



EBM Partner a.s.

První dodatek základního prospektu pro dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč s dobou trvání programu 10 let

Tento dokument představuje první dodatek (dále jen "**Dodatek základního prospektu**") základního prospektu (dále jen "**Základní prospekt**") pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu zřízeného společností EBM Partner a.s. se sídlem Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 241 84 497, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17669 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**" nebo "**EBM Partner**" a dluhopisový program dále jen "**Dluhopisový program**"). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen "**Emise dluhopisů**" nebo "**Emise**" nebo "**Dluhopisy**"). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé emise dluhopisů v rámci programu, činí 10 let.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen "**ČNB**") ze dne 21. 2. 2019, č.j. 2019/021708/CNB/570 ke Sp. zn. S-Sp-2019/00001/CNB/572, které nabylo právní moci dne 26. 2. 2019.

Tento Dodatek základního prospektu byl vyhotoven dne 30. 5. 2019. Dodatek základního prospektu byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2019/063957/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2019/00030/CNB/572 ze dne 3. 6. 2019, které nabylo právní moci dne 5. 6. 2019. Rozhodnutím o schválení dodatku prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený dodatek prospektu, resp. 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 či jeho dodatku negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento dokument je dodatkem základního prospektu ve smyslu § 36a odst. 2 ve spojení s § 36j zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Výrazy nedefinované v tomto Dodatku základního prospektu mají význam uvedený v Základním prospektu.

Tento Dodatek základního prospektu musí být studován společně se Základním prospektem.

Tento Dodatek základního prospektu není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. 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 Dodatku základního prospektu, ale i na základě Základního prospektu, případných dalších dodatků Základního prospektu a Emisního dodatku obsahujícího konečné podmínky nabídky příslušné Emise.

Rozšiřování tohoto Dodatku základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem.

Tento Dodatek základního prospektu, Základní prospekt, jeho další případné dodatky, výroční, pololetní a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Dodatku základního prospektu formou odkazu, budou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta v sekci Investice \ Dokumenty pro investory.

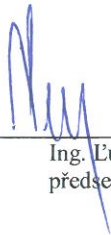
1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tento Dodatek základního prospektu připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, tedy společnost EBM Partner a.s. se sídlem Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 241 84 497, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17669 vedenou Městským soudem v Praze.

Osoba odpovědná za Dodatek základního prospektu prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Dodatku základního prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne 30. 5. 2019

Za **EBM Partner a. s.**



Jméno: Ing. Lubomír Vais
Funkce: předseda představenstva

2. ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU

Dotakem základního prospektu jsou doplněny a aktualizovány kapitoly A (Shrnutí), B (Rizikové faktory), C (Informace zahrnuté odkazem) a F (Informace o Emitentovi).

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování/označení jednotlivých odpovídajících kapitol těchto částí v Základním prospektu. Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Základnímu prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny.

Níže jsou uvedeny aktualizace Základního prospektu:

B. SHRUTÍ

ODDÍL B – EMITENT

B.12	Historické finanční údaje	<p>V tabulkách níže jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z auditovaných nekonsolidovaných účetních výkazů Emitenta sestavených podle českých účetních standardů (CAS) nebo z těchto účetních výkazů odvozené.</p> <p>Následuje přehled vybraných historických finančních a provozních údajů pro období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017, od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (CAS, auditované, nekonsolidované) v tis. Kč:</p> <p>VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE (v tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ROZVAHA</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">AKTIVA</td> </tr> <tr> <td><i>Stálá aktiva celkem</i></td> <td>59 041</td> <td>438</td> </tr> <tr> <td><i>Oběžná aktiva celkem</i></td> <td>94 159</td> <td>238 076</td> </tr> <tr> <td><i>Pohledávky</i></td> <td>65 236</td> <td>130 244</td> </tr> <tr> <td><i>Peněžní prostředky</i></td> <td>15 871</td> <td>105 625</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>154 150</td> <td>240 212</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VLASTNÍ KAPITÁL A PASIVA</td> </tr> <tr> <td><i>Vlastní kapitál celkem</i></td> <td>113 186</td> <td>185 875</td> </tr> <tr> <td><i>Základní kapitál</i></td> <td>2 000</td> <td>2 000</td> </tr> <tr> <td><i>Kumulované výsledky hospodaření</i></td> <td>149 628</td> <td>183 979</td> </tr> <tr> <td><i>Cizí zdroje celkem</i></td> <td>40 842</td> <td>54 153</td> </tr> <tr> <td><i>Dlouhodobé závazky</i></td> <td>14 800</td> <td>19 005</td> </tr> <tr> <td><i>Krátkodobé závazky</i></td> <td>25 992</td> <td>35 148</td> </tr> <tr> <td>VLASTNÍ KAPITÁL A PASIVA CELKEM</td> <td>154 150</td> <td>240 212</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY</td> </tr> <tr> <td></td> <td>31.12.2018</td> <td>31.12.2017</td> </tr> <tr> <td><i>Tržby z prodeje výrobků a služeb</i></td> <td>5 023</td> <td>8 858</td> </tr> <tr> <td><i>Výkonová spotřeba</i></td> <td>22 143</td> <td>12 699</td> </tr> <tr> <td><i>Ostatní provozní náklady</i></td> <td>1 080</td> <td>31 259</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>(20 142)</td> <td>(35 382)</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td>42 152</td> <td>228 029</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření před zdaněním</td> <td>22 010</td> <td>192 647</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření po zdanění</td> <td>22 015</td> <td>192 647</td> </tr> </tbody> </table>	ROZVAHA	31.12.2018	31.12.2017	AKTIVA			<i>Stálá aktiva celkem</i>	59 041	438	<i>Oběžná aktiva celkem</i>	94 159	238 076	<i>Pohledávky</i>	65 236	130 244	<i>Peněžní prostředky</i>	15 871	105 625	AKTIVA CELKEM	154 150	240 212	VLASTNÍ KAPITÁL A PASIVA			<i>Vlastní kapitál celkem</i>	113 186	185 875	<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000	<i>Kumulované výsledky hospodaření</i>	149 628	183 979	<i>Cizí zdroje celkem</i>	40 842	54 153	<i>Dlouhodobé závazky</i>	14 800	19 005	<i>Krátkodobé závazky</i>	25 992	35 148	VLASTNÍ KAPITÁL A PASIVA CELKEM	154 150	240 212	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY				31.12.2018	31.12.2017	<i>Tržby z prodeje výrobků a služeb</i>	5 023	8 858	<i>Výkonová spotřeba</i>	22 143	12 699	<i>Ostatní provozní náklady</i>	1 080	31 259	Provozní výsledek hospodaření	(20 142)	(35 382)	Finanční výsledek hospodaření	42 152	228 029	Výsledek hospodaření před zdaněním	22 010	192 647	Výsledek hospodaření po zdanění	22 015	192 647
ROZVAHA	31.12.2018	31.12.2017																																																																								
AKTIVA																																																																										
<i>Stálá aktiva celkem</i>	59 041	438																																																																								
<i>Oběžná aktiva celkem</i>	94 159	238 076																																																																								
<i>Pohledávky</i>	65 236	130 244																																																																								
<i>Peněžní prostředky</i>	15 871	105 625																																																																								
AKTIVA CELKEM	154 150	240 212																																																																								
VLASTNÍ KAPITÁL A PASIVA																																																																										
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	113 186	185 875																																																																								
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000																																																																								
<i>Kumulované výsledky hospodaření</i>	149 628	183 979																																																																								
<i>Cizí zdroje celkem</i>	40 842	54 153																																																																								
<i>Dlouhodobé závazky</i>	14 800	19 005																																																																								
<i>Krátkodobé závazky</i>	25 992	35 148																																																																								
VLASTNÍ KAPITÁL A PASIVA CELKEM	154 150	240 212																																																																								
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY																																																																										
	31.12.2018	31.12.2017																																																																								
<i>Tržby z prodeje výrobků a služeb</i>	5 023	8 858																																																																								
<i>Výkonová spotřeba</i>	22 143	12 699																																																																								
<i>Ostatní provozní náklady</i>	1 080	31 259																																																																								
Provozní výsledek hospodaření	(20 142)	(35 382)																																																																								
Finanční výsledek hospodaření	42 152	228 029																																																																								
Výsledek hospodaření před zdaněním	22 010	192 647																																																																								
Výsledek hospodaření po zdanění	22 015	192 647																																																																								

DODATEK ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

		PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	31.12.2018	31.12.2017
		<i>Stav peněžních prostředků na počátku účetního období</i>	<i>105 625</i>	<i>334</i>
		<i>Výsledek hospodaření před zdaněním</i>	<i>22 010</i>	<i>192 647</i>
		<i>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</i>	<i>25 365</i>	<i>(140 309)</i>
		<i>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</i>	<i>(52 479)</i>	<i>230 600</i>
		<i>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</i>	<i>(62 640)</i>	<i>15 000</i>
		<i>Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</i>	<i>(89 754)</i>	<i>105 291</i>
		<i>Stav peněžních prostředků na konci účetního období</i>	<i>15 871</i>	<i>105 625</i>
		<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu za rok končící 31. 12. 2018, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.</p> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.</p>		
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta	<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo, s výjimkou uvedenou níže, k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Emitent uzavřel dne 14. 2. 2019 se společností Alzheimercentrum pp s.r.o. Rámcovou smlouvu o spolupráci a smlouvu o budoucí smlouvě o převodu podílu týkající se budoucího prodeje projektu Centrum bydlení pro seniory Pardubice po jeho dokončení. (ii) Emitent uzavřel se Statutárním městem Pardubice dne 6. 2. 2019 kupní smlouvu na část pozemku nutného pro realizaci projektu Centrum bydlení pro seniory Pardubice, a následně získal dne 8. 3. 2019 stavební povolení a zahájil stavební realizaci tohoto projektu. Po schválení převodu projektu do projektové společnosti Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. ze strany Statutárního města Pardubice bude realizace tohoto projektu pokračovat v této projektové společnosti. Emitent zůstane až do okamžiku prodeje tohoto projektu (po dokončení) 100% vlastníkem projektové společnosti Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. (iii) Emitent přijal dne 12. 3. 2019 v rámci bankovního financování projektu Rezidence Erbenova úvěr od společnosti Rezidence Erbenova a.s. ve výši 28.266 tis. Kč z finančních prostředků, které společnosti Rezidence Erbenova a.s. poskytla společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., na částečné refinancování akvizičních nákladů tohoto projektu. Úvěr má splatnost 24 měsíců a bude splacen při zahájení financování výstavby projektu Rezidence Erbenova ze strany společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (iv) Emitent přijal od fyzických osob zápůjčky v celkové výši 8.500 tis. Kč. Dle dohody s věřiteli budou tyto zápůjčky v budoucnu konvertované do vydaných Dluhopisů. 		

[pozn. - ostatní ustanovení kapitoly A - Shrnutí zůstávají nedotčeny]

B. RIZIKOVÉ FAKTORY**(2) RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ****(a) Kreditní (úvěrové) riziko**

Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti dlužníka Emitenta dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám. Kreditní riziko je řízeno souhrnně na úrovni Emitenta a dceřiných projektových společností. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z prodeje nemovitostí (primárně obchodní pohledávky) a z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí, poskytnutých půjček třetím osobám, případně vybraných finančních instrumentů.

Kreditní riziko z prodeje nemovitostí je řízeno prostřednictvím požadované výše zálohy ze smlouvy o budoucí smlouvě kupní v každém individuálním obchodním případě, kdy tato současně slouží jako záruka v případě odstoupení kupujícího od smlouvy. Jedním ze základních pilířů řízení rizika je inkaso 100 % kupní ceny prodávané nemovitosti v rámci rezidenčních developerských projektů před uzavřením kupní smlouvy s kupujícím a tedy před převodem nemovitosti.

Maximální vystavení kreditnímu riziku je představováno hodnotou finančního majetku, která je v konečné podobě zobrazena ve výkazu o finanční pozici Emitenta.

Struktura pohledávek Emitenta k 31. 12. 2018 je uvedena v tabulce níže:

	31.12.2018
<i>do splatnosti</i>	<i>63 089</i>
<i>do 60. dne po splatnosti</i>	<i>2 079</i>
<i>od 181. dne po splatnosti</i>	<i>68</i>
Pohledávky celkem	65 236

K 31. 12. 2018 jsou pohledávky Emitenta tvořeny poskytnutými úvěry společnostem, ve kterých má Emitent majetkovou účast, ve výši 26.190 tis. Kč, a dále ostatními aktivy (pohledávky z obchodního styku, poskytnuté provozní zálohy, poskytnuté zápůjčky, ostatní pohledávky) ve výši 39.046 tis. Kč.

(e) Riziko nedostatečné likvidity

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých dluhů, pracovního kapitálu a kapitálovým výdajům, ke kterým je zavázán.

Emitent může být vystaven podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěru, což může vést k dodatečné potřebě finančních prostředků dříve než dle původní smluvní splatnosti.

K datu 31. 12. 2018 Emitent disponoval peněžními prostředky a ekvivalenty ve výši 15.871 tis. Kč, z toho 23 tis. Kč je pokladni hotovost. K datu 31. 12. 2018 měl Emitent krátkodobé závazky v celkové výši 25.992 tis. Kč.

[pozn. - ostatní ustanovení kapitoly B – Rizikové faktory zůstávají nedotčeny]

C. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webové adrese Emitenta (www.ebmpartner.cz sekce Investice \ Dokumenty pro investory) lze nalézt následující informace zahrnuté do tohoto Základního prospektu odkazem:

Informace	Dokument	str. nebo část
Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017, včetně výroku auditora	Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017, včetně výroku auditora.pdf	1-23
Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2018, včetně výroku auditora	Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2018, včetně výroku auditora.pdf	1 – 23

Auditovanou účetní závěrku za rok 2017, včetně výroku auditora lze nalézt na:

https://www.ebmpartner.cz/wp-content/uploads/2019/02/ucetni_zaverka_Emitenta_za_ucetni_obdobi_koncici_31-12-2017_vcetne_vyroku_auditora.pdf

Auditovanou účetní závěrku za rok 2018, včetně výroku auditora lze nalézt na:

<https://www.ebmpartner.cz/wp-content/uploads/2019/05/Ucetni-zaverka-Emitenta-za-ucetni-obdobi-koncici-31-12-2018-vcetne-vyroku-auditora.pdf>

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta na adrese Na Valentině 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5.

F. INFORMACE O EMITENTOVĚ

2. OPRÁVNĚNÍ AUDITORŮ

Účetní závěrky Emitenta za roky 2017 a 2018 byly auditovány:

obchodní firma:	Schaffer & Partner Audit s.r.o.
číslo osvědčení:	292
sídlo auditora:	Vodičkova 710/31, Praha 1, 110 00
IČO:	256 48 641
auditor:	Ing. Radomír Stružinský

Auditor ověřil účetní závěrky Emitenta za roky 2017 a 2018 a vydal k nim výrok "bez výhrad".

Auditor, společnost Schaffer & Partner Audit s.r.o., nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvažil následující skutečnosti ve vztahu k auditorovi: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Emitentem nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem koncern, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta a (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Níže je uveden přehled vybraných historických finančních a provozních údajů pro období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (CAS, auditované, nekonsolidované) v tis. Kč:

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE (v tis.Kč)

ROZVAHA	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVA		
<i>Stálá aktiva celkem</i>	59 041	438
<i>Oběžná aktiva celkem</i>	94 159	238 076
<i>Pohledávky</i>	65 236	130 244
<i>Peněžní prostředky</i>	15 871	105 625
AKTIVA CELKEM	154 150	240 212
VLAS TNÍ KAPITÁL A PASIVA		
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	113 186	185 875
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000
<i>Kumulované výsledky hospodaření</i>	149 628	183 979
<i>Cizí zdroje celkem</i>	40 842	54 153
<i>Dlouhodobé závazky</i>	14 800	19 005
<i>Krátkodobé závazky</i>	25 992	35 148
VLAS TNÍ KAPITÁL A PASIVA CELKEM	154 150	240 212
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY		
<i>Tržby z prodeje výrobků a služeb</i>	5 023	8 858
<i>Výkonová spotřeba</i>	22 143	12 699
<i>Ostatní provozní náklady</i>	1 080	31 259
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	(20 142)	(35 382)
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	42 152	228 029
<i>Výsledek hospodaření před zdaněním</i>	22 010	192 647
<i>Výsledek hospodaření po zdanění</i>	22 015	192 647

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	31.12.2018	31.12.2017
<i>Stav peněžních prostředků na počátku účetního období</i>	<i>105 625</i>	<i>334</i>
<i>Výsledek hospodaření před zdaněním</i>	<i>22 010</i>	<i>192 647</i>
<i>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</i>	<i>25 365</i>	<i>(140 309)</i>
<i>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</i>	<i>(52 479)</i>	<i>230 600</i>
<i>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</i>	<i>(62 640)</i>	<i>15 000</i>
<i>Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</i>	<i>(89 754)</i>	<i>105 291</i>
<i>Stav peněžních prostředků na konci účetního období</i>	<i>15 871</i>	<i>105 625</i>

5. ÚDAJE O EMITENTOVI

5.3 NEDÁVNÉ UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO EMITENTA

Emitent plní veškeré své dluhy řádně a včas. Emitent si není vědom, vyjma událostí uvedených níže, jakékoli pro něj specifické nedávné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

- (i) Emitent uzavřel dne 14. 2. 2019 se společností Alzheimercentrum pp s.r.o. Rámcovou smlouvou o spolupráci a smlouvou o budoucí smlouvě o převodu podílu týkající se budoucího prodeje projektu Centrum bydlení pro seniory Pardubice po jeho dokončení.
- (ii) Emitent uzavřel se Statutárním městem Pardubice dne 6. 2. 2019 kupní smlouvu na část pozemku nutného pro realizaci projektu Centrum bydlení pro seniory Pardubice, a následně získal dne 8. 3. 2019 stavební povolení a zahájil stavební realizaci tohoto projektu. Po schválení převodu projektu do projektové společnosti Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o. ze strany Statutárního města Pardubice bude realizace tohoto projektu pokračovat v této projektové společnosti. Emitent zůstane až do okamžiku prodeje tohoto projektu (po dokončení) 100% vlastníkem projektové společnosti Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o.
- (iii) Emitent přijal dne 12. 3. 2019 v rámci bankovního financování projektu Rezidence Erbenova úvěr od společnosti Rezidence Erbenova a.s. ve výši 28.266 tis. Kč z finančních prostředků, které společnosti Rezidence Erbenova a.s. poskytla společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. na částečné refinancování akvizičních nákladů tohoto projektu. Úvěr má splatnost 24 měsíců a bude splacen při zahájení financování výstavby projektu Rezidence Erbenova ze strany společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
- (iv) Emitent přijal od fyzických osob zápůjčky v celkové výši 8.500 tis. Kč. Dle dohody s věřiteli budou tyto zápůjčky v budoucnu konvertované do vydaných Dluhopisů.

5.4 INVESTICE

Projekty rezidenčního bydlení

V průběhu 4. čtvrtletí 2018 Emitent koupil či jinak smluvně zajistil pozemky pro následující rezidenční projekty v Praze.

Rezidence Erbenova

Prozatím největší akvizice v historii Emitenta – společnost Rezidence Erbenova a.s. s pozemkem a vydaným územním rozhodnutím na bytový dům s 20 exkluzivními byty. Projekt se nachází na úpatí strahovského kopce ve vyhledávané smíchovské lokalitě Hřebenka. Autorem projektu je český ateliér ADR. Aktuálně probíhají práce na získání stavebního povolení a další kroky potřebné k realizaci projektu.

Předpokládaná prodejní hodnota projektu po dokončení je cca 450 mil. Kč; předpokládané dokončení v roce 2022.

Bytový dům Kobylisy

Dalším z připravovaných projektů je komorní rezidenční projekt v pražských Kobylisích. Bytový dům pojme 8 bytových jednotek. Plánované dispozice bytů, dopravní dostupnost a občanská vybavenost budou dle názoru Emitenta velmi vhodné i pro náročné klienty, preferující moderní bydlení v širším centru Prahy. Aktuálně probíhají práce na získání územního rozhodnutí a další kroky potřebné k realizaci projektu.

Předpokládaná prodejní hodnota projektu po dokončení je cca 55 mil. Kč; předpokládané dokončení v roce 2021.

Obytný soubor Kolovraty

Na pozemcích v pražské městské části Kolovraty připravuje Emitent nový projekt výstavby řadových rodinných domů, dvojdomů a solitérních vil. Cílem projektu je dle záměru Emitenta zrealizovat příjemné moderní bydlení v rezidenční lokalitě plně zeleně s perfektní dostupností do centra města. Aktuálně probíhají práce na získání územního rozhodnutí a další kroky potřebné k realizaci projektu.

Předpokládaná prodejní hodnota projektu po dokončení je cca 160 mil. Kč; předpokládané dokončení v roce 2021.

Projekty seniorského bydlení

Emitent pokračuje v developmentu projektu **Centrum bydlení pro seniory Pardubice**. Tento projekt je realizován ve spolupráci se společností Alzheimercentrum. Nový domov pro cca 170 klientů bude umístěn v městské části Polabiny, na pozemku navazujícím na park s rybníkem, přesto uprostřed rezidenční oblasti blízko centra města.

Předpokládaná prodejní hodnota projektu po dokončení je cca 157 mil. Kč. Emitent odkoupil pozemek od města v 1. čtvrtletí 2019; dokončení a předání projektu budoucímu kupujícímu je plánované na 3. čtvrtletí 2020.

Emitent plánuje každý realitní developerský projekt financovat vždy kombinací (i) vlastních zdrojů Emitenta a/nebo finančních prostředků poskytnutých případnými spoluinvestory, (ii) výnosů z jednotlivých emisí Dluhopisů, a (iii) střednědobého developerského úvěru poskytnutého bankovní institucí na základě aktuálních podmínek běžných na trhu. Základní princip financování z pohledu Emitenta je takový, že cizí zdroje se používají při financování projektů primárně v realizačních fázích (tj. minimálně pozemek s vydaným územním rozhodnutím s nabytou právní mocí) a vlastní zdroje Emitenta a/nebo finanční prostředky poskytnuté případnými spoluinvestory primárně v akvizičních fázích (tj. akvizice pozemku, projekční/přípravné fáze do získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení).

Záměrem Emitenta je do budoucna zajistit pozemky pro realizaci dalších projektů formou budoucích kupních smluv či kupních opcí tak, aby k podpisu kupní smlouvy a úhradě kupní ceny došlo po nabytí právní moci územního rozhodnutí, případně stavebního povolení. Emitent plánuje takto zajistit pozemky na 1-2 další rezidenční projekty v průběhu 2. poloviny roku 2019.

Předpokládaná souhrnná výše hlavních budoucích investic Emitenta, ke kterým se ke dni vyhotovení tohoto dokumentu zavázal (údaje v mil. Kč):

Předpokládaná výše investic celkem	610
z toho:	
již proinvestováno	124
zbývá proinvestovat	486
z toho:	
bude pokryto vlastními zdroji Emitenta a Dluhopisy	160
bude pokryto bankovními úvěry	450

Emitent vyjednal se společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., developerské financování projektu Rezidence Erbenova a společnost Rezidence Erbenova a.s. uzavřela úvěrovou dokumentaci na financování v celkové maximální výši 229.088 tis. Kč s nejzazším datem splatnosti 28. 2. 2025. Ke dni vyhotovení tohoto dokumentu načerpala společnost Rezidence Erbenova a.s. první tranši úvěru ve výši 28.266 tis. Kč.

12. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA

12.1 ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a auditovaná účetní závěrka za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 vyhotovené v souladu s českými účetními standardy (CAS) jsou zahrnuty do tohoto dokumentu formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz kapitola C tohoto dokumentu (*Informace zahrnuté odkazem*)).

Historické finanční údaje Emitenta za účetní za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 byly ověřeny auditorem, a to společností Schaffer & Partner Audit s.r.o., který ověřil účetní závěrky Emitenta a vydal k nim výrok "bez výhrad".

DODATEK ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Skupina nesplnila více než jedno z kritérií pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky, proto Emitent sestavil za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 nekonsolidovanou účetní závěrku.

12.2 MEZITÍMNÍ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky (31. 12. 2018) neuveřejnil Emitent žádné mezitímní finanční údaje.

12.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ SITUACE EMITENTA

Od data posledních auditovaných finančních výkazů, tj. 31. 12. 2018, do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nenastaly, s výjimkou událostí popsaných v článku 5.3 tohoto dokumentu (*Nedávné události specifické pro Emitenta*) žádné významné změny, které by měly významný dopad na finanční situaci, budoucí provozní výsledky či peněžní toky Emitenta.

[pozn. - ostatní ustanovení kapitoly F - Informace o Emitentovi zůstávají nedotčeny]

ADRESY

EMITENT

**EBM Partner a.s.
Na Valentince 3336/4, Smíchov
150 00 Praha 5**

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

**PRK Partners s.r.o.
advokátní kancelář
Jáchymova 26/2
110 00 Praha 1**

AUDITOR EMITENTA

**Schaffer & Partner Audit s.r.o.
Vodičkova 710/31
110 00 Praha 1**