala Změnu emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn emisních podmínek souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou emisních podmínek souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů má k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi podle článku 13.2.1 těchto Emisních podmínek ve svém vlastnictví.

#### **13.4.2 Náležitosti Žádosti**

- a) V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 13.4.1 žádáno.
- b) Žádost musí být písemná, podepsaná osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6. těchto Emisních podmínek.

### **13.5 Zápis z jednání**

- a) O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- b) Emitent je povinen do třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je

Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Ustanovení článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

### **13.6 Společná schůze**

- a) Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn emisních podmínek dle článku 13.1.2 svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisu všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisu každé takové emise. Počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi musí být rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

### **14 Rozhodné právo, jazyk, spory**

- a) Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech.
- b) Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.
- c) Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou rozhodovány obecnými soudy v České republice. Příslušným soudem pro řešení veškerých sporů vyplývajících z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi souvisejících bude v prvním stupni Městský soud v Praze.

### **15 Definice, pojmy a zkratky**

„**Administrátor**“ znamená právnickou nebo fyzickou osobu, která byla je smyslu Emisních podmínek pověřena administrací výplaty úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a dalšími úkoly v souvislosti se správou Emise dle Emisních podmínek; touto osobou může být Emitent sám nebo osoba s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti pověřená podle čl. 10.1.2 Emisních podmínek;

„**Agent pro výpočty**“ znamená právnickou nebo fyzickou osobu, která ve smyslu Emisních podmínek provádí výpočty v souvislosti s Dluhopisy; touto osobou může být Emitent sám nebo osoba s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti pověřená podle čl. 10.2.2 Emisních podmínek;

„**THE REMARKABLES a.s.**“ znamená akciovou společnost sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 27445666, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10685;

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

„**Dluhopisový program**“ znamená dluhopisový program, ke kterému se vztahuje Základní prospekt a na základě kterého je Emitent v souladu s právními předpisy České republiky oprávněn vydávat jednotlivé emise dluhopisů, kdy celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých). Doba trvání programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let.

„**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“ znamená dluhopisy vydané společností THE REMARKABLES a.s. sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 27445666, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10685 v maximálním objemu nesplacených dluhopisů ve výši 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) vydané na základě Dluhopisového programu;

„**Doplňěk dluhopisového programu**“ znamená doplněk obsahující podmínky jednotlivé konkrétní Emise, který může být součástí Emisního dodatku, a ve kterém je zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité hodnoty;

„**Emisní dodatek**“ je dokumentem, který je Emitentem vydán v souvislosti s konkrétní Emisí určenou pro veřejnou nabídku a obsahuje konečné podmínky nabídky ve smyslu ZPKT včetně Doplnku dluhopisového programu;

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto společné podmínky Emise;

„**Emitent**“, znamená společnost THE REMARKABLES a.s.;

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

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

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

„**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ znamená lhůtu, po kterou lze upisovat Dluhopisy dle Emisních podmínek;

„**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;

„**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;

„**Shrnutí**“ znamená shrnutí Prospektu, které je obsahem kapitoly 1 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;

„**Určená provozovna**“ znamená určená provozovna a výplatní místo na adrese Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2 anebo na jiné adrese určené Emitentem podle ustanovení čl. 10.1.2 Emisních podmínek;

„**Vlastník dluhopisu**“ znamená fyzickou nebo právnickou osobu uvedenou v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném Administrátorem, není-li zákonem stanoveno jinak, v případě cenných papírů v listinné podobě anebo osobu, která je evidována Centrálním depozitářem jako vlastník určitého zaknihovaného Dluhopisu, v případě cenných papírů v zaknihované podobě;

„**Základní prospekt**“ znamená prospekt Dluhopisového programu schválený rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/032192/CNB/570 ze dne 20.3.2019, které nabylo právní moci dne 26.3.2019;

„**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;

## 6 Vzor emisního dodatku – konečných podmínek emise a doplňku dluhopisového programu

- a) Níže je uveden vzor Emisního dodatku obsahujícího konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Emisního dodatku bude i shrnutí dané Emise.
- b) V případech neveřejné nabídky vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplňk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.
- c) V případech veřejné nabídky bude Emisní dodatek spolu s tímto Základním prospektem (ve znění případných dodatků) tvořit prospekt příslušné Emise.
- d) Emisní dodatek bude v souladu se zákonem sdělen ČNB a uveřejněn stejným způsobem jako Základní prospekt.

*Důležité upozornění: Následující text představuje vzor Emisního dodatku (bez případné krycí strany) obsahujícího konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů a vzor Doplňku dluhopisového programu. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném konkrétním Emisním dodatku. Symbol „/“ označuje variantní volbu údaje před tímto symbolem a za tímto symbolem.*

### 1. Emisní dodatek – konečné podmínky emise dluhopisů

Tento emisní dodatek (dále jen „**Emisní dodatek**“) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu § 36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem a (ii) Základním prospektem společnosti THE REMARKABLES a.s. sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 27445666, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10685 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/032192/CNB/570 ze dne 20.3.2019, které nabylo právní moci dne 26.3.2019, [ve znění dodatku č. [●] schváleného rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.novebydlenihlubocinka.cz](http://www.novebydlenihlubocinka.cz) v sekci „Dluhopisy“ a v sídle Emitenta na adrese Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00 místního času.

- a) Tento Emisní dodatek (konečné podmínky Emise) byl vypracován pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a musí být vykládán ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s tímto Emisním dodatkem (konečnými podmínkami Emise). Součástí tohoto Emisního dodatku je shrnutí Emise Dluhopisů. Tento Emisní dodatek byl v souladu s § 36a odst. 3 ZPKT uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta [www.novebydlenihlubocinka.cz](http://www.novebydlenihlubocinka.cz) v sekci „Dluhopisy“ a v sídle Emitenta, a byl v souladu s právními předpisy oznámen ČNB.

- b) Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300.000.000 Kč a dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).
- c) Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole „Údaje o cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).
- d) Pojmy nedefinované v tomto Emisním dodatku mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v tomto Emisním dodatku jinak.
- e) Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.
- f) Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne [doplnit datum] a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s případným plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu.
- g) Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.
- h) Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

## 2. [SHRNUTÍ K DANÉ KONKRÉTNÍ EMISI]

[●]

### 3. Doplněk dluhopisového programu

- a) Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu společnosti THE REMARKABLES a.s. sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 27445666, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10685 (dále jen „**Emitent**“). S Dluhopisovým programem je možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.novebydlenihlubocinka.cz](http://www.novebydlenihlubocinka.cz) v sekci „Dluhopisy“.

- b) Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300.000.000 Kč a dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).
- c) Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Pokud se dané podmínky neliší od Emisních podmínek, bude to v daném Emisním dodatku uvedeno (např. proškrtnutím pole nebo zopakováním údaje dle Emisních podmínek).
- d) Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.
- e) Emisní podmínky jsou doplněny, jak následuje:

*Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku. Symbol „/“ označuje variantní volbu údaje před tímto symbolem a za tímto symbolem.*

1.	Název Dluhopisů	[●]
2.	ISIN Dluhopisů	[●/ nepoužije se]
3.	Podoba Dluhopisů	[zaknihovaná; centrální evidenci Dluhopisů vede Centrální depozitář / listinná; seznam Vlastníků dluhopisů vede Administrátor]
4.	Forma Dluhopisů	[na doručitele / na jméno / na řad]
5.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	[●]
6.	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů	[●]
7.	Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení	[nepoužije se / Celková jmenovitá hodnota Emise může být navyšována až do 150 % zamýšleného celkového objemu konkrétní Emise.]
8.	Počet Dluhopisů	[●] ks
9.	Číslování Dluhopisů:	[● / nepoužije se]
10.	Datum emise	[●]
11.	Emisní lhůta (lhůta pro upisování)	Od [●] do [●]
12.	Emisní kurz Dluhopisů	[Emisní kurz všech Dluhopisů během celé Lhůty pro upisování dluhopisů činí [●] % jejich jmenovité hodnoty, [následně bude k



	částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.] / ●]
13. Úrokový výnos	pevný ve výši [●] % p. a.
14. Způsob vydávání Dluhopisů	[jednorázově / v tranších]
15. Den výplaty úroků	[První výnosové období trvá od [●] do [●]. Následující [čtvrtletní/půlroční/roční] výnosová období počínají vždy 1. dnem měsíce [●] následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem měsíce [●] příslušného [●]. Platba úrokových výnosů bude provedena vždy k 15. dni po konci výnosového období.]
16. Den konečné splatnosti Dluhopisů	[●]
17. Rozhodný den pro výplatu výnosu	[●]
18. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty	[●]
19. Administrátor / Agent pro výpočty	[Emitent / ●]
20. Určená provozovna Administrátora	[●]
21. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating)	[Ne / Emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating ●]
22. Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů	[Nepoužije se – Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.] / [[Emitent]/[●] požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]]
23. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů	[Nebyl určen / ●]
24. Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím [člena / předsedy] představenstva Emitenta dne [●].
25. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů	[[Žadatel může objednávat Dluhopisy prostřednictvím písemné objednávky stanovující množství Dluhopisů, o jejichž koupi má žadatel zájem. Vzor objednávkového formuláře může být uveřejněn na internetových stránkách Emitenta <a href="http://www.novebydlenihlubocinka.cz">www.novebydlenihlubocinka.cz</a> v

sekcí „Dluhopisy“, případně bude žadateli předán. Podepsanou objednávku žadatel doručí Emitentovi na adresu [●], což může učinit i prostřednictvím poštovních služeb. Emitent následně schválí objednávku a oznámí přijetí objednávky žadateli. Tímto je uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisů. Nabídkovou cenu je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) dnů ode dne podpisu objednávkového formuláře, či alternativně smlouvy, 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 dle dohody s Emitentem jinde nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá. Emitent oznámí písemně upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí. Práva vyplývající z objednávky a upisovací práva jsou neobchodovatelná. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem / ●]. V případě použití finančních zprostředkovatelů je popsán postup při objednávce Dluhopisů [stejný a žadatel doručí žádost Emitentovi na adresu [●]] / [takový, že žadatel doručí objednávku finančnímu zprostředkovateli a ten ji následně předá Emitentovi]. [Vydání Dluhopisů zabezpečuje ● / Emitent] [Vzhledem k registraci dluhopisů na trhu ● je proces objednávky následující: ●.]

26. Poradci

[nepoužije se / ●]

#### **4. Podmínky nabídky a další informace**

##### Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku a prohlášení Emitenta

- a) Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent, tedy společnost THE REMARKABLES a.s. sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 27445666, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10685.

- b) Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V [●], dne [●]

Za Emitenta

---

Jméno: [●]

Funkce: [●]

#### Zájem osob zúčastněných na Emisi

- a) [● / Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný, kromě zájmu zprostředkovatelů, kteří budou za oslovení zájemců o Dluhopisy odměňováni úplatou ve výši [●] % z celkového objemu takto prodaných Dluhopisů.]

#### Náklady Emise a použití čistého výtěžku

- a) [[●] / Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem [●] % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tedy činí [●] Kč.]
- b) Celý výtěžek po odečtení nákladů bude použit k [financování realizace projektu „Obytný soubor Hlubočinka“ / ● [v rozsahu ●]] [a ve svém zbytku k zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu Emitenta] / [zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu Emitenta].

#### Veřejná nabídka Dluhopisů

- a) [Emitent bude Dluhopisy až do výše [●] nabízet [kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.] / ●]
- b) [Veřejná nabídka bude trvat od ● do ●.]
- c) [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta ● v sekci „●“ / ●]
- d) Emitent [bude]/[nebude] využívat služeb finančních zprostředkovatelů. [Role finančních zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou Emitentovi [vyhledávat zájemce o koupi Dluhopisů a [předávat kontakty na tyto zájemce Emitentovi / sepisovat s těmito zájemci objednávky / předávat objednávky Dluhopisů Emitentovi / zprostředkovávat nákup a prodej Dluhopisů]] / [●]].

#### Objem Dluhopisů přijímaný na regulovaný trh

- a) [●] [Dluhopisy vydané v rámci Dluhopisového programu dne [●] jako [doplnit pořadí, příp. další popis konkrétní Emise] byly přijaty k obchodování na [●]]

Kupní cena Dluhopisu

- a) [Cena za nabízené Dluhopisy bude [rovna ● % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [[po dobu ●] [a pak následně] [bude k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.]] / [●]

[Informace od třetích stran

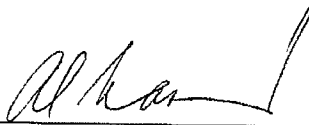
- a) Některé informace uvedené v Emisním dodatku pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [doplnit zdroj informací]]

## 7 Odpovědné osoby

### 7.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu a prohlášení Emitenta

- a) Za údaje uvedené v tomto Prospektu je odpovědný Emitent, tedy společnost THE REMARKABLES a.s. sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 27445666, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 10685, jejímž jménem jedná představenstvo, jehož jediným členem je paní Zuzana Al-Nasserová uvedená v čl. 11.8 tohoto Prospektu „Správní, řídicí a dozorčí orgány“.
- b) 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 a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Dne 19.3. 2019, v PRAZE



Zuzana Al-Nasserová

Funkce: člen představenstva

## **8 Oprávnění auditoři**

- a) Účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 a za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 byla ověřena nezávislým auditorem Ing. Martinou Kotrčovou, auditorské oprávnění číslo 1311, sídlem Praha 3, Žižkov, Přemyslovská 1925/40, IČ: 48100137. Vybrané finanční údaje Emitenta obsahuje čl. 11.10.1 tohoto Prospektu. Účetní závěrky jsou uvedeny na konci tohoto Prospektu.

## **9 Zájem osob zúčastněných na Emisi**

- a) Emitentovi není vyjma zájmu auditora uvedeného v čl. 8, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný. Případné další zájmy osob zúčastněných na Emisi bude obsahovat příslušný Emisní dodatek, včetně popisu tohoto zájmu (takto zde bude popsán např. zájem zprostředkovatelů, rozhodne-li se Emitent distribuovat Emisi prostřednictvím finančních zprostředkovatelů).

## **10 Důvody nabídky a použití výnosů**

- a) 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 auditora Emitenta, poplatky státní tiskárny cenin, ČNB, za přijetí na regulovaný trh a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu.
- b) Nominální výše očekávaných nákladů bude uvedena v Emisním dodatku konkrétní Emise.
- c) Čistý výtěžek emise Dluhopisů použije Emitent po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí na rozvoj své podnikatelské činnosti. Konkrétní způsob využití čistého výtěžku bude obsahovat Emisní dodatek.

## **11 Údaje o Emitentovi**

### **11.1 Historie a vývoj Emitenta**

- a) Název Emitenta je THE REMARKABLES a.s.
- b) Internetové stránky Emitenta se nacházejí na adrese [www.novebydlenihlubocinka.cz](http://www.novebydlenihlubocinka.cz)
- c) Emitent je registrován v Obchodním rejstříku pod IČ 27445666.
- d) Emitent byl založen dne 21.2.2006 na dobu neurčitou, zápis Emitenta do Obchodního rejstříku byl proveden dne 10. dubna 2006. V době nabytí akcií Emitenta současným akcionářem v období listopadu 2017 byla společnost téměř bez aktivity.
- e) Sídlo Emitenta je na adrese Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2. Kontaktní telefonní číslo je 00420 601 100 061.
- f) Emitent je akciovou společností založenou v souladu s českým právním řádem a řídí se platnými 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 a předpisy upravujícími působení na kapitálovém trhu (tedy zejména zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů). Vzhledem k tomu, že se Emitent hodlá věnovat i výstavbě, řídí se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nebo vyhláškou č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby. V oblasti daňové se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění a zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád v platném znění.

### **11.2 Události významné pro hodnocení platební schopnosti Emitenta**

- a) Emitent plní veškeré své závazky řádně a včas. V minulosti nedošlo k žádným událostem, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.
- b) Za významnou změnu s dopadem do finanční nebo obchodní situace Emitenta lze považovat skutečnost, že v souvislosti s projektem „Obytný soubor Hlubočinka“ byla uzavřena smlouva o napojení na čističku vod, na základě které Emitent uhradil obci dne 14.3.2018 částku ve výši 6,3 mil. Kč. Tato smlouva je promítnuta v mezitímní účetní závěrce ke dni 30. června 2018 jako nedokončený dlouhodobý majetek. Obchodní situaci Emitenta ovlivňují rovněž smlouvy a správní rozhodnutí související s projektem „Obytného souboru Hlubočinka“. Takto Emitent v roce 2018 uzavřel smlouvu na projekt pro stavební povolení z 2.10.2018, dle které má dojít k dokončení všech podkladů a k podání žádosti o územní rozhodnutí a stavební povolení do 31. prosince 2018, resp. do začátku ledna 2019 (úplatná částkou 1,9 mil. Kč).

### **11.3 Investice**

- a) Od data poslední zveřejněné účetní závěrky, tj. 31.12.2017, Emitent neprovedl žádné investice, které by překračovali rámec běžné obchodní činnosti Emitenta.
- b) Emitent se do budoucna zavázal v souvislosti s developmem projektu „Obytný soubor Hlubočinka k následujícím investicím v rámci běžné obchodní činnosti: uzavření smluv s plněním Emitenta ve výších 800.000,- Kč a 2.100.000,- Kč se skupinou ČEZ, zajišťující potřebnou infrastrukturu (distribuční soustava) spolu se smlouvou ve výši 1,9 milionu Kč o dokončení projektové dokumentace pro projekt „Obytný soubor Hlubočinka“. Zdrojem financování pro tyto investice je stávající úvěr od společnosti EXPRESS MONEY s.r.o.

### **11.4 Přehled podnikání Emitenta**

#### **11.4.1 Hlavní činnosti – obecně**

- a) Předmětem podnikání, resp. předmětem činnosti Emitenta zapsaným ve veřejném rejstříku jsou následující činnosti:
  - i. pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor; a
- b) V horizontu do splatnosti Dluhopisů budou hlavními činnostmi nákupy lukrativních pozemků a výstavba bytových budov. Primárně Emitent plánuje realizovat projekt „Obytný soubor Hlubočinka“, jež představuje jeho investiční záměr. Sekundárně hodlá Emitent investovat rovněž do obdobných příležitostí v oblasti nemovitostí.

#### **11.4.2 Hlavní činnosti – konkrétní popis plánovaných činností**

**11.4.2.1** Konkrétní hlavní činností, které se Emitent hodlá věnovat minimálně v horizontu do splatnosti Dluhopisů je realizace projektu „Obytný soubor Hlubočinka“, jež je situován v obci Sulice:

- a) Jedná se o výstavbu 7 (sedmi) vícepodlažních bytových objektů, ve kterých se bude nalézat celkem 56 bytů (po 8 v každém bytovém objektu), celkem zde budou 2 byty 1+kk, 47 bytů 2+kk a 7 bytů 3+kk. Dále bude v projektu obsažen objekt vybavenosti, ve kterém se bude nalézat restaurace a komerční zóna, spolu s přechodným ubytováním v podobě 5 (pěti) bytů 1+KK a 2 (dvěma) byty 2+KK. V areálu projektu bude také umístěn přístřešek na kontejnery. Projekt bude realizován na pozemcích na listu vlastnictví č. 1201, evidovaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ, konkrétně se jedná o pozemky p. č.778, 1268, 1269, 1270, 1281, 1287, 1288, 1290, 1294/1, 1295, 1296 k.ú. Sulice v obci Hlubočinka.







- b) Celkové náklady na projekt (pozemky, výstavba, napojení na sítě, finanční náklady) jsou vypočítány na cca 168 mil. Kč (včetně úroku z poskytnutého úvěru, případně úroku z dluhopisů). Zdrojem financování mají být z velké části dluhopisy vydané dle tohoto Programu. Potenciální výnos z prodeje je odhadován na cca 285 mil. Kč.
- c) Území projektu „Obytný soubor Hlubočinka“ je velice úzké a protáhlé. Možnosti urbanistického uspořádání jsou limitovány fixací koridoru obslužné komunikace a rozdělením ploch pro bytovou výstavbu a občanské vybavení, tak jak je určuje územní plán. Navržená zástavba je hodně koncentrovaná, jak díky tvaru pozemku, tak snaze Emitenta o maximalizaci možných kapacit výstavby. Přesto je Emitent přesvědčen, že navržená zástavba nebude působit přeplněně a stísněně.

- d) Dopravní spojení bude zajištěno připojením na odbočku z ulice Hlavní. Pro potřeby stání je v areálu projektu „Obytný soubor Hlubočinka“ předběžně vyhrazeno 79 parkovacích míst, jež budou poskytovat plné zajištění parkovacích potřeb.
- e) Hluk, způsobený frekventovaností přilehlé komunikace je jedním z možných a zohledněných negativních vlivů. V rámci kvantifikace hlukového znečištění došlo ve dnech 6. a 7.2.2018 ke měření úrovně hluku. Výsledkem tohoto měření byly úrovně hluku, jež jsou v rámci hygienických limitů.
- f) K datu tohoto prospektu je Emitent vlastníkem uvedených pozemků a probíhají první kroky realizace projektu.
- g) Na pozemcích, na kterých bude umístěn objekt vybavenosti se nalézá soubor historických objektů, jež jsou v havarijním stavu. Před začátkem výstavby dojde k jejich odstranění, ke kterému Emitent dostal dne 18.6.2018 souhlas, který byl vydán stavebním úřadem v Kamenici pod č.j. KAM-3959/2018/SÚ/Jpe. Odstranění objektů není nutnou podmínkou započítí realizace projektu. Vzhledem k udělenému souhlasu a zájmu Emitenta na rychlém dokončení projektu se s odstraněním počítá během první etapy výstavby.
- h) Pozemky jsou připraveny k výstavbě, došlo mj. k podepsání smlouvy o připojení vody a kanalizace a k podepsání smlouvy o připojení pozemků do elektrické sítě u společnosti ČEZ Distribuce, a.s. IČ 24729035.
- i) Emitent hodlá podat žádost o uzemní rozhodnutí a stavební povolení v období do 31.12.2018. S výstavbou je naplánováno začít neprodleně po vydání stavebního povolení.
- j) Emitent plánuje začít s výstavbou v rámci 18 měsíců po získání povolení, jehož obdržení je očekáváno k 1.5.2019. Prodej jednotek bude probíhat od počátku roku 2019, kdy je počítáno s nabízením a postupným zasmluvněním zájemců formou rezervačních smluv. Prodej bude probíhat v návaznosti na stav realizace.

**11.4.2.2** Shora popisované plány Emitenta investic do nemovitostního trhu vycházejí z jeho současné zkušenosti. Emitent má aktuálně ve svém vlastnictví následující nemovitý majetek:

- i. Dům s pozemky v Sulicích;
  - pozemek parcelní číslo st. 778, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1813 m<sup>2</sup>, součástí pozemku je stavba - rodinný dům číslo popisné 847;
  - pozemek parcelní číslo 1268, trvalý travní porost o výměře 1500 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parcelní číslo 1269, trvalý travní porost o výměře 2809 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parcelní číslo 1270, trvalý travní porost o výměře 1948 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parcelní číslo 1281, trvalý travní porost o výměře 173 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parcelní číslo 1285, zahrada o výměře 450 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parcelní číslo 1287, zahrada o výměře 182 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parcelní číslo 1288, zahrada o výměře 131 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parcelní číslo 1290, zahrada o výměře 239 m<sup>2</sup>;
  - pozemek parcelní číslo 1294/1, orná půda o výměře 121 m<sup>2</sup>;

pozemek parcelní číslo 1295, ostatní plocha o výměře 50 m<sup>2</sup>;  
pozemek parcelní číslo 1296, ostatní plocha o výměře 325 m<sup>2</sup>;  
vše v katastrálním území Sulice, zapsáno na listu vlastnictví č. 1201, evidovaném  
v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj,  
Katastrální pracoviště Praha-východ;

- ii. Pozemky v Radějovicích;  
pozemek parcelní číslo 366/64, trvalý travní porost o výměře 593 m<sup>2</sup>,  
pozemek parcelní číslo 366/85, trvalý travní porost o výměře 200 m<sup>2</sup>;  
pozemek parcelní číslo 432/24, orná půda o výměře 1670 m<sup>2</sup>;  
pozemek parcelní číslo 452, orná půda o výměře 6280 m<sup>2</sup>;  
pozemek parcelní číslo 453, orná půda o výměře 3179 m<sup>2</sup>;  
pozemek parcelní číslo 454, orná půda o výměře 1557 m<sup>2</sup>;  
pozemek parcelní číslo 455/2, orná půda o výměře 4072 m<sup>2</sup>;  
pozemek parcelní číslo 490/1, orná půda o výměře 24743 m<sup>2</sup>;  
pozemek parcelní číslo 503/1, orná půda o výměře 6453 m<sup>2</sup>;  
pozemek parcelní číslo 914/14, vodní plocha o výměře 128 m<sup>2</sup>;  
vše v katastrálním území Radějovice, zapsáno na listu vlastnictví č. 451,  
evidovaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro  
Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ;

Nákup pozemků byl financován úvěrem v celkové výši 43 mil. Kč od společnosti EXPRESS MONEY s.r.o. IČ: 27268497. Pozemky jsou předmětem zástavy sloužící jako zajištění tohoto úvěru.

- 11.4.2.3** Emitent má vypracovanou studii k projektu „Obytný soubor Hlubočinka“, která shrnuje jak geografické podmínky v lokalitě pro realizaci projektu, tak samotný projekt „Obytný soubor Hlubočinka“. Zpracovaná studie měla za cíl ověřit kapacitní možnosti staveniště, navrhnout vhodné urbanistické řešení, včetně objemového a architektonického návrhu jednotlivých domů. Vzhledem k předpokládané investiční náročnosti realizace odpovídající infrastruktury bylo úkolem vytvoření studie řešit maximální povolenou a územně přijatelnou intenzitu zástavby.

Součástí zpracování studie bylo i ověření podmínek napojení území na inženýrské sítě (zjistit a specifikovat problémy a nastínit možnosti řešení) a predikovat možnosti ochrany území před hlukem z přilehlé komunikace.

Studie bude sloužit pro další rozhodování Emitenta a jako podklad pro vypracování dalšího stupně projektové dokumentace. Náklady na vypracování studie byly cca 1 mil. Kč.

- 11.4.2.4** Emitent si nezpracoval plnou SWOT analýzu popisovaných potenciálních budoucích investic. Emitent ke dni sestavení Základního prospektu komplexně nevyčíslil ani obrat ani potenciální zisk jím uvažovaných činností.

- 11.4.2.5** V oblasti hlavních činností Emitenta se Emitent spoléhá na zkušenosti jeho řídicích osob uvedených v kapitole 11.8 tohoto Základního prospektu „*Správní, řídicí a dozorčí orgány*“, Zuzanu Al – Nasserovou, která má rozsáhlé zkušenosti v oblasti vedení společností, působí jako jednatelka ve společnostech RAPSFORE s.r.o. a

INSTRUCT STAV s.r.o., dále jako člen správní rady a statutární ředitel společnosti Fly Solution Holding a.s., jako člen dozorčí rady ve společnosti KEGA INVESTMENT, a.s., také jako předseda správní rady a statutární ředitel mateřské společnosti Emitenta, developerské společnosti Česká realitní a investiční společnost a.s.

**11.4.2.6** Emitent k datu tohoto Základního prospektu nadále monitoruje trh nemovitostí a konkrétně se typově zajímá o následující druhy nemovitostí na území ČR (zejména v Hl. m. Praze a jejím okolí):

- a) Pozemky využitelné pro výstavbu bytových domů. Emitent rovněž monitoruje aktuální ceny pozemků v ČR (v Hl. m. Praze a jejím okolí) využitelných pro výstavbu, a to zejména bydlení. Takové pozemky pak má Emitent v plánu využít pro výstavbu a následně prodat.
- b) Nemovitosti a pozemky využitelné pro komerční využití. Emitent bude rovněž sledovat možnosti akvizice nemovitostí (budov i pozemků k výstavbě), které by mohly být využity ke komerčním účelům – kanceláře, sklady, obchodní a další nebytové prostory.

### **11.4.3 Hlavní trhy**

- a) K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se Emitent zaměřuje a do budoucna se hodlá zaměřovat na český trh (Česká republika). Věcně se Emitent plánuje zaměřovat zejména na trh nemovitostní a související trhy. S ohledem na objem činnosti Emitenta lze tržní podíly Emitenta na tomto trhu považovat za nevýznamné.

### **11.5 Organizační struktura Emitenta**

- a) Emitent je akciovou společností se základním kapitálem v hodnotě 2.000.000,- Kč.
- b) Emitent má jediného akcionáře, kterým je společnost Česká realitní a investiční společnost a.s. IČ: 05543592, sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zp. B 21989. Vlastníkem 99 % akcií společnosti Česká realitní a investiční společnost a.s. je paní Zuzana Al-Nasserová, dat. nar. 11. ledna 1982, bytem Na Dolách 238, 251 62 Louňovice. Zbývající 1 % akcií vlastní pan Vladimír Brych, dat. nar. 12. července 1964, bytem Belgická 270/30, Vinohrady, 120 00 Praha 2. Paní Al-Nasserová vlastní rovněž společnost Fly Solution Holding a.s., IČ: 04085167 (jediný akcionář) a INSTRUCT STAV s.r.o., IČ: 06061010 (jediný společník). Mateřská společnost Emitenta je pak jediným společníkem společnosti RAPSFORE s.r.o., IČ: 24728136.
- c) Emitent je zcela závislý na rozhodnutích svého akcionáře. Jediný akcionář je závislý na rozhodnutích paní Zuzany Al-Nasserové, která je rovněž jediným členem představenstva Emitenta.

Schéma skupiny:

<b>Zuzana Al-Nasserová</b>	100 %	<b>SNOWLAND CITY s.r.o., IČ: 06013635</b>		
	100 %	<b>Fly Solution Holding a.s., IČ: 04085167</b>		
	100 %	<b>INSTRUCT STAV s.r.o., IČ: 06061010</b>		
	99 %	<b>Česká realitní a investiční společnost a.s., IČ: 05543592</b>	100 %	<b>THE REMARKABLES a.s., IČ: 27445666</b>
			100 %	<b>RAPSFÖRE s.r.o., IČ: 24728136</b>

- d) Jedinným členem představenstva Emitenta je Zuzana Al – Nasserová dat. nar. 11. ledna 1982, trvale bytem Na Dolách 238, 251 62 Louňovice.
- e) Jedinným členem dozorčí rady je Vladimír Brych dat. nar. 12. července 1964, trvale bytem Belgická 270/30, Vinohrady, 120 00 Praha 2

## 11.6 Informace o trendech

- a) Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední auditované účetní závěrky do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.
- b) Emitenta a odvětví, ve kterém působí, ovlivňují, kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice, kde Emitent jako investor a vlastník nemovitostí působí, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice.
- c) Na trhu zejména rezidenčního bydlení v ČR panuje trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí, zejména na území velkých měst. Toto je způsobeno několika faktory, mezi něž patří např. dostupnost hypotečních úvěrů, která i přes některá omezující opatření ČNB trvá, snížená míra výstavby ve velkých městech nebo poměrně vysoká poptávka po investičních nemovitostech.
- d) Ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech, rostou i ceny nemovitostí v menších obcích. Realizované ceny se ve většině kategorií dostaly v roce 2017 vysoko nad úroveň svých předchozích cyklických maxim z roku 2008. Ceny rezidenčních nemovitostí stabilně rostly i v celé první polovině roku 2018 a tento trend pokračoval i ve 3. čtvrtletí roku 2018. Tempo růstu cen bytů v průběhu předchozího roku ale nadále převyšovalo tempo růstu mezd, a příjmová dostupnost bydlení se tak dále zhoršovala. V souladu s tím vzrostl také odhad nadhodnocení cen bytů. Budoucí cenový vývoj bude záviset zejména na očekávání

domácností ohledně dalšího zhodnocení nemovitostí, vývoji úvěrových podmínek a míře nové výstavby.<sup>2</sup>

- e) Přestože lze do budoucna očekávat zpomalení růstu cen nemovitostí, i nadále sektor zůstává velice zajímavou investiční příležitostí.

### **11.7 Prognózy nebo odhady zisku**

- a) Emitent prognózu ani odhad zisku nevyhotovil.

### **11.8 Správní, řídicí a dozorčí orgány**

- a) Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Vnitřní uspořádání Emitenta se proto řídí právem České republiky.
- b) Řídicím orgánem Emitenta je představenstvo, které má jediného člena. Emitenta zastupuje člen představenstva.
- c) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je jediným členem představenstva Emitenta Zuzana Al – Nasserová dat. nar. 11. ledna 1982, trvale bytem Na Dolách 238, 251 62 Louňovice, pracovní adresa Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2. Nad rámec funkce jediného člena představenstva Emitenta je Zuzana Al – Nasserová zejména většinovým vlastníkem společnosti Česká realitní a investiční společnost a.s., IČ: 05543592, která působí rovněž v realitním sektoru a v současné době provádí výstavbu rodinných domů. Paní Zuzana Al-Nasserová je rovněž v několika funkcích ve společnostech ve skupině Emitenta.
- d) Emitent má zřízenou dozorčí radu, která plní funkce dozorčího orgánu. Jejím jediným členem je pan Vladimír Brych, bytem Belgická 270/30, Vinohrady, 120 00 Praha 2, pracovní adresa Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2. Nad rámec funkce jediného člena představenstva je pan Brych zejména vlastníkem a jednatelem společnosti PERILA INVESTMENT s.r.o., IČ: 06061575, která v současné době provádí výstavbu rodinných domů.

#### **11.8.1 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů**

- a) Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Pan Brych je vlastníkem 1 % akcií mateřské společnosti Emitenta, Emitent považuje tento podíl za tak malý, že nemůže vést ke střetu zájmů pana Brycha.

---

<sup>2</sup> Vybrané údaje byly převzaty od České národní banky z její Zprávy o finanční stabilitě 2017/2018 (dostupné na stránkách České národní banky: [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2017-2018/fs\\_2017-2018.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf)) a rovněž ze statistik Českého statistického úřadu (dostupných na [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu))



## 11.8.2 Postupy dozorčí rady

- a) Emitent má zřízenou dozorčí radu, která dohlíží na výkon působnosti statutárního orgánu a činnost Emitenta. Dozorčí radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov společnosti a usnesení valné hromady Emitenta. Dozorčí radě přísluší zejména přezkoumávat řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě, nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Emitenta a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Emitenta uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada má k datu Základního prospektu 1 člena. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady činí 5 let.
- b) 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*). Výbor pro audit Emitent nemá zřízen.

## 11.9 Hlavní akcionář

Emitent má jediného akcionáře, kterým je společnost Česká realitní a investiční společnost a.s. IČ: 05543592, sídlem Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zp. B 21989. Většinovým akcionářem této společnosti je paní Zuzana Al-Nasserová.. Opatření, která mají zajistit, aby kontroly jediným akcionářem nebo paní Al-Nasserovou zneužito nebyla přijata.

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

### 11.10.1 Historické finanční údaje

- a) Emitent zpracoval auditovanou účetní závěrku za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 a auditovanou účetní závěrku za období 1.1.2017 do 31.12.2017 vyhotovené v souladu s Českými účetními předpisy. Emitent rovněž vypracoval mezitímní účetní závěrky za období od 1.1.2017 do 30.6.2017 a za období 1.1.2018 do 30.6.2018.
- b) Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje z rozvahy, výkazu zisku a ztrát a přehledu o peněžních tocích z daných účetních závěrek. Kompletní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny na konci Základního prospektu.

#### • Rozvaha (vybrané údaje v tis. Kč):

Položka	K 31.12.2016	K 30.6.2017	K 31.12.2017	K 30.6.2018
Dlouhodobý majetek celkem	20.619	21.142	21.635	13.263
Oběžná aktiva celkem	4.683	4.099	3.534	24.275



Časové rozlišení aktiv	0	0	0	1
Pohledávky	2.368	2.379	2.387	14.624
Peněžní prostředky	2.315	1.720	1.147	9.651
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>25.302</b>	<b>25.241</b>	<b>25.169</b>	<b>37.539</b>
Vlastní kapitál celkem	25.301	25.260	25.169	32.846
Cizí zdroje celkem	1	-19	0	4.693
Časové rozlišení pasiv	0	0	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>25.302</b>	<b>25.241</b>	<b>25.169</b>	<b>37.539</b>

- **Výkaz zisků a ztráty (vybrané údaje v tis. Kč):**

<b>Položka</b>	<b>Od 23.8.2016 do 31.12.2016</b>	<b>Od 1.1.2017 do 30.6.2017</b>	<b>Od 1.1.2017 do 31.12.2017</b>	<b>Od 1.1.2018 do 30.6.2018</b>
Služby	9	10	69	287
Výkonová spotřeba	0	10	69	310
Ostatní provozní výnosy	322	0	0	24.297
Osobní náklady	0	0	0	80
Ostatní provozní náklady	285	1	3	16.182
Provozní výsledek hospodaření	-23	-41	-133	7.681
Výsledek hospodaření za účetní období	-23	-41	-133	7.678

- **Peněžní toky (vybrané údaje v tis. Kč):**

<b>Položka</b>	<b>Od 23.8.2016 do 31.12.2016</b>	<b>Od 1.1.2017 do 30.6.2017</b>	<b>Od 1.1.2017 do 31.12.2017</b>	<b>Od 1.1.2018 do 30.6.2018</b>
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2.036	2.315	2.315	1.147
peněžní tok z provozní činnosti	-42	-42	-72	-72
peněžní tok z finanční činnosti	0	0	0	4.619
peněžní tok z investiční činnosti	321	-553	-1.077	7.795
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	2.315	1.720	1.147	9.651

- c) Hlavními zdroji financování společnosti byly prostředky z úvěru ve výši 43 mil. Kč mezi Emitentem a společností EXPRESS MONEY s.r.o. IČ: 27268497, sídlem Pražská 13/19, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem sp. zn. C 21608. Úvěrová smlouva byla podepsána dne 22.11.2017, navrácení peněžních prostředků je zajištěno zástavním právem k pozemkům ve vlastnictví Emitenta.
- d) Účetní závěrky Emitenta jsou po dobu platnosti Základního prospektu k dispozici všem zájemcům v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí na adrese Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, a v elektronické podobě též na internetové webové stránce [www.novebydlenihlubocinka.cz](http://www.novebydlenihlubocinka.cz) v sekci „Dluhopisy“.

#### **11.10.2 Účetní závěrka**

- e) Auditované účetní závěrky za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 a za období od 1.1.2017 do 31.12.2017, jakož i neauditované mezitímní účetní závěrky za období od 1.1.2017 do 30.6.2017 a za období 1.1.2018 do 30.6.2018 jsou uvedeny na konci tohoto Základního prospektu.

#### **11.10.3 Ověření účetní závěrky**

- a) Emitent prohlašuje, že údaje dle účetní závěrky za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 a za období od 1.1.2017 do 31.12.2017, uvedené v čl. 11.10.1 tohoto základního prospektu byly ověřeny auditorem uvedeným v kapitole 8 tohoto Základního prospektu s výrokem „bez výhrad“.

#### **11.10.4 Mezitímní a jiné finanční údaje**

- a) Od data, ke kterému byla vypracována poslední auditovaná účetní závěrka Emitent zpracoval neauditovanou mezitímní účetní závěrku za období od 1.1.2018 do 30.6.2018.

#### **11.10.5 Soudní a rozhodčí řízení**

- a) 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.

#### **11.10.6 Základní kapitál**

- a) Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000,- Kč a je rozvržen na 2.000.000 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1,- Kč. Základní kapitál byl v plné výši splacen.

### **11.10.7 Společenská smlouva a stanovy**

- a) Emitent je registrován v Obchodním rejstříku pod IČ: 27445666. Cílem a účelem Emitenta je dosahování zisku prostřednictvím podnikatelské činnosti v předmětu podnikání, resp. činnosti (i) pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor. Tento cíl a účel je uveden v čl. 3 stanov Emitenta.

### **11.11 Významné události pro hodnocení situace Emitenta**

- a) Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. prosince 2017, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace. Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 31. prosince 2017, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta. Za významnou změnu s dopadem do finanční nebo obchodní situace Emitenta lze považovat skutečnost, že v souvislosti s projektem Obytného souboru Hlubočinka byla uzavřena smlouva o napojení na čističku vod, na základě které Emitent dne 14.3.2018 uhradil obci částku ve výši 6,3 mil. Kč.
- b) Obchodní situaci Emitenta ovlivňují smlouvy a správní rozhodnutí související s projektem „Obytného souboru Hlubočinka“. Takto Emitent v roce 2018 uzavřel smlouvu na projekt pro stavební povolení z 2.10.2018, dle které má dojít k dokončení všech podkladů a k podání žádosti o územní rozhodnutí a stavební povolení do 31. prosince 2018, resp. do začátku ledna 2019 (úplatná částkou 1,9 mil. Kč).
- c) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny Emitenta, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.
- d) Emitent eviduje dlouhodobou pohledávku vůči společnosti EXPRESS MONEY s.r.o. IČ: 27268497, ve výši 14 mil. Kč. V období mezi 1. lednem 2018 a 30. červnem 2018 Emitent prodal tři pozemky v katastrálních územích Křeslice, Vašírov a Strochov za částku cca 24 mil. Kč.

### **11.12 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu**

- a) Do tohoto Základního prospektu není zařazeno prohlášení ani zpráva osoby, která jedná jako znalec, s výjimkou zprávy auditora. Auditor byl za zpracování své zprávy k účetní závěrce za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 a za období od 1.1.2017 do 31.12.2017 Emitentem odměněn. Zprávy Auditora k účetní závěrce byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem či propojenými osobami, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta či propojených osob. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

- b) Do Základního prospektu byly zařazeny informace o trendech nemovitostního trhu v kapitole a). Tyto informace byly převzaty od České národní banky z její Zprávy o finanční stabilitě 2017/2018 (dostupné na stránkách České národní banky: [https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2017-2018/fs\\_2017-2018.pdf](https://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf)). Tyto informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

### **11.13 Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu**

- a) Určí-li tak v Emisním dodatku, požádá Emitent o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu RM-SYSTÉM nebo Burza CPP. V případě přijetí Dluhopisů k obchodu na regulovaný trh RM-SYSTÉM nebo Burza CPP, budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

### **11.14 Zveřejněné dokumenty**

- a) Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu jsou Základní prospekt a jeho případné dodatky k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.novebydlenihlubocinka.cz](http://www.novebydlenihlubocinka.cz) v sekci „Dluhopisy“ a fyzicky na adrese Francouzská 75/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00. Zakladatelská listina a účetní závěrky Emitenta jsou po stejnou dobu k dispozici k nahlédnutí tamtéž.

## **12 Zdanění a devizová regulace v České republice**

- a) Text této kapitoly 12 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.
- b) Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.
- c) 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.
- d) 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.

### **12.1 Zdanění v České republice**

#### **12.1.1 Úrokový výnos (příjem)**

- a) 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 %. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí daň ve výši 15 %. Tuto daň odvede za vlastníka Dluhopisu příslušnému správci daně a vlastníkovi Dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.
- b) V případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2019). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2019).

- c) Úrokové příjmy z Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem podléhají české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nebo směrnice EU nestanoví sazbu nižší.
- d) Osoba, která vyplácí úrokový příjem (zpravidla Emitent), je povinna podat hlášení příslušnému správci daně o příjmu úrokového charakteru každé fyzické osoby, která má bydliště na území jiného členského státu Evropské unie. Pro účely tohoto hlášení bude plátce po příjemci požadovat předložení pasu nebo jiného průkazu totožnosti, případně dalších dokumentů, ke zjištění a ověření příjemcova jména, příjmení, bydliště a daňového identifikačního čísla, případně data a místa narození, pokud nebylo příjemci daňové identifikační číslo přiděleno.

### 12.1.2 Příjem z prodeje Dluhopisů

- a) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právnické osoby umístěnou v České republice, se zahrnují do obecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2019). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje zisk z prodeje do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2019).
- b) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – fyzické osoby umístěnou v České republice, se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícímu sazbě daně ve výši 15 %. Příjem z prodeje Dluhopisů je osvobozen od zdanění, pokud tyto nebyly zahrnuty do obchodního majetku fyzické osoby a (i) úhrnný příjem poplatníka z prodeje cenných papírů a z podílů připadajících na podílové listy při zrušení podílového fondu v daném zdaňovacím období celkem nepřesahuje 100.000,- Kč; nebo (ii) doba mezi nabytím a úplatným prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let.
- c) Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem, které plynou od českého daňového rezidenta nebo stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozeno od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).
- d) Pokud Dluhopisy nejsou prodávány osobou, která je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z tohoto příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

## 12.2 Devizová regulace v České republice

- a) Dluhopisy jsou tuzemskými cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace.
- b) 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 (nestanovili 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.
- c) Na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) může vláda v době trvání nouzového stavu nařídit zákaz:
  - i. provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami;
  - ii. ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí;
  - iii. prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky;
  - iv. zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty;
  - v. provádění veškerých plateb ze zahraničí do České republiky mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami.
- d) Tyto zákazy se neuplatní na držitele zvláštního povolení, které může být vydáno Českou národní bankou pro dobu nouzového stavu z důvodu ohrožení života a zdraví osob a bezpečnosti státu a pro operace, které povedou k prokazatelnému zlepšení stavu platební bilance, a to v rozsahu příslušného povolení.

### 13 Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi

- a) Text této kapitoly 13 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.
- b) Text této kapitoly 13 nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.
- c) Text této kapitoly 13 vychází z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu a může podléhat následné změně.
- d) Informace, uvedené v této kapitole 13 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.

#### 13.1 Vymáhání nároků v České republice

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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“).
- d) 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 nabyly 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. o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje;
  - iii. o 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.

## 14 Účetní výkazy

## **14.1 Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016**



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA akcionářům společnosti

### **THE REMARKABLES a.s.**

Levá 602/8, Praha 4, PSČ: 147 00

IČ: 27445666

### **Výrok auditora: bez výhrad**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti THE REMARKABLES a.s., (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisků a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti THE REMARKABLES a.s., k 31.12.2016, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **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 bezchybný 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 ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***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 vznikat 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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 18.1.2019



**Ing. Martina Kotrčová**  
odpovědný auditor  
oprávnění č. 1311  
Přemyslovská 40  
Praha 3 – Žižkov

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**THE REMARKABLES**.....

ř.š. ....

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

ke dni..... **31.12.2016**.....

(v celých tisících Kč)

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

**PRAHA 4, 14700**.....

**Levá 602/8**.....

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ									
<b>2016</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Označení	AKTIVA	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>25916</b>	<b>-614</b>	<b>25302</b>	<b>25334</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0		0	0
B.	Dlouhodobý majetek	003	<b>21233</b>	<b>-614</b>	<b>20619</b>	<b>20930</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	007	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	009	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedok.dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouh. nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	<b>21233</b>	<b>-614</b>	<b>20619</b>	<b>20930</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>21013</b>	<b>-614</b>	<b>20399</b>	<b>20710</b>
B.II.1.1.	Pozemky	016	<b>19290</b>	0	<b>19290</b>	<b>19540</b>
B.II.1.2.	Stavby	017	<b>1723</b>	<b>-614</b>	<b>1109</b>	<b>1170</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj. a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	<b>220</b>	0	<b>220</b>	<b>220</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj.	025	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	<b>220</b>	0	<b>220</b>	<b>220</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovl. nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý fin. maj.	036	0	0	0	0



Označení	AKTIVA	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	<b>4683</b>	<b>0</b>	<b>4683</b>	<b>4404</b>
C.I.	Zásoby	038	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.1.	Materiál	039	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.3.1.	Výrobky	042	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.3.2.	Zboží	043	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.	Pohledávky	046	<b>2368</b>	<b>0</b>	<b>2368</b>	<b>2368</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	<b>2368</b>	<b>0</b>	<b>2368</b>	<b>2368</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.2.	Pohledávky- ovládaná nebo ovládající osoba	059	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	<b>2368</b>	<b>0</b>	<b>2368</b>	<b>2368</b>
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	<b>2368</b>	<b>0</b>	<b>2368</b>	<b>2368</b>
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	071	<b>2315</b>		<b>2315</b>	<b>2036</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	<b>610</b>		<b>610</b>	<b>1650</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	<b>1705</b>		<b>1705</b>	<b>386</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	074	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
D.1.	Náklady příštích období	075	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
D.3.	Příjmy příštích období	077	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

značení	PASIVA	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1</b>	<b>25302</b>	<b>25334</b>
A.	Vlastní kapitál	2	25301	25324
A.I.	Základní kapitál	3	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	4	2000	2000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	5	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	6	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	7	0	0
A.II.1.	Ážio	8	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	0	0
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	0	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	12	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	15	24555	24555
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	16	24555	24555
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17		0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	-1231	-1178
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	19	0	0
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	20	-1231	-1178
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	-23	-53
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	23	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	24	1	10
B.	Rezervy	25	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	26	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	27	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	28	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	29	0	0
C.	Závazky	30	1	10
C.I.	Dlouhodobé závazky	31	0	0
C.I.1.	Vydané dluhopisy	32	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	33	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	34	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	35	0	0
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	36	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	37	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	38	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	39	0	0

Označení	PASIVA	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	40	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	41	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	42	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	43	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	44	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	45	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	46	1	10
C.II.1.	Vydané dluhopisy	47	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	48	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	49	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	50	0	0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	51	0	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	52	1	1
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	53	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	0	0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	55	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	56	0	9
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	57	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	58	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	59	0	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	60	0	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	61	0	9
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	62	0	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	63	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	64	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	65	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	66	0	0



Sestaveno dne: <b>31.3.2017</b>		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce
Sestavil: <b>Michaela Hackerová</b>		
Telefon: <b>220808756</b>		
E-mail: <b>hackerova@klausvos.cz</b>		
Právní forma účetní jednotky: <b>a.s.</b>	Předmět podnikání:	Pozn.:



Obsahuje minimální výčet  
informací uvedený ve vyhlášce  
MF 500/2002 Sb.

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**THE REMARKABLES**

a.s.

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

ke dni.....**31.12.2016**.....

(v celých tisících Kč)

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc		IČ							
<b>2016</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

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

**PRAHA 4,14700**

**Levá 602/8**

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	<b>10</b>	<b>11</b>
II.	Tržby za prodej zboží	02	<b>0</b>	<b>0</b>
A.	Výkonová spotřeba	03	<b>9</b>	<b>148</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	<b>0</b>	<b>0</b>
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	<b>0</b>	<b>0</b>
A.3.	Služby	06	<b>9</b>	<b>148</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	<b>0</b>	<b>0</b>
C.	Aktivace (-)	08	<b>0</b>	<b>0</b>
D.	Osobní náklady	09	<b>0</b>	<b>60</b>
D.1.	Mzdové náklady	10	<b>0</b>	<b>60</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	<b>0</b>	<b>0</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	<b>0</b>	<b>0</b>
D.2.2.	Ostatní náklady	13	<b>0</b>	<b>0</b>
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	<b>61</b>	<b>62</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	<b>61</b>	<b>62</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	<b>61</b>	<b>62</b>
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	<b>0</b>	<b>0</b>
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	<b>0</b>	<b>0</b>
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	<b>0</b>	<b>0</b>
III.	Ostatní provozní výnosy	20	<b>322</b>	<b>714</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	<b>322</b>	<b>714</b>
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	<b>0</b>	<b>0</b>
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	<b>0</b>	<b>0</b>
F.	Ostatní provozní náklady	24	<b>285</b>	<b>508</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	<b>251</b>	<b>494</b>
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	<b>0</b>	<b>0</b>
F.3.	Daně a poplatky	27	<b>33</b>	<b>12</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	<b>0</b>	<b>0</b>
F.5.	Jiné provozní náklady	29	<b>1</b>	<b>2</b>
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	<b>-23</b>	<b>-53</b>

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	0	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	0	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-23	-53
L.	Daň z příjmů	50	0	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-23	-53
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ^	55	-23	-53
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	332	725



Sestaveno dne: <b>31.3.2017</b>		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce
Sestavil	<b>Michaela Hackerová</b>	
Telefon:	<b>220808756</b>	
E-mail:	<b>hackerova@klausvos.cz</b>	
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Pozn.:
<b>a.s.</b>		

# Přehled o peněžních tocích

Název a sídlo účetní jednotky

THE REMARKABLES

a.s.

PRAHA 4, 14700

Levá 602/8

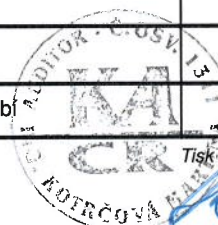
ke dni.....31.12.2016.....

Rok Měsíc IČ:

2016 

1	2	2	7	4	4	5	6	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	Položka výkazu	v tisících Kč
P.	Stav peněžních prostř. a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2036
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-23
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	-10
A.1.1	Odpisy dlouhodobého majetku a umoř. očního rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	61
A.1.2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0
A.1.3	Zisk (-), ztráta (+) z prodeje dlouhodobého majetku	-71
A.1.4	Výnosy z podílů na zisku (-)	0
A.1.5	Vyúčtované nákladové úroky (+) a výnosové úroky (-), s výjimkou kapitalizovaných	0
A.1.6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	
A.*	Čistý peněžní tok z prov. činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-33
A.2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-9
A.2.1	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti (+/-), akt.úctů čas.rozl. a dohadných účtů aktivních	0
A.2.2	Změna stavu kr. závazků z prov. čin. (+/-), pasiv.úctů čas.rozl. a dohadných účtů pasivních	-9
A.2.3	Změna stavu zásob (+/-)	0
A.2.4	Změna stavu kr. finančního majetku nespád. do peněžních prostředků a pen. ekvivalentů	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-42
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 za doměrky daně za minulá období (-)	0
A.6	Přijaté podíly na zisku (+)	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-42
B.1	Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku	250
B.2	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	71
B.3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	321
C.1	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků spadajících do oblasti fin. činnosti	
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0
C.2.1	Zvýšení pen. prostředků a pen. ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popř. fondů ze zisku	0
C.2.2	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0
C.2.3	Další vklady pen. prostředků společníků a akcionářů (+)	
C.2.4	Úhrada ztráty společníky (+)	
C.2.5	Přímé platby na vrub fondů (-)	0
C.2.6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	279
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	2315



# **Příloha k účetní závěrce**

sestavené společností

THE REMARKABLES a.s.

---

ke dni 31.12.2016

v tis. Kč



## Obsah:

1. Obecné vysvětlivky k rozvaze a výkazu zisku a ztráty .....	3
2. Obecné údaje .....	3
2.1 Popis účetní jednotky .....	3
2.2 Podniky ve skupině .....	4
2.3 Zaměstnanci .....	4
2.4 Poskytnuté půjčky, záruky či jiná plnění .....	4
3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování .....	4
3.1 Použité účetní metody mající významný vliv pro posouzení situace podniku a jejich změny .....	4
3.2 Oceňování .....	4
4. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát .....	5
4.1 Významné položky rozvahy nebo výkazu zisků a ztrát .....	5
4.2 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku .....	5
4.3 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek .....	5
5. Pohledávky .....	6
5.1 Pohledávky po lhůtě splatnosti .....	6
6. Vlastní kapitál .....	6
6.1 Popis změn vlastního kapitálu .....	6
6.2 Základní kapitál .....	6
7. Závazky .....	7
7.1 Závazky po lhůtě splatnosti .....	7
7.2 Závazky k podnikům ve skupině .....	7
7.3 Závazky kryté dle zástavního práva .....	7
7.4 Závazky neuvedené v účetnictví na které nebyla vytvořena rezerva .....	7
8. Rezervy .....	7
8.1 Významné potenciální ztráty na které nebyla vytvořena rezerva .....	8
8.2 Zákonné (daňové): .....	8
9. Výnosy .....	8
9.1 Tuzemské: .....	8
9.2 Zahraniční: .....	8
10. Výdaje na výzkum a vývoj .....	8



# 1. Obecné vysvětlivky k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Tato příloha k účetní závěrce je sestavena v souladu s vyhláškou čj.500/2002 Sb., kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele, jak vyplývá ze změn a doplnění. Peněžní údaje jsou v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

## 2. Obecné údaje

### 2.1 Popis účetní jednotky

Název:	<b>THE REMARKABLES a.s.</b>
Sídlo:	<b>Levá 602/8, Praha 4, 147 00</b>
Identifikační číslo :	<b>27445666</b>
Právní forma:	<b>akciová společnost</b>
Předmět podnikání:	<i>pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor</i>
Datum vzniku:	<b>10 dubna 2006</b>
Rozvahový den, k němuž se účetní závěrka sestavuje :	<b>31.12.2016</b>
Okamžik sestavení účetní závěrky :	<b>31.3.2017</b>

*Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:*

V uplynulém období došlo ke změnám ve statutárních a dozorcích orgánech

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

*Statutární orgány v účetním období:*

Jméno	Adresa	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Borislav Pavlov Balabanov	Liberec 1, Jestřábí 974, 460 01	předseda představ.	04.01.2007	
Per Olof Argot Smedberg	Sundyberg, Ringvagen 29, 172 76 Švédské království	místopředseda představenstva	04.01.2007	03.06.2016
Per Jan-Ake Sandin	Vaxjo, Harsovagen 42, 352 44 Švédské království	člen představenstva	04.01.2007	03.06.2016
Göran Rikard Ledberg	Bromma, Grönviksvägen 55, 167 71 Švédské království	člen představenstva	03.06.2016	

**Dozorčí orgány v účetním období:**

Jméno	Adresa	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Göran Rikard Ledberg	Hromka, Grönviksvägen 55, 167 71 Švédské království	předseda	04.01.2007	03.06.2016
Claes-Ulric Nilsson	Stockholm, Sturegatan 36c, 114 36 Švédské království	člen	04.01.2007	
Joulian Blagoy Aleksov	Lidingö, Karins Alle 6, 181 44 Švédské království	člen	04.01.2007	

**2.2 Podniky ve skupině**

nemá žádný podíl na základním kapitálu jiné společnosti

**2.3 Zaměstnanci**

	Průměrný počet		Osobní náklady	
	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
Zaměstnanci	0	0	0	0

**2.4 Poskytnuté půjčky, záruky či jiná plnění**

nejsou

**3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování****3.1 Použité účetní metody mající významný vliv pro posouzení situace podniku a jejich změny****3.2 Oceňování****3.2.1 Způsob oceňování nakoupených zásob:**

zásoby se oceňují pořizovacími cenami

**3.2.2 Způsob oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii:**

zásoby vytvořené vlastní režii nejsou

**3.2.3 Způsob oceňování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku vytvořeného vlastní činností:**

dlouhodobý NHM a HM vytvořený vlastní činností není

**3.2.4 Způsob ocenění cenných papírů a majetkových účastí:**

cenné papíry a majetkové účasti nejsou

**3.2.5 Vedlejší pořizovací náklady zahrnované do pořizovacích cen:**

nejsou

**3.2.6 Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách:**

v průběhu roku se částky v cizích měnách přepočítávají :  
kurzem stanoveným podle kurzu ČNB – denní kurz

**4. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát****4.1 Významné položky rozvahy nebo výkazu zisků a ztrát**

Položka	Hodnota		Popis	
	<i>běž. Obd.</i>	<i>min. obd.</i>	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
Závazky k podnikům ve skupině	0	0	-	-
Závazky ke společníkům	0	0	-	-
Pohledávky za Riddell Associates Ltd.	2 368	2 368	-	-
Ostatní rezervy	0	0	-	-

**4.2 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku**

žádné nejsou

**4.3 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek****4.3.1 Rozpis na hlavní skupiny (třídy) samostatných movitých věcí:**

Skupina	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	<i>Běž. Obd.</i>	<i>min. obd.</i>	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
Pozemky	19 290	19 540	0	0	19 290	19 540
Stavby	1 723	1 723	614	553	1 109	1 170
Nedokončený DHM	220	220	0	0	220	220
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>21 233</b>	<b>21 483</b>	<b>614</b>	<b>553</b>	<b>20 619</b>	<b>20 930</b>

**4.3.2 Majetek neuvedený v rozvaze**

DHM je veden evidenčně.

**4.3.3 Majetek zatížený zástavním právem**

není

**4.3.4 Majetkové a dlužné cenné papíry a účasti, výnosy z tohoto majetku**

nejsou

**5. Pohledávky****5.1 Pohledávky po lhůtě splatnosti**

Termíny splatnosti	Brutto hodnota	
	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
od 0 do 3 měsíců po splatnosti	0	0
od 3 do 6 měsíců po splatnosti		
od 6 do 12 měsíců po splatnosti		
od 12 do 18 měsíců po splatnosti		
Nad 18 měsíců po splatnosti		
pohledávky v konkurzu		
pohledávky k podniku ve skupině		
pohledávky po splatnosti do 31. 12. 1994		
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**6. Vlastní kapitál****6.1 Popis změn vlastního kapitálu**

popis změny	částka	
	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
Vlastní kapitál na začátku období	25 324	25 377
Základní kapitál	2 000	2 000
Rezervní fond a ostatní fondy	24 555	24 555
Neuhrazená ztráta minulých let	-1 231	-1 178
Hospodářský výsledek běžného roku	-23	-53
<b>Vlastní kapitál na konci období</b>	<b>25 301</b>	<b>25 324</b>

## 6.2 Základní kapitál

Druh akcií	Počet	Nominální hodnota	Celkem	Nesplaceno	Datum splatnosti
Na jméno	2 000	1	2 000	0	
<b>Celkem</b>	<b>2 000</b>	<b>1</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	

## 7. Závazky

### 7.1 Závazky po lhůtě splatnosti

Termíny splatnosti	Částka	
	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
od 0 do 6 měsíců	0	1
od 6 do 12 měsíců	0	0
nad 12 měsíců	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### 7.2 Závazky k podnikům ve skupině

nejsou

### 7.3 Závazky kryté dle zástavního práva

nejsou

### 7.4 Závazky neuvedené v účetnictví, na které nebyla vytvořena rezerva

nejsou

## 8. Rezervy

Jediný akcionář společnosti vložil tyto finanční prostředky:

1. na vytvoření RF v zákonné výši 200 tis. Kč
2. na navýšení rezervního fondu nad zákonný rámec 24.355 tis. Kč

**8.1 Významné potenciální ztráty, na které nebyla vytvořena rezerva**  
nejsou

**8.2 Zákonné (daňové):**  
nejsou

## 9. Výnosy

### 9.1 Tuzemské:

Druh výnosu	Částka	
	<i>běž.obd.</i>	<i>min. obd.</i>
<b>Čistý obrat</b>	<b>332</b>	<b>725</b>
Tržby za zboží	0	0
Tržby za služby	10	11
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	322	714
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní finanční výnosy	0	0

**9.2 Zahraniční:**  
nejsou

## 10. Výdaje na výzkum a vývoj

nejsou

V Praze dne 31.3.2017

Přílohu vypracovala:  
M.Hackerová

Podpis statutárního orgánu



**14.2 Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017**

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**THE REMARKABLES**.....

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

ke dni..... **30.6.2017**.....

(v celých tisících Kč)

a.s. ....

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

**PRAHA 4,14700**.....

**Levá 602/8**.....

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ								
<b>2017</b>	<b>0 6</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Označení	A K T I V A	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	<b>25886</b>	<b>-645</b>	<b>25241</b>	<b>25302</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				<b>0</b>
B.	Dlouhodobý majetek	003	<b>21787</b>	<b>-645</b>	<b>21142</b>	<b>20619</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				<b>0</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.2.1.	Software	007				<b>0</b>
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				<b>0</b>
B.I.3.	Goodwill	009				<b>0</b>
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				<b>0</b>
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedok.dlouhodobý nehmotný majetek	011	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouh. nehmotný majetek	012				<b>0</b>
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				<b>0</b>
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	<b>21787</b>	<b>-645</b>	<b>21142</b>	<b>20619</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>21013</b>	<b>-645</b>	<b>20368</b>	<b>20399</b>
B.II.1.1.	Pozemky	016	<b>19422</b>		<b>19422</b>	<b>19290</b>
B.II.1.2.	Stavby	017	<b>1591</b>	<b>-645</b>	<b>946</b>	<b>1109</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018				<b>0</b>
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				<b>0</b>
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				<b>0</b>
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				<b>0</b>
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				<b>0</b>
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj. a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	<b>774</b>	<b>0</b>	<b>774</b>	<b>220</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný maj.	025				<b>0</b>
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	<b>774</b>		<b>774</b>	<b>220</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				<b>0</b>
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovl. nebo ovládající osoba	029				<b>0</b>
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				<b>0</b>
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				<b>0</b>
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				<b>0</b>
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				<b>0</b>
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				<b>0</b>
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý fin. maj.	036				<b>0</b>



Označení	A K T I V A	řádek	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	<b>4099</b>	<b>0</b>	<b>4099</b>	<b>4683</b>
C.I.	Zásoby	038	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.1.	Materiál	039				<b>0</b>
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				<b>0</b>
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.3.1.	Výrobky	042				<b>0</b>
C.I.3.2.	Zboží	043				<b>0</b>
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				<b>0</b>
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				<b>0</b>
C.II.	Pohledávky	046	<b>2379</b>	<b>0</b>	<b>2379</b>	<b>2368</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				<b>0</b>
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				<b>0</b>
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				<b>0</b>
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				<b>0</b>
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				<b>0</b>
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				<b>0</b>
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				<b>0</b>
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				<b>0</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	<b>2379</b>	<b>0</b>	<b>2379</b>	<b>2368</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058				<b>0</b>
C.II.2.2.	Pohledávky- ovládaná nebo ovládající osoba	059				<b>0</b>
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				<b>0</b>
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	<b>2379</b>	<b>0</b>	<b>2379</b>	<b>2368</b>
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				<b>0</b>
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				<b>0</b>
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	<b>11</b>		<b>11</b>	<b>0</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				<b>0</b>
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				<b>0</b>
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	<b>2368</b>		<b>2368</b>	<b>2368</b>
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				<b>0</b>
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				<b>0</b>
C.IV.	Peněžní prostředky	071	<b>1720</b>		<b>1720</b>	<b>2315</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	<b>604</b>		<b>604</b>	<b>610</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	<b>1116</b>		<b>1116</b>	<b>1705</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	074	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
D.1.	Náklady příštích období	075				<b>0</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				<b>0</b>
D.3.	Příjmy příštích období	077				<b>0</b>

Označení	P A S I V A	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
	PASIVA CELKEM	1	<b>25241</b>	<b>25302</b>
A.	Vlastní kapitál	2	<b>25260</b>	<b>25301</b>
A.I.	Základní kapitál	3	<b>2000</b>	<b>2000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	4	<b>2000</b>	<b>2000</b>
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	5		<b>0</b>
A.I.3.	Změny základního kapitálu	6		<b>0</b>
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	7	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.1.	Ážio	8		<b>0</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	9	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10		<b>0</b>
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11		<b>0</b>
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	12		<b>0</b>
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13		<b>0</b>
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14		<b>0</b>
A.III.	Fondy ze zisku	15	<b>24555</b>	<b>24555</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	16	<b>24555</b>	<b>24555</b>
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	17		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	18	<b>-1254</b>	<b>-1231</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	19		<b>0</b>
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	20	<b>-1254</b>	<b>-1231</b>
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21		<b>0</b>
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	<b>-41</b>	<b>-23</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	23		<b>0</b>
B.+C.	Cizí zdroje	24	<b>-19</b>	<b>1</b>
B.	Rezervy	25	<b>0</b>	<b>0</b>
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	26		<b>0</b>
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	27		<b>0</b>
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	28		<b>0</b>
B.4.	Ostatní rezervy	29		<b>0</b>
C.	Závazky	30	<b>-19</b>	<b>1</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	31	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	32	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	33		<b>0</b>
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	34		<b>0</b>
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	35		<b>0</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	36		<b>0</b>
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	37		<b>0</b>
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	38		<b>0</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	39		<b>0</b>

Označení	P A S I V A	řádek	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	40		0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	41		0
C.I.9.	Závazky - ostatní	42	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	43		0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	44		0
C.I.9.3.	Jiné závazky	45		0
C.II.	Krátkodobé závazky	46	-19	1
C.II.1.	Vydané dluhopisy	47	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	48		0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	49		0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	50		0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	51		0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	52	-19	1
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	53		0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54		0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	55		0
C.II.8.	Závazky ostatní	56	0	0
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	57		0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	58		0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	59		0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	60		0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	61		0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	62		0
C.II.8.7.	Jiné závazky	63		0
D.	Časové rozlišení pasiv	64	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	65		0
D.2.	Výnosy příštích období	66		0

Sestaveno dne: <b>9.1.2019</b>		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce
Sestavil: <b>Michaela Hackerová</b>		
Telefon: <b>220808756</b>		
E-mail: <b>hackerova@klausvos.cz</b>		
Právní forma účetní jednotky: <b>a.s.</b>	Předmět podnikání:	Pozn.:

Obsahuje minimální výčet  
informací uvedený ve vyhlášce  
MF 500/2002 Sb.

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**THE REMARKABLES**

**a.s.**

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

ke dni.....**30.6.2017**.....

(v celých tisících Kč)

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ							
<b>2017</b>	<b>0 6</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

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

**PRAHA 4,14700**

**Levá 602/8**

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01		<b>10</b>
II.	Tržby za prodej zboží	02		<b>0</b>
A.	Výkonová spotřeba	03	<b>10</b>	<b>9</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		<b>0</b>
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05		<b>0</b>
A.3.	Služby	06	<b>10</b>	<b>9</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07		<b>0</b>
C.	Aktivace (-)	08		<b>0</b>
D.	Osobní náklady	09	<b>0</b>	<b>0</b>
D.1.	Mzdové náklady	10		<b>0</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	<b>0</b>	<b>0</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		<b>0</b>
D.2.2.	Ostatní náklady	13		<b>0</b>
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	<b>30</b>	<b>61</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	<b>30</b>	<b>61</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	<b>30</b>	<b>61</b>
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		<b>0</b>
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		<b>0</b>
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		<b>0</b>
III.	Ostatní provozní výnosy	20	<b>0</b>	<b>322</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		<b>322</b>
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22		<b>0</b>
III.3.	Jiné provozní výnosy	23		<b>0</b>
F.	Ostatní provozní náklady	24	<b>1</b>	<b>285</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		<b>251</b>
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		<b>0</b>
F.3.	Daně a poplatky	27	<b>1</b>	<b>33</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		<b>0</b>
F.5.	Jiné provozní náklady	29		<b>1</b>
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	<b>-41</b>	<b>-23</b>

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	0	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		0
K.	Ostatní finanční náklady	47		0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	0	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-41	-23
L.	Daň z příjmů	50	0	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-41	-23
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-41	-23
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	0	332

Sestaveno dne: <b>9.1.2019</b>		Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce
Sestavil:	<b>Michaela Hackerová</b>	
Telefon:	<b>220808756</b>	
E-mail:	<b>hackerova@klausvos.cz</b>	
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Pozn.:
<b>a.s.</b>		

# Přehled o peněžních tocích

ke dni.....30.6.2017.....

Rok Měsíc IČ:

2017 

0	6
---	---

2	7	4	4	5	6	6	6
---	---	---	---	---	---	---	---

Název a sídlo účetní jednotky

THE REMARKABLES

a.s.

PRAHA 4,14700

Levá 602/8

	Položka výkazu	v tisících Kč
P.	Stav peněžních prostř. a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2315
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-41
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	30
A.1.1	Odpisy dlouhodobého majetku a umoř. oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	30
A.1.2	Změna stavu opravných položek, rezerv	
A.1.3	Zisk (-), ztráta (+) z prodeje dlouhodobého majetku	
A.1.4	Výnosy z podílů na zisku (-)	0
A.1.5	Vyúčtované nákladové úroky (+) a výnosové úroky (-), s výjimkou kapitalizovaných	0
A.1.6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	
A.*	Čistý peněžní tok z prov. činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-11
A.2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-31
A.2.1	Změna stavu pohledávek z prov. činnosti (+/-), akt.úctů čas.rozl. a dohadných účtů aktivních	-11
A.2.2	Změna stavu kr. závazků z prov. čin. (+/-), pasiv.úctů čas.rozl. a dohadných účtů pasivních	-20
A.2.3	Změna stavu zásob (+/-)	0
A.2.4	Změna stavu kr. finančního majetku nespád. do peněžních prostředků a pen. ekvivalentů	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-42
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 za doměrky daně za minulá období (-)	0
A.6	Přijaté podíly na zisku (+)	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-42
B.1	Výdaje spojené s nabytím dlouhodobého majetku	-553
B.2	Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku	
B.3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-553
C.1	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků spadajících do oblasti fin. činnosti	
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0
C.2.1	Zvýšení pen. prostředků a pen. ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popř. fondů ze zisku	0
C.2.2	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	
C.2.3	Další vklady pen. prostředků společníků a akcionářů (+)	
C.2.4	Úhrada ztráty společníky (+)	
C.2.5	Přímé platby na vrub fondů (-)	0
C.2.6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně	
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-595
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	1720

# **Příloha k účetní závěrce**

sestavené společností

THE REMARKABLES a.s.

.....  
ke dni 30.06.2017

v tis. Kč

## Obsah:

1. Obecné vysvětlivky k rozvaze a výkazu zisku a ztráty .....	3
2. Obecné údaje.....	3
2.1 Popis účetní jednotky .....	3
2.2 Podniky ve skupině .....	3
2.3 Zaměstnanci .....	4
2.4 Poskytnuté půjčky, záruky či jiná plnění .....	4
3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování .....	4
3.1 Použité účetní metody mající významný vliv pro posouzení situace podniku a jejich změny .....	4
3.2 Oceňování .....	4
4. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát.....	5
4.1 Významné položky rozvahy nebo výkazu zisků a ztrát .....	5
4.2 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku.....	5
4.3 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek .....	5
5. Pohledávky .....	6
5.1 Pohledávky po lhůtě splatnosti .....	6
6. Vlastní kapitál .....	6
6.1 Popis změn vlastního kapitálu.....	6
6.2 Základní kapitál.....	6
7. Závazky.....	7
7.1 Závazky po lhůtě splatnosti.....	7
7.2 Závazky k podnikům ve skupině .....	7
7.3 Závazky kryté dle zástavního práva .....	7
7.4 Závazky neuvedené v účetnictví na které nebyla vytvořena rezerva .....	7
8. Rezervy .....	7
8.1 Významné potenciální ztráty na které nebyla vytvořena rezerva .....	7
8.2 Zákonné (daňové): .....	7
9. Výnosy .....	8
9.1 Tuzemské: .....	8
9.2 Zahraniční: .....	8
10. Výdaje na výzkum a vývoj .....	8



# 1. Obecné vysvětlivky k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Tato příloha k účetní závěrce je sestavena v souladu s vyhláškou čj.500/2002 Sb., kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele, jak vyplývá ze změn a doplnění. Peněžní údaje jsou v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

## 2. Obecné údaje

### 2.1 Popis účetní jednotky

*Název:* **THE REMARKABLES a.s.**  
*Sídlo:* **Levá 602/8, Praha 4, 147 00**  
*Identifikační číslo :* **27445666**  
*Právní forma:* **akciová společnost**  
*Předmět podnikání:*  
*pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor*  
*Datum vzniku:* **10 dubna 2006**  
*Rozvahový den, k němuž se účetní závěrka sestavuje :* **30.06.2017**

*Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:*

V uplynulém období došlo ke změnám ve statutárních a dozorčích orgánech

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

*Statutární orgány v účetním období:*

Jméno	Adresa	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Borislav Pavlov Balabanov	Liberec 1, Jestřábí 974, 460 01	člen představenstva	04.01.2007	

### 2.2 Podniky ve skupině

nemá žádný podíl na základním kapitálu jiné společnosti

## 2.3 Zaměstnanci

	Průměrný počet		Osobní náklady	
	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
Zaměstnanci	0	0	0	0

## 2.4 Poskytnuté půjčky, záruky či jiná plnění

nejsou

## 3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

### 3.1 Použité účetní metody mající významný vliv pro posouzení situace podniku a jejich změny

### 3.2 Oceňování

#### 3.2.1 Způsob oceňování nakoupených zásob:

zásoby se oceňují pořizovacími cenami

#### 3.2.2 Způsob oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii:

zásoby vytvořené vlastní režii nejsou

#### 3.2.3 Způsob oceňování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku vytvořeného vlastní činností:

dlouhodobý NHM a HM vytvořený vlastní činností není

#### 3.2.4 Způsob ocenění cenných papírů a majetkových účastí:

cenné papíry a majetkové účasti nejsou

#### 3.2.5 Vedlejší pořizovací náklady zahrnované do pořizovacích cen:

nejsou

#### 3.2.6 Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách:

v průběhu roku se částky v cizích měnách přepočítávají :

kurzem stanoveným podle kurzu ČNB – denní kurz

## 4. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

### 4.1 Významné položky rozvahy nebo výkazu zisků a ztrát

Položka	Hodnota		Popis	
	<i>běž. Obd.</i>	<i>min. obd.</i>	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
Závazky k podnikům ve skupině	0	0	-	-
Závazky ke společníkům	0	0	-	-
Pohledávky za Riddell Associates Ltd.	2 368	2 368	-	-
Ostatní rezervy	0	0	-	-

### 4.2 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

žádné nejsou

### 4.3 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

#### 4.3.1 Rozpis na hlavní skupiny (třídy) samostatných movitých věcí:

Skupina	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	<i>Běž. Obd.</i>	<i>min. obd.</i>	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
Pozemky	19 422	19 290	0	0	19 422	19 290
Stavby	1 591	1 723	645	614	946	1 109
Nedokončený DHM	774	220	0	0	774	220
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>21 787</b>	<b>21 233</b>	<b>645</b>	<b>614</b>	<b>21 142</b>	<b>20 619</b>

#### 4.3.2 Majetek neuvedený v rozvaze

DHM je veden evidenčně.

#### 4.3.3 Majetek zatížený zástavním právem

není

#### 4.3.4 Majetkové a dlužné cenné papíry a účasti, výnosy z tohoto majetku

nejsou

## 5. Pohledávky

### 5.1 Pohledávky po lhůtě splatnosti

Termíny splatnosti	Brutto hodnota	
	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
od 0 do 3 měsíců po splatnosti	0	0
od 3 do 6 měsíců po splatnosti		
od 6 do 12 měsíců po splatnosti		
od 12 do 18 měsíců po splatnosti		
Nad 18 měsíců po splatnosti		
pohledávky v konkurzu		
pohledávky k podniku ve skupině		
pohledávky po splatnosti do 31. 12. 1994		
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Vlastní kapitál

### 6.1 Popis změn vlastního kapitálu

popis změny	částka	
	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
Vlastní kapitál na začátku období	25 301	25 324
Základní kapitál	2 000	2 000
Rezervní fond a ostatní fondy	24 555	24 555
Neuhrazená ztráta minulých let	-1 254	-1 231
Hospodářský výsledek běžného roku	-41	-23
<b>Vlastní kapitál na konci období</b>	<b>25 260</b>	<b>25 301</b>

### 6.2 Základní kapitál

Druh akcií	Počet	Nominální hodnota	Celkem	Nesplaceno	Datum splatnosti
Na jméno	2 000	1	2 000	0	
<b>Celkem</b>	<b>2 000</b>	<b>1</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	

## 7. Závazky

### 7.1 Závazky po lhůtě splatnosti

Termíny splatnosti	Částka	
	<i>běž. obd.</i>	<i>min. obd.</i>
od 0 do 6 měsíců	0	0
od 6 do 12 měsíců	0	0
nad 12 měsíců	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7.2 Závazky k podnikům ve skupině

nejsou

### 7.3 Závazky kryté dle zástavního práva

nejsou

### 7.4 Závazky neuvedené v účetnictví, na které nebyla vytvořena rezerva

nejsou

## 8. Rezervy

Jediný akcionář společnosti vložil tyto finanční prostředky:

1. na vytvoření RF v zákonné výši 200 tis. Kč
2. na navýšení rezervního fondu nad zákonný rámec 24.355 tis. Kč

### 8.1 Významné potenciální ztráty, na které nebyla vytvořena rezerva

nejsou

### 8.2 Zákonné (daňové):

nejsou

## 9. Výnosy

### 9.1 Tuzemské:

Druh výnosu	Částka	
	<i>běž.obd.</i>	<i>min. obd.</i>
Čistý obrat	0	332
Tržby za zboží	0	0
Tržby za služby	0	10
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	322
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní finanční výnosy	0	0

### 9.2 Zahraniční:

nejsou

## 10. Výdaje na výzkum a vývoj

nejsou

V Praze dne 16.1.2019

Přílohu vypracovala:

M.Hackerová

Podpis statutárního orgánu

### **14.3 Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017**



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA akcionářům společnosti

### **THE REMARKABLES a.s.**

Levá 602/8, Praha 4, PSČ: 147 00

IČ: 27445666

### **Výrok auditora: bez výhrad**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti THE REMARKABLES a.s., (dále také „společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisků a ztráty, přehledu o peněžních tocích 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 bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti THE REMARKABLES a.s., k 31.12.2017, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků 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 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 bezchybný 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 ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***Odpovědnost 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 vznikat 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. 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 nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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 18.1.2019



**Ing. Martina Kotrčová**  
odpovědný auditor  
oprávnění č. 1311  
Přemyslovská 40  
Praha 3 – Žižkov

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

THE REMARKABLES 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

Levá 602/8  
Praha 4  
147 00

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2017		27445666

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM <span style="float: right;">Součet A. až D.</span>	1	25 844	-675	25 169	25 302
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek <span style="float: right;">Součet B.I. až B.III.</span>	3	22 310	-675	21 635	20 619
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek <span style="float: right;">Součet I.1. až I.5.</span>	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 <span style="float: right;">Součet II.1. až II.5.</span>	14	22 310	-675	21 635	20 619
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	21 013	-675	20 338	20 399
B.II.1.1.	Pozemky	16	19 422		19 422	19 290
B.II.1.2.	Stavby	17	1 591	-675	916	1 109
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	1 297		1 297	220
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	1 297		1 297	-220
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek <span style="float: right;">Součet III.1. až III.7.</span>	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				

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. 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	3 534		3 534	4 683
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	2 387		2 387	2 368
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	2 368		2 368	
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	2 368		2 368	
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	2 368		2 368	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	19		19	2 368
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	19		19	2 368
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	19		19	
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				2 368

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	1 147		1 147	2 315
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	1 147		1 147	610
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73				1 705
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				





Označení	PASIVA		čís. řad.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	25 169	25 302
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	25 169	25 301
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	2 000	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	24 555	
A.II.1.	Ážio		85		
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	24 555	
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	24 555	
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		24 555
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93		24 555
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.3.	95	-1 253	-1 231
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let		96	-52	
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		97	-1 201	-1 231
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-133	-23
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101		1
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		

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		1
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.	Odložený 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		1
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		1
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		



Označení a	PASIVA b	čís. řad. 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		



*[Handwritten signature in blue ink]*

Sestaveno dne: 20.03.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

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

Účetní jednotka doručí účelní 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		27445666

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

THE REMARKABLES a.s.

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

Levá 602/8  
Praha 4  
147 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1		10
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba <span style="float:right">Součet A.1. až A.3.</span>	3	69	9
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	69	9
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady <span style="float:right">Součet D.1. až D.2.</span>	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 <span style="float:right">Součet E.1. až E.3.</span>	14	61	61
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	61	61
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	61	61
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 <span style="float:right">Součet III.1. až III.3.</span>	20		322
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		322
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady <span style="float:right">Součet F.1. až F.5.</span>	24	3	285
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		251
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	3	33
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		1
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) <span style="float:right">I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.</span>	30	-133	-23

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	-133 -23
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	-133 -23
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-133 -23
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	332



Sestaveno dne: 20.03.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky -----	Předmět podnikání -----	Pozn.:

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

**ke dni 31.12.2017**  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2017		27445666

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

THE REMARKABLES a.s. a.s.

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

Levá 602/8  
Praha 4  
147 00

Označ.	TEXT	Skutečnost ve sledovaném účetním období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 315
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty příslušné účty účtové skupiny 59)	-133
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	61
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	61
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")	
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-72
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-19
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-19
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-91
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrmovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	
A.4.	Přijaté úroky (+)	
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)	
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-91

Označ.	TEXT	Skutečnost ve sledovaném účetním období
	Peněžní toky z investiční činnosti	
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 077
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 077
	Peněžní toky z finančních činností	
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)	
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-1 168
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	1 147



*[Handwritten signature in blue ink]*

Sestaveno dne: 04.01.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání	Pozn.:

# Příloha v účetní závěrce v plném rozsahu

Korporace THE REMARKABLES a.s.

ke dni 31.12.2017

## **Obsah přílohy**

Podle § 39 a § 39a vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky

2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

3. Informace k položkám závazkových vztahů

4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

6. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

7. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze

8. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou

9. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky



## 1. Popis účetní jednotky

<b>Název:</b>	THE REMARKABLES a.s.
<b>Sídlo:</b>	Levá 602/8, PSČ 147 00, Praha 4
<b>Právní forma:</b>	
<b>IČ:</b>	27445666
<b>Předmět podnikání:</b>	
<b>Den vzniku účetní jednotky:</b>	
<b>Zdaňovací období:</b>	od 1.1.2017 do 31.12.2017
<b>Rozvahový den:</b>	31.12.2017
<b>Okamžik sestavení účetní závěrky:</b>	4.1.2019

## 2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

### 2.1. Použité obecné účetní zásady

České účetní standardy.

### 2.2. Použité účetní metody

České účetní standardy.

### 2.3. Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky

Nejsou.

### 2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Pořizovací cenou včetně vedlejších pořizovacích nákladů.

### 2.5. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Bylo využito rovnoměrných i zrychlených odpisů.

### 2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Kurzem ČNB k rozvahovému dni.

### 2.7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Není.

### 2.8. Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Není.

## 3. Informace k položkám závazkových vztahů

### 3.1. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Nejsou.

**3.2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami**

Nejsou.

**3.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů**

Nejsou.

**3.4. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze**

Nejsou.

**3.5. Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám**

Nejsou.

**4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem**

Nejsou.

**5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období**

Nejsou.

**6. Informace o položkách dlouhodobých aktiv**

Dlouhodobá aktiva	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav	Opravné položky a oprávk			Úroky
					Počátek	Změna	Konec	
Stavby	1591	0	0	1591	614	61	675	0
Pozemky	19422	0	0	19422	0	0	0	0

**7. Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze**

Nejsou.

**8. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou**

Nejsou.

**9. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**

Nejsou.

Sestaveno dne: 19.3.2018

Sestavil: Monika Viskupová





**14.4 Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018**

**ROZVAHA**  
**ve zkráceném rozsahu**  
**(malá účetní jednotka)**

**ke dni 30.6.2018**  
( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

THE REMARKABLES a.s.

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

Francouzská 75/4  
Praha 2  
120 00

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

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2018		27445666

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	38 258	719	37 539	25 169
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	13 982	719	13 263	21 635
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	13 982	719	13 263	21 635
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	6				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	7	24 275		24 275	3 534
C.I.	Zásoby	8				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	9	14 624		14 624	2 387
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	10	14 385		14 385	2 368
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	11	239		239	19
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	29				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	12				
C.IV.	Peněžní prostředky	13	9 651		9 651	1 147
D.	Časové rozlišení aktiv	14	1		1	

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.	15	37 539	25 169
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	16	32 846	25 169
A.I.	Základní kapitál		17	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy		18	24 555	24 555
A.III.	Fondy ze zisku		19		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)		20	-1 387	-1 253
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		21	7 678	-133
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		22		
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	23	4 693	
B.	Rezervy		24		
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	25	4 693	
C.I.	Dlouhodobé závazky		26	4 619	
C.II.	Krátkodobé závazky		27	74	
C.III.	Časové rozlišení pasiv		30		
D.	Časové rozlišení pasiv		28		

Sestaveno dne: 24.01.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni **30.6.2018**  
( v celých tisících Kč )

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2018		27445666

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

THE REMARKABLES a.s.

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

Francouzská 75/4  
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 <span style="float:right">Součet A.1. až A.3.</span>	3	310	69
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	23	
A. 3.	Služby	6	287	69
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady <span style="float:right">Součet D.1. až D.2.</span>	9	80	
D. 1.	Mzdové náklady	10	60	
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	20	
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	20	
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti <span style="float:right">Součet E.1. až E.3.</span>	14	44	61
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	44	61
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	44	61
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 <span style="float:right">Součet III.1. až III.3.</span>	20	24 297	
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	24 297	
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		
F.	Ostatní provozní náklady <span style="float:right">Součet F.1. až F.5.</span>	24	16 182	3
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	16 169	
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	13	3
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29		
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) <span style="float:right">I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.</span>	30	7 681	-133

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	3
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	3
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	-3
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	7 678 -133
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	7 678 -133
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	7 678 -133
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	24 297

Sestaveno dne: 24.01.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni **30.06.2018**  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2018		27445666

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

THE REMARKABLES a.s.

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

Levá 602/8  
Praha 4  
147 00

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 147	2 315
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty příslušné účty účtové skupiny 59)	7 678	-133
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	44	61
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	44	61
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")		
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)		
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	7 722	-72
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-11 632	-19
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-12 237	-19
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	605	
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-3 910	-91
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)		
A.4.	Přijaté úroky (+)		
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)		
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-3 910	-91

Označ.	TEXT	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-333	-1 077
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	8 128	
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	7 795	-1 077
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4 619	
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)		
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	4 619	
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	8 504	-1 168
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	9 651	1 147

Sestaveno dne: 24.01.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:	

# Příloha v účetní závěrce ve zkráceném rozsahu

---

Korporace THE REMARKABLES a.s.

---

ke dni 30.06.2018

---

## **Obsah přílohy**

Podle § 39 a § 39a vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky

2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

3. Informace k položkám závazkových vztahů

4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

6. Informace o nabytí vlastní akcií nebo vlastních podílů

7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky



## 1. Popis účetní jednotky

<b>Název:</b>	THE REMARKABLES a.s.
<b>Sídlo:</b>	Levá 602/8, PSČ 147 00, Praha 4
<b>Právní forma:</b>	
<b>IČ:</b>	27445666
<b>Předmět podnikání:</b>	
<b>Den vzniku účetní jednotky:</b>	
<b>Zdaňovací období:</b>	od 1.1.2018 do 30.06.2018
<b>Rozvahový den:</b>	30.06.2018
<b>Okamžik sestavení účetní závěrky:</b>	24.1.2019

## 2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

### 2.1. Použité obecné účetní zásady

České účetní standardy.

### 2.2. Použité účetní metody

České účetní standardy.

### 2.3. Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky

Nejsou.

### 2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Pořizovací cenou včetně vedlejších pořizovacích nákladů.

### 2.5. Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Bylo využito rovnoměrných i zrychlených odpisů.

### 2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Kurzem ČNB k rozvahovému dni.

### 2.7. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Není.

### 2.8. Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Není.

## 3. Informace k položkám závazkových vztahů

### 3.1. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Nejsou.

### 3.2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami

Nejsou.

**3.3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů**

Nejsou.

**3.4. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze**

Nejsou.

**3.5. Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám**

Nejsou.

**4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem**

Nejsou.

**5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období**

Průměrná počet zaměstnanců 1.

**6. Informace o nabytí vlastní akcií nebo vlastních podílů**

Nejsou.

**7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**

Nejsou.

Sestaveno dne: 24.1.2019

Sestavil: Monika Viskupová