

ZÁKLADNÍ PROSPEKT DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

XP GROUP A.S. 2019, S CELKOVOU JMENOVITOU HODNOTOU VYDANÝCH DLUHOPISŮ MAXIMÁLNĚ 100 MIL. KČ A DOBĚ TRVÁNÍ MAXIMÁLNĚ 20 LET

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen "Základní prospekt") pro dluhopisy vydávané v rámci nabídkového programu na základě společných emisních podmínek dluhopisového programu (dále jen "**Dluhopisový program**" nebo "**Program**") zřízeného společností XP group a.s. se sídlem na adrese Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 07188102, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23501 (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**" nebo "**Dluhopisy**").

Pro každou Emisi připraví Emitent konečné podmínky dané emise (dále jen „**Konečné podmínky**“) podle § 36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen "**ZPKT**"), které budou vycházet z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek pro takovou Emisi (dále jen "Doplňek dluhopisového programu").

V Doplňku 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 Dluhopisového programu.

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 Konečných podmínek.

Tento Základní prospekt byl schválen představenstvem společnosti a vyhotoven dne 17. 7. 2019. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu, v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jež bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2019/080090/CNB/570 ke spis. zn. S-Sp-2019/00031/CNB/572 ze dne 18. 7. 2019, které nabylo právní moci dne 19. 7. 2019. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Poznámka: odkazy na články a body jsou odkazy na články a body tohoto Základního prospektu, není-li uvedeno jinak.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

Tento základní prospekt byl schválen Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky Dluhopisů. Tento základní prospekt obsahuje Emisní podmínky Dluhopisů vymezující práva a povinnosti vlastníků Dluhopisů a Emitenta. Tento základní prospekt byl vyhotoven Emitentem, aby poskytoval informace o Emitentovi a Dluhopisech s tím, že Emitent vynaložil veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že v něm obsažené informace jsou pravdivé a úplné, za což Emitent v souladu s právními předpisy odpovídá.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto 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 prohlášení a informace v tomto základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto základního prospektu. Předání či jiná forma zpřístupnění tohoto základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace a prohlášení v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.

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

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

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

Osoby, do jejichž držení se tento prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby

a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům. Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce.

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými odbornými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potenciálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnosti. Prospekt a jeho případné dodatky, účetní závěrky a výroční zprávy Emitenta budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.xpgroup.cz v sekci „Pro investory,“ ve sbírce listin rejstříkového soudu dostupné na internetových stránkách www.justice.cz a na pobočce dceřiné společnosti XP invest s.r.o. na adrese Jelínkova 991, 67401 Třebíč.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit.

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření. Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních předpisů.

Emitent dále upozorňuje, že prospekt Dluhopisů nepřeložil do jiného než českého jazyka. Emitent nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném nebo jiném trhu ani v mnohostranném obchodním systému.

Obsah

ZÁKLADNÍ PROSPEKT DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	1
XP GROUP A.S. 2019, S CELKOVOU JIMENOVITOU HODNOTOU VYDANÝCH DLUHOPISŮ MAXIMÁLNĚ 100 MIL. KČ A DOBĚ TRVÁNÍ MAXIMÁLNĚ 20 LET	1
1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ.....	3
2. SHRUTÍ.....	7
ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ.....	7
ODDÍL B – EMITENT.....	7
ODDÍL C – CENNÉ PAPIRY.....	13
ODDÍL D. RIZIKA	15
ODDÍL E. NABÍDKA.....	18
2. RIZIKOVÉ FAKTORY	20
2.1 RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K PODNIKATELSKÉ SKUPINĚ EMITENTA	20
2.2 RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K VYDÁVANÝM DLUHOPISŮM.....	24
3. ÚDAJE O EMITENTOVĚ DLE PŘÍLOHY IV NAŘÍZENÍ KOMISE ES/809/2004	27
3.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY, ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	27
3.2 OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI.....	27
3.3 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	28
3.4 RIZIKOVÉ FAKTORY	31
3.5 ÚDAJE O EMITENTOVĚ.....	31
3.6 PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI.....	33
3.7 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	40
3.8 INFORMACE O TRENDĚCH	40
3.9 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU.....	43
3.10 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY.....	43
3.11 FINANČNÍ ÚDAJE	45
3.12 VÝZNAMNÉ SMLOUVY	46
3.13 ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	46
3.14 FINANČNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ.....	46
4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY (DLUHOPISOVÝ PROGRAM)	47
4.1 DLUHOPISOVÝ PROGRAM.....	47
4.2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ	47
4.3 VÝNOS DLUHOPISŮ.....	50
4.4 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ	51
4.5 PLATBY A ZDANĚNÍ.....	51
4.6 SCHŮZE VLASTNÍKŮ.....	53

4.8 UVEŘEJŇOVÁNÍ A ZPŘÍSTUPŇOVÁNÍ INFORMACÍ	55
4.9 ROZHODNÉ PRÁVO A ZÁVAZEK EMITENTA	55
5. VZOR KONEČNÝCH PODMÍNEK.....	56
DOPLŇEK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	57
Informace o nabídce dluhopisů.....	58
1. PODMÍNKY NABÍDKY DLUHOPISŮ.....	58
2. ZASTOUPENÍ VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	59
3. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	59
4. DALŠÍ INFORMACE.....	59
6. FINANČNÍ INFORMACE	60
6.1 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 5. 6. 2018 AŽ 31.12.2018 OVĚŘENÁ AUDITOREM A ZAHAJOVACÍ ROZVAHA K 5.6.2018.....	60
6.2. NEAUDITOVANÉ ÚČETNÍ UZÁVĚRKY ZA ROKY 2016, 2017 A 2018 DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI XP INVEST S.R.O.....	73

2. SHRNUTÍ

Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebudou existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj „nepoužije se“.

ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí je úvodem k prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) spolu s konečnými podmínkami.</p> <p>V případě, kdy je u soudu podána 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.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT.</p> <p>Emitent dále upozorňuje, že prospekt Dluhopisů nepřeložil do jiného než českého jazyka.</p>
A.2	Podmínky dalšího prodeje Dluhopisů	Nepoužije se, Emitent souhlas s následnou nabídkou Dluhopisů neudělil.

ODDÍL B – EMITENT

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
B.1	Právní a obchodní název Emitenta	XP group a.s.
B.2	Sídlo, právní forma Emitenta a právní	Sídlo Emitenta: Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2 Emitent je akciovou společností.

	předpisy	<p>Právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost, jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Pro činnost Emitenta je dále podstatný Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění násl. předpisů a navazujících prováděcích vyhlášek.</p> <p>Emitent je registrován v České republice, zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23501, IČO 07188102.</p>
B.4b	Popis hlavních známých trendů ovlivňujících Emitenta	<p>Emitent je ovlivňován trendy v realitní oblasti, dále pak v oblasti vývoje internetových služeb.</p> <p>Podnikatelská skupina, prozatím pak zejména dceřiná společnost Emitenta XP invest s.r.o., se soustřeďuje na oblast oceňování nemovitostí, přípravu znaleckých posudků, vývoj SW aplikací.</p> <p>Realitní oblast a její vývoj je úzce spjatý s ekonomickými cykly. V rámci eurozóny je v současnosti patrný ekonomický růst, je předpokládán meziroční růst HDP okolo 1,5 % pro rok 2019 a 1,8 % pro rok 2020, pro ČR pak 2,9 % pro rok 2019 a 2,7 % v roce 2020. Při poměrně nízké inflaci poklesla úroveň nezaměstnanosti v rámci eurozóny na 7,9 % a v ČR ke 3 %. Za předpokladu, že nebude ekonomika eurozóny zasažena transatlantickou obchodní válkou, tvrdým brexitem nebo problémy italské ekonomiky, lze předpokládat přetrvání popsanych trendů, respektive ekonomického vývoje v horizontu dalších 2-3 let.</p> <p>V horizontu 3-5 let se vlivem předpokládaného nárůstu úrokových sazeb oploští růstová křivka cen nemovitostí s předpokladem stagnace jejich cen. Prozatím však přetrvává dostatek investičního kapitálu zejména v oblasti rezidenčního sektoru, efektem pak je zvýšená developerská aktivita s následnými prodeji na rostoucích cenových hladinách.</p> <p>Z hlediska uplatnění služeb poskytovaný podnikatelskou skupinou emitenta se jeví tento stav a výhled jako optimální. Jedná se o rostoucí trh s dostatkem kapitálu. Cílové zákaznické skupiny jsou díky pro ně dostupným finančním prostředkům schopny a ochotny k investicím, které jim poskytnou krátkodobé i dlouhodobé výhody v jejich činnostech. Jedná se o konkurenční oblast, kde se podnikatelské subjekty snaží dále zkvalitňovat svoje služby a výstupy projektu jim v tomto poskytnou podporu.</p> <p>Částí aktivit Emitenta je tvorba softwarových systémů. Na trhu v ČR existuje akutní nedostatek expertů – programátorů s velkou konkurencí zaměstnavatelů o specializované zaměstnance. Emitent snižuje dopad těchto vlivů kontinuálním nábořem programátorů v ČR i zahraničí, zahrnutím klíčových zaměstnanců do vlastnické struktury Emitenta.</p> <p>Realitní trh a přidružené oblasti jsou ve zvýšené míře ovlivňovány digitalizací ve smyslu významu digitální revoluce. S časem se do pozice vlastníků nemovitostí posouvají stále více generace již pevně spjaté s digitalizací a internetem. Tyto svoje zájmy, potřeby, transakce v realitní oblasti již primárně řeší přes internet. Protože cílem Emitenta je další</p>

		rozvoj služeb jeho podnikatelské skupiny v digitalizované oblasti realitního trhu, jeví se pro něj tento trend jako pozitivní.
B.5	Popis skupiny Emitenta a postavení Emitenta ve skupině	<p>Ovládající osoby Emitenta, které mohou v rámci Emitenta uplatňovat rozhodující vliv, jsou následující osoby:</p> <p>Martin Málek, nar. 29. 4. 1986, Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2–46% podíl</p> <p>MUDr. Michal Málek, nar. 4. 5. 1981, Novodvorská 1042/18, Nové Dvory, 674 01 Třebíč – 46% podíl</p> <p>Ing. Jiří Novák, nar. dne 29. 1. 1983, bytem Fr. Hrubína 735/9, 674 01 Třebíč - 4% podíl</p> <p>Ing. Tomáš Hampl, nar. dne 2.7.1985, bytem Gen. Fanty 927/22, 674 01 Třebíč, 4% podíl</p> <p>Všechny výše uvedené podíly představují podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech na valné hromadě příslušné společnosti.</p> <p>Ovládané osoby Emitenta: Společnost XP invest s.r.o., IČ 28462572, Emitent má podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 100 %.</p> <p>Uvedená společnost XP invest s.r.o. je znaleckým ústavem s rozsahem znaleckého oprávnění Ekonomika – Ceny a odhady – Nemovitosti, jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR v roce 2012. Poskytuje technický a odborný servis pro oceňování nemovitostí a sdružené oblasti pro Emitenta a případně další firmy sdružené do skupiny, dále pak vývoj SW pro použití v realitní a odhacovské oblasti.</p>
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se – Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.
B.10	Popis výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích	Nepoužije se – ve zprávách auditora o historických finančních údajích nejsou žádné výhrady.
B.12	Vybrané hlavní historické finanční údaje o Emitentovi. Prohlášení o změně vyhlídek Emitenta	Emitent vznikl dne 5. 6. 2018, a kromě dokládaných finančních výkazů historické finanční údaje vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za příslušné období končící 31. 12. 2018 a ze zprávy nezávislého auditora o ověření historických finančních údajů Emitenta za období končící 31. 12. 2018. Vyhotovená účetní závěrka je vypracovaná v souladu s platnými českými účetními standardy. Nevyhotovil žádné jiné finanční výkazy.

Uvedené údaje jsou uvedeny v jednotkách Kč.

Finanční údaje z rozvahy (v Kč)	k 31.12.2018	k 5.6.2018 (zahajovací rozvaha)
AKTIVA CELKEM	2 000 386	2 001 000
Stálá aktiva	2 000 000	-
Oběžná aktiva	386	2 001 000
Peněžní prostředky	386	2 001 000
PASIVA CELKEM	2 000 386	2 001 000
Vlastní kapitál celkem	1 999 386	2 000 000
Základní kapitál	2 000 000	2 000 000
Cizí zdroje	1 000	1 000

Výkaz zisku a ztráty (v Kč)	5.6.2018 – 31.12.2018
Výkonová spotřeba	605
Provozní výsledek hospodaření	-605
Výsledek hospodaření před zdaněním	-614
Výsledek hospodaření po zdanění	-614
Výsledek hospodaření za účetní období	-614

		Přehled o peněžních tocích (v Kč)	5.6.2018 – 31.12.2018
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 001 000
		Peněžní tok z hlavní výdělečné činnosti	0
		Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti	-614
		Investiční činnosti: B 1.3 Nabytí finančních investic	- 2 000 000
		Finanční činnosti	0
		Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-2 000 614
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	386
		<p>Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani firmy XP invest s.r.o. zahrnuté do jeho podnikatelské skupiny od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky. Nedošlo k významným negativním změnám finanční nebo obchodní situace, následujících po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje. Za první kvartální období roku 2019 oproti roku 2018 došlo k navýšení obratu z hlavní činnosti dceřiné společnosti XP invest s.r.o. - vyhotovení znaleckých posudků, a to o 29 %. Ostatní obchodní činnosti, náklady i závazky zůstávají na obdobné úrovni.</p>	
B.13	Události ovlivňující platební schopnost Emitenta	Nepoužije se – nevyskytly se žádné nedávné události specifické pro Emitenta, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.	
B.14	Závislost emitenta na jiných členech skupiny	Společnost XP invest s.r.o., IČ 28462572 poskytuje technický a odborný servis pro oceňování nemovitostí a sdružené oblasti pro Emitenta a v budoucnu pro další firmy sdružené do skupiny. Emitent je z tohoto hlediska plně závislý na službách poskytovaných touto společností. Jinak není Emitent závislý na žádné skupině ani na jiných subjektech ve skupině. Emitent je výhradním vlastníkem společnosti XP invest s.r.o.	
B.15	Popis hlavních činností Emitenta	Emitent – XP group a.s. je společnost, která byla založena jako mateřská společnost pro expanzi podnikatelských aktivit v oblasti evropského realitního trhu a přidružených oblastí. K datu vydání tohoto Prospektu je mateřskou společností pro společnost XP invest s.r.o., která je prozatím	

		<p>odpovědna za veškerou podnikatelskou aktivitu skupiny.</p> <p>Podnikatelská skupina se orientuje na aplikaci výpočetní techniky a rozvoje internetových služeb v realitní oblasti, dále pak odhadování cen nemovitostí a souvisejících oblastí. Dle rešerše zpracované emitentem jí lze přisoudit jednu z vedoucích pozic tohoto směru vývoje oboru v ČR.</p> <p>Provozuje podnikatelské aktivity v oblasti služeb webových portálů, vývoje IT aplikací pro oblast realitního trhu a odhadů nemovitostí. Byl vybudován špičkový vývojový IT tým, který díky rozsáhlým zkušenostem programátorů a IT pracovníků, zvládá vývoj IT aplikací s využíváním nejmodernějších trendů jako např. umělé inteligence, zpracování dat pomocí neuronových sítí a zpracování Big Data.</p> <p>Firmou XP invest s.r.o. byl úspěšně dokončen rozsáhlý projekt s názvem INEM-Komplexní informační servis, který dlouhodobě sleduje vývoj cen nemovitostí v zemích Evropské unie spolu s demografickými, socioekonomickými a environmentálními parametry daných zemí a jejich územních celků.</p> <p>Hlavní ekonomická aktivita v podobě přípravy znaleckých posudků o ceně nemovitostí v rámci ČR setrvale meziročně roste mezi 30-40 %.</p> <p>V rámci České republiky se ekonomická aktivita skupiny Emitenta zaměřuje na tyto oblasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zpracování znaleckých posudků o cenách nemovitostí. Jedná se o trh tvořený z větší částí poptávkou danou zákonnými požadavky, je oceňován majetek nejčastěji v rámci insolvenčních a exekučních řízení, soudních sporů, dědických řízení. - prodej předplatného za využívání webových aplikací pro profesionály na realitním trhu – soudní znalce, odhadce v oborech ceny a odhady nemovitostí, realitní makléře. Pro svoji práci potřebují přesná data o cenách nemovitostí, tyto informace jsou dodávány v elektronické podobě - monetizace návštěvnosti webových aplikací / kontextová a bannerová reklama / pro běžné uživatele internetu, kteří mají zájem nebo potřebu informačního servisu nebo služeb v oblastech, ve kterých skupina Emitenta shromažďuje data a poskytuje internetové služby. <p>Pro rok 2020-2021 má podnikatelská skupina v úmyslu provést založení dceřiných společností Emitenta nebo poboček Emitenta v zemích střední Evropy, v rámci kterých budou vykonávány činnosti k jazykové a obsahové lokalizaci vyvinutých aplikací, marketingu a jejich monetizaci. Vyvinutými aplikacemi se rozumí části již vyvinutého systému INEM. Jeho obsahem jsou aplikace dlouhodobě sledující a zpracovávající informace o všech relevantních a dostupných realitních transakcích, nadstavbové informace a služby poskytované zejména prostřednictvím cloudového internetového systému pro diferencované skupiny uživatelů.</p>
B.16	Vlastníci a ovládající osoby Emitenta	<p>Akcionáři Emitenta jsou:</p> <p>Martin Málek, nar. 29. 4. 1986, Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2 – 46% podíl</p>

		<p>MUDr. Michal Málek, nar. 4. 5. 1981, Novodvorská 1042/18, Nové Dvory, 674 01 Třebíč – 46% podíl</p> <p>Ing. Jiří Novák, nar. dne 29. 1. 1983, bytem Fr. Hrubína 735/9, 674 01 Třebíč - 4% podíl</p> <p>Ing. Tomáš Hampl, nar. dne 2.7.1985, bytem Gen. Fanty 927/22, 674 01 Třebíč, 4% podíl</p> <p>Všechny výše uvedené podíly představují podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech na valné hromadě příslušné společnosti.</p> <p>Oba většinoví akcionáři Emitenta – Martin a Michal Málkovi jednají ve shodě a jsou ovládajícími osobami Emitenta. Ovládání ze strany většinových akcionářů má aktivní charakter, jsou součástí představenstva Emitenta a jednají za něj.</p>
B.17	Úvěrová hodnocení	<p>[Ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating - [●] / Emitentovi byl přidělen rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / Nepoužije se (rating nebyl přidělen)]</p>

ODDÍL C – CENNÉ PAPIŘY

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
C.1	Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů	Jedná se o listinné dluhopisy na řad. Dluhopisům [byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. přidělen kód ISIN [Dle podmínek dané Emise] / nebyl přidělen žádný identifikační kód.]
C.2.	Měna emise cenných papírů	Měnou emise nabízených dluhopisů je česká koruna – CZK.
C.5	Převoditelnost nabízených Dluhopisů	Nepoužije se – převoditelnost nabízených Dluhopisů není nijak omezena.
C.8	Popis práv spojených s cennými papíry	<p>S dluhopisy jsou spojena práva</p> <ul style="list-style-type: none"> - na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu, - na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami, - účastnit se schůze Vlastníků dluhopisů. <p>Dluhopisy jsou nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.</p> <p>Emitent má právo podle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy této emise Dluhopisů, tedy splatit celou jmenovitou hodnotu všech Dluhopisů této emise spolu s poměrným úrokovým výnosem k takovým Dluhopisům narostlým, avšak za předpokladu, že své rozhodnutí o tomto předčasném splacení oznámí vlastníkům Dluhopisů nejdříve 30 dní a nejpozději 15 dní před takovým datem předčasného splacení. Datem splatnosti je v takovém případě datum</p>

		předčasného splacení určené podle předchozí věty, rozhodným dnem je 7. den následující po dni uveřejnění oznámení.
C.9	Výnos dluhopisu, úroková sazba	<p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou [Dle podmínek dané Emise určených Doplnkem].</p> <p>Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově dne [k datu splatnosti], převodem na účet oprávněné osoby zapsané v seznamu vlastníků dluhopisů.</p> <p>Emitent pro vyloučení pochybností výslovně uvádí, že výnos Dluhopisů bude vyplácen v průběhu životnosti Dluhopisu, jednou ročně zpětně, a to vždy ke dni výročí data emise upsaných Dluhopisů až do okamžiku splatnosti Dluhopisů, převodem na účet oprávněné osoby zapsané v seznamu vlastníků dluhopisů.</p> <p>Úrokový výnos se počítá na základě jednoduchého úročení a je dán následujícím vzorcem:</p> $V = H \times I \times n / 365$ <p>kde V je úrokový výnos Dluhopisu H je jmenovitá hodnota Dluhopisu I je roční úroková sazba dluhopisu n je skutečný počet dní ode dne emise Dluhopisu do data prvního výročí data emise pro první výnosové období, v následujících výnosových obdobích pak vždy skutečný počet dní od posledního výročí emise Dluhopisu, do dne dalšího výročí emise Dluhopisu nebo dne splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu, dle toho, který stav nastane dříve.</p> <p>Výnosové období je dáno jako období ode dne emise Dluhopisu do doby výročí emise dluhopisu nebo období mezi jednotlivými výročími emise dluhopisu. Je započítán první den a nezapočítává se poslední den uvedené doby. Pro stanovení výnosu za období kratší než 1 rok je stanoven standard act/365.</p> <p>Úrokový výnos je stanoven pevnou úrokovou sazbou.</p> <p>Emitent vylučuje právo na výnos Dluhopisů oddělit od Dluhopisů.</p> <p>[Zástupce vlastníků Dluhopisů nebyl ustanoven] / [Schůze vlastníků Dluhopisů ustanovila společného zástupce, kterým je [Dle podmínek dané Emise].</p>
C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se – platba úroků nemá derivátovou složku.
C.11	Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném nebo jiném trhu ani v mnohostranném obchodním systému.

ODDÍL D. RIZIKA

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
D.2	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <p>Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky a zemí EU Hospodářské výsledky Emitenta mohou být ovlivněny výkonností ekonomiky České republiky. Pokles hospodářské výkonnosti v České republice a/nebo zemích EU může vést zejména k poklesu realitního trhu a omezení výdajů subjektů působících na realitním trhu, zhoršené platební morálce klientů nebo jiných protistran, případně i ke zhoršené prodejnosti nemovitostí, poklesu cen nemovitostí nebo nedosažení očekávaného růstu cen nemovitostí. Tím může pokles hospodářské výkonnosti v České republice a/nebo zemích EU negativně ovlivnit přímo nebo nepřímo výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.</p> <p>Politické, právní a demografické faktory Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory, jako např. hluboké a dlouhodobé humanitární, bezpečnostní krize, změny společenského zřízení nebo politického směřování, rozsáhlé změny právního prostředí, které Emitent nemůže ovlivnit a ani je nelze předvídat.</p> <p>Riziko koncentrace Riziko koncentrace znamená, že v důsledku soustředění investic Emitenta do jednoho segmentu ekonomiky, jednoho území nebo jednoho typu aktiv může být Emitent ve významné míře vystaven rizikům spojeným s daným segmentem ekonomiky, územím či typem aktiv. Riziko koncentrace je u Emitenta dáno tím, že se primárně zaměřuje na poskytování oceňovacích služeb a dále na oblast internetových služeb v realitní oblasti a přidružených oblastech. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se ekonomické aktivity koncentrují v drtivé většině na oblast České republiky. Teprve v následném období dojde k rozšíření do zemí Evropské unie. V době vydání Emitent tedy je ve zvýšené míře vystaven rizikům ekonomického vývoje na takto vymezeném území a segmentu realitního trhu, které s časem budou klesat.</p> <p>Závislost Emitenta na stavu legislativy vyžadující ocenění nemovitostí a na stavu realitního trhu Rizikem je možný pokles poptávky po ocenění nemovitostí. Tento faktor by mohl vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.</p> <p>Konkurence v oborech podnikání Emitenta Pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech</p>

		<p>svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.</p> <p>Operační riziko Emitent je závislý na finančních, účetních, správních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejich činnost může být ovlivněna řadou problémů. Součástí je i právní riziko, že smlouvy a nároky Emitenta budou nevyhnutelné.</p> <p>Rizika softwarového vývoje a nedostatku nezbytných odborností na pracovním trhu V rámci softwarového vývoje existuje v době vydání prospektu nedostatek kvalifikovaných pracovních sil na pracovním trhu. Existuje riziko opoždění vývoje softwarových aplikací, ztráty dat, vzniku technologického zastarávání vyvinutých aplikací, selhání nebo zničení hardware. Z hlediska finančního zajištění projektu existuje riziko nedostatku finančních zdrojů pro vývoj softwarových aplikací. Tato rizika Emitent snižuje přímým nasazením vyvinutých aplikací v rámci vlastní podnikatelské činnosti, diversifikací cílových zákaznických skupin, náborem pracovních sil.</p> <p>Soudní a jiná řízení Emitenta a dceřiné společnosti K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci těchto sporů nelze vyloučit.</p> <p>Rizika spojená s insolvenčním řízením Emitenta Vyhlásí-li Emitent úpadek, Vlastníci dluhopisů budou muset své pohledávky na splacení Dluhopisů vůči Emitentovi uplatnit v insolvenčním řízení.</p> <p>Riziko objemu závazků Emitenta Růst dluhového financování Emitenta vede k růstu rizika, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. V případě úpadku by existovalo větší množství věřitelů a v důsledku by případně zpětně vymožená částka byla nižší.</p> <p>Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z Dluhopisů Emitent jakožto holdingová společnost nemá k datu vyhotovení prospektu žádné vlastní zdroje a je tedy zcela závislý na ekonomické aktivitě podnikatelské skupiny. Existuje tedy riziko, že Emitent nebude schopen dostát závazkům plynoucím z Dluhopisů, vznikne vysoký tlak na vlastní jmění společnosti a zároveň mu vznikne hrozba nenaplnění finančního plánu. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně výnosů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité</p>
--	--	--

		<p>hodnoty a výnosů Dluhopisů soudní cestou.</p> <p>Riziko spojené s nedostatečnou likviditou pořízených nemovitostí Pokud Emitent zakoupí vybrané nemovitosti, na trhu nemovitostí může nastat situace, kdy se Emitentovi nemusí podařit dosáhnout při odprodeji jeho aktiv předpokládané prodejní ceny, což by mohlo vést ke snížení či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.</p> <p>Rizika vyplývající z podnikatelské historie Emitenta Emitent vznikl v roce 2018 a je tedy společností s velmi krátkou podnikatelskou historií. Rizika vyplývající z této skutečnosti jsou zmírněna tím, že oba členové představenstva, MUDr. Michal Málek a Martin Málek, mají každý minimálně desetiletou zkušenost v oborech relevantních pro podnikání Emitenta, konkrétně jako jednatelé dceřiné společnosti XP invest, s. r. o. od roku 2008. Martin Málek pak od roku 2014 je vedoucím znaleckého ústavu XP invest s.r.o. Dceřiná společnost XP invest s.r.o. má desetiletou podnikatelskou historii a představuje podstatnou hodnotu ve vlastnictví Emitenta. Přesto nelze vyloučit určitá rizika vyplývající z krátké podnikatelské historie Emitenta, jako je např. riziko nedůvěry obchodních partnerů a z toho plynoucí komplikace při uzavírání obchodních vztahů.</p>
D. 3	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Rizika spojená s Dluhopisy mohou být rozdělena následovně:</p> <p>Změna právních předpisů Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky. Emitent nemůže poskytnout jakoukoli záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo způsobu aplikace právních předpisů státními orgány na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Základního prospektu.</p> <p>Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je v důsledku růstu tržních úrokových sazeb vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu. Rizika spojená s možnou nízkou likviditou Dluhopisů Bude-li chtít vlastník Dluhopisu Dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu, která Dluhopis koupí.</p> <p>Riziko předčasného splacení Pokud Emitent splatí jakékoliv Dluhopisy před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p> <p>Kreditní riziko Investor je vystaven riziku ztráty, které vyplývá z možnosti</p>

		<p>selhání Emitenta tím, že nedostojí částečně, nebo zcela svým závazkům splatit úrok a/nebo jistinu Dluhopisu včas, nebo vůbec.</p> <p>Zdanění Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat výhradně na shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Základním prospektu.</p> <p>Riziko inflace Riziko inflace je jedním z nejzávažnějších rizik. Inflace vede ke snížení kupní síly peněz. Dosáhnout výnosu vyššího (po odpočtu daně) než je očekávaná inflace je tedy důležitým investičním cílem. Vyšší úroveň inflace, než kterou investor očekává, povede ke snížení reálného výnosu, v extrémním případě by mohla dosáhnout vyšší úrovně, než je úroková míra Emise Dluhopisu a při investici by mohlo dojít k reálné finanční ztrátě.</p> <p>Riziko nepředvídatelné události Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok) může mít negativní vliv na návratnost investovaných peněžních prostředků, a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.</p> <p>Limity a omezení spojená se zajištěním Není plánováno zajištění dluhopisů finančními nebo právními instrumenty.</p>
--	--	--

ODDÍL E. NABÍDKA

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, která spočívá v dalším vývoji, vylepšování a škálování softwarových aplikací, založení a provoz dceřiných společností nebo poboček v zemích Evropské unie, dále pak k investování do nemovitostí s výjimečnou výnosností, zejména pak do pozemků, rezidenčních nemovitostí, kancelářských nemovitostí v zemích EU.</p> <p>Pro tento účel bude sloužit čistý výtěžek Emise Dluhopisů po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí.</p> <p>[Emitent nemá k datu vyhotovení podmínek identifikována konkrétní aktiva, do kterých bude výtěžek emise investovat] / [Konkrétním důvodem nabídky a použitím výnosů je []].</p>
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>Veřejná nabídka poběží od [Dle podmínek dané Emise] do [Dle podmínek dané Emise].</p> <p>Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem</p>

		<p>nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.</p> <p>Maximální částka žádosti o koupi Dluhopisu jedním upisovatelem není omezena, avšak nemůže být vyšší než předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise.</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu činí 100.000, - Kč.</p> <p>Cena v rámci veřejné nabídky jednoho Dluhopisu činí ke dni počátku nabídky Dluhopisů a dále po celou dobu veřejné nabídky Dluhopisů 100.000, - Kč.</p> <p>Minimální objem žádosti o vydání Dluhopisu je 1 ks Dluhopisu.</p> <p>Dluhopisy budou nabízeny v objemu shodném s předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise Dluhopisů, která činí [Dle podmínek dané Emise].</p> <p>Emitent hodlá nabízet Dluhopisy vlastními silami a využitím služeb finančních zprostředkovatelů.</p> <p>Dluhopisy lze upisovat počínaje datem uveřejnění Dluhopisového programu a příslušného Doplnku, a to kdykoliv postupně v průběhu lhůty pro upisování emise Dluhopisů. Lhůta pro upisování emise Dluhopisů skončí dnem uvedeným v Doplnku. Dluhopisy je možné vydávat v rámci lhůty pro upisování jednorázově nebo i postupně po částech (tranších).</p> <p>Smlouva o úpisu Dluhopisů („Smlouva o úpisu“) může být uzavřena v sídle Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím České pošty, s.p., případně dohodnuté kurýrní služby.</p> <p>Upisování bude probíhat tak, že emisní kurz upsaných Dluhopisů se splácí nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený, nedohodne-li se Emitent písemnou formou s upisovatelem jinak.</p>
E.4	Popis významných zájmů pro emisi/nabídku včetně zájmů konfliktních	<p>Dle vědomí Emitenta nemá, vyjma zprostředkovatelů, kteří umísťují a prodávají Dluhopisy na trhu, žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.</p> <p>Emitent odměňuje zprostředkovatele za vyhledání zájemce o koupi Dluhopisu úplatou ve výši stanovené smluvně s jednotlivými zprostředkovateli. Odhadovaná provize zprostředkovatelů dle odhadů Emitenta nepřesáhne 2,5 % z upsaného objemu Emise.</p>
E.7	Náklady účtované investorovi	Investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Informace uvedené v této kapitole, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každými případnými zájemci o koupi Dluhopisu zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž podstatná rizika Emitent uvádí níže. Jejich výčet nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a není jakýmkoli investičním doporučením.

Veškerá rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by měla být založena na informacích obsažených v prospektu Dluhopisů či jeho případných dodatcích a také na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

Emitent identifikoval níže uvedené podstatné rizikové faktory, které se vztahují k Emitentovi a k vydávaným Dluhopisům. Jedná se o tato dále uvedená rizika:

2.1 RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K PODNIKATELSKÉ SKUPINĚ EMITENTA

Rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů, mohou být rozděleny do níže uvedených kategorií. Pořadí, v nichž jsou tyto rizikové faktory uváděny, není dáno pravděpodobností jejich výskytu ani rozsahem jejich případného komerčního dopadu. Uvedené rizikové faktory se vztahují k Emitentovi i jeho podnikatelské skupině vzhledem k provázanosti jejich aktivit.

Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky a zemí EU

Hospodářské výsledky Emitenta mohou být ovlivněny celkovou výkonností ekonomiky České republiky. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice a/nebo zemích EU může vést zejména k poklesu realitního trhu a omezení zbytných výdajů subjektů působících na realitním trhu, zhoršené platební morálce klientů nebo jiných protistran, případně i ke zhoršené prodejnosti nemovitostí, poklesu cen nemovitostí nebo nedosažení očekávaného růstu cen nemovitostí. Tím může celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice a/nebo zemích EU negativně ovlivnit přímo nebo nepřímo výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

Politické, společenské a bezpečnostní faktory

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory, jako jsou velké a dlouhodobé humanitární, bezpečnostní krize, změny společenského zřízení nebo politického směřování, které Emitent nemůže ovlivnit a ani je nelze předvídat. Tyto faktory mohou mít vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta.

Riziko koncentrace

Riziko koncentrace znamená, že v důsledku soustředění investic Emitenta do jednoho segmentu ekonomiky, jednoho území nebo jednoho typu aktiv může být Emitent ve významné míře vystaven rizikům spojeným s daným segmentem ekonomiky, územím či

typem aktiv. Riziko koncentrace je u Emitenta dáno tím, že se primárně zaměřuje na poskytování oceňovacích služeb a dále na oblast internetových služeb v realitní oblasti a přidružených oblastech. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se ekonomické aktivity koncentrují v drtivé většině na oblast České republiky. Teprve v následném období dojde k rozšíření do zemí Evropské unie. V době vydání Emitent tedy je ve zvýšené míře vystaven rizikům ekonomického vývoje na takto vymezeném území a segmentu realitního trhu, které s časem budou klesat.

Závislost Emitenta na stavu legislativy vyžadující ocenění nemovitostí a na stavu realitního trhu – rizikem je možný pokles poptávky po ocenění nemovitostí.

Převažující část objemu znaleckých posudků o cenách nemovitostí je poptávána na podkladě nutnosti vyhovět zákonným ustanovením, které upravují nutnost ocenění nemovitostí pro různé účely. Pokud by došlo k jejich změnám ve smyslu zrušení povinnosti provedení ocenění formou znaleckého posudku, mohl by tento faktor vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

Závislost Emitenta na podmínkách regulace obchodu s nemovitostmi na realitním trhu.

V horizontu roku 2020 je v ČR připravována regulace subjektů působících na realitním trhu v oblasti poskytování realitních a makléřských služeb. Mohlo by následkem regulace dojít ke snížení počtu subjektů poskytujících tyto služby a tím pádem i poklesu poptávky po elektronických službách nabízených podnikatelskou skupinou Emitenta. Tyto faktory by mohly vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

Závislost Emitenta na vývoji na realitním trhu

Vývoj ekonomické aktivity na realitním trhu nelze nikdy spolehlivě předvídat a nepředvídaný vývoj může negativně ovlivnit předpoklady získat ekonomický prospěch Emitenta v rámci jeho zamýšlených nebo již vyvinutých službách, případných obchodech s nemovitostmi tak, že nebude moci některé zamýšlené aktivity zrealizovat vůbec a nedosáhne tak kýženého zhodnocení, nebo některé obchody a projektové záměry zrealizuje s nižším než předpokládaným ziskem nebo se ztrátou. Existuje riziko cyklického poklesu realitního trhu se sníženou likviditou na něm působících subjektů s následným poklesem zájmu o komerční části vyvíjených aplikací skupinou Emitenta. Výše popsany vývoj by mohl vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

Emitent může obchody realizovat i mimo rámec hlavních trhů s nemovitostmi, kde může být poptávka po poskytování služeb Emitenta ovlivněna neočekávatelnými lokálními faktory, např. nízkou likviditou.

Konkurence v oborech podnikání Emitenta

Pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazků z vydaných Dluhopisů. Existují potencionální konkurenti – hráči na trhu realit (např. franšizové realitní řetězce), dále pak velké auditorské firmy, kteří již mají k dispozici rozsáhlá data o prodejkách nemovitostí. Vzhledem k rozvoji digitální ekonomiky, je možný vznik technologických start-upů, které budou cílit na odhadcovskou a realitní doménu. Mohly by tak poměrně rychle vzniknout konkurenční projekty v podobném rozsahu poskytovaných dat

a služeb, jako poskytuje nebo plánuje poskytovat skupina Emitenta. Toto riziko však snižuje již popsané nepříznivé prostředí na pracovním trhu (nedostatek programátorů) a potřebou relativně vysoké erudice v několika oborech pro provedení projektu.

Operační riziko

Emitent je závislý na finančních, účetních, správních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejich činnost může být ovlivněna řadou problémů. Součástí je i právní riziko, že smlouvy a nároky Emitenta budou nevymahatelné.

Rizika softwarového vývoje a nedostatku nezbytných odborností na pracovním trhu

V rámci softwarového vývoje existuje v době vydání prospektu nedostatek kvalifikovaných pracovních sil na pracovním trhu. Existuje riziko opoždění vývoje softwarových aplikací, ztráty dat, vzniku technologického zastarávání vyvinutých aplikací, selhání nebo zničení hardware – serverového vybavení, což jsou obecná rizika v této oblasti podnikání. Z hlediska finančního zajištění projektu existuje riziko nedostatku finančních zdrojů pro vývoj softwarových aplikací. Tato rizika mohou mít negativní vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta. Tato rizika Emitent snižuje přímým nasazením vyvinutých aplikací v rámci vlastní podnikatelské činnosti, diversifikací cílových zákaznických skupin, kontinuálním náborem pracovních sil v rámci ČR i zahraničí.

Soudní a jiná řízení Emitenta a dceřiné společnosti

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta ani dceřiné společnosti XP invest s.r.o. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci těchto sporů nelze vyloučit.

Rizika spojená s insolvenčním řízením Emitenta

Vyhlásí-li Emitent úpadek, Vlastníci dluhopisů budou muset své pohledávky na splacení Dluhopisů vůči Emitentovi uplatnit v insolvenčním řízení.

Riziko objemu závazků Emitenta

Emitent k datu vydání prospektu nemá žádné vlastní zdroje a je závislý za ekonomické aktivity podnikatelské skupiny. Pokud nebude v dostatečné míře možné získat finanční zdroje prostřednictvím dividend ze společností sdružených v podnikatelské skupině, bude podíl cizích zdrojů na kapitálu Emitenta zcela zásadní.

Růst dluhového financování Emitenta vede k růstu rizika, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. V případě úpadku by existovalo větší množství věřitelů a v důsledku by případně zpětně vymožená částka byla nižší než očekávaná.

Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z Dluhopisů

Emitent k datu vydání prospektu nemá žádné vlastní zdroje a je závislý za ekonomické aktivity podnikatelské skupiny. Emitent bude zejména závislý na schopnosti dceřiných

společností splácet úvěry, které jim Emitent poskytne. Jedná se tedy o riziko, že Emitent nebude schopen dostát závazkům z dluhopisů z vlastních zdrojů, vznikne vysoký tlak na vlastní jmění společnosti a zároveň mu vznikne hrozba nenaplnění finančního plánu. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně výnosů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty a výnosů Dluhopisů soudní cestou.

Riziko spojené s nedostatečnou likviditou pořízených nemovitostí

Na trhu nemovitostí může nastat situace, kdy se Emitentovi nemusí podařit dosáhnout při odprodeji jeho aktiv předpokládané prodejní ceny, což by mohlo vést ke snížení či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

Rizika vyplývající z podnikatelské historie Emitenta

Emitent vznikl v roce 2018 a je tedy společností s velmi krátkou podnikatelskou historií. Rizika vyplývající z této skutečnosti jsou zmírněna tím, že členové orgánů společnosti mají každý minimálně desetiletou zkušenost v oborech relevantních pro podnikání Emitenta, a to v oboru oceňování nemovitostí a vývoje softwarových aplikací z pozice managementu a projektového vedoucího. Dceřiná společnost XP invest s.r.o. má desetiletou podnikatelskou historii. Přesto nelze vyloučit určitá rizika vyplývající z krátké podnikatelské historie Emitenta, jako je např. riziko nedůvěry obchodních partnerů a z toho plynoucí komplikace při uzavírání obchodních vztahů.

Závislost Emitenta na obchodním řízení členů představenstva

Emitent nemá ke dni vydání tohoto Základního prospektu žádné zaměstnance a veškerou svou činnost vykonává členy představenstva. Naplňování obchodní strategie je tak plně závislé na osobním výkonu obchodních činností členů představenstva ve prospěch Emitenta. V případě jejich indispozice ovlivňující schopnost naplňovat investiční a obchodní činnost Emitenta mohou být reálně ohroženy hospodářské výsledky Emitenta a v tomto důsledku může být ohrožena i schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

Závislost Emitenta a jeho skupiny na úspěchu obchodní strategie

Splacení Dluhopisů a vyplacení výnosů z nich je úzce navázáno na úspěšnost obchodní strategie Emitenta a jeho podnikatelské skupiny. V případě jejího selhání hrozí riziko nevyplacení výnosů z Dluhopisů, resp. nesplacení závazků vyplývajících z Dluhopisů. Obchodní strategie podnikatelské skupiny Emitenta je založena na aplikaci výpočetní techniky a rozvoji internetových služeb v oblasti cen a obchodu s nemovitostmi a souvisejících oblastech. Skupina vyvinula cloudový systém určený k dlouhodobému sledování cen nemovitostí v rámci zemí Evropské unie a připravila nadstavbové moduly určené pro znalce a odhadce nemovitostí a realitní makléře v ČR. Protože neexistuje dle vlastních rešerší Emitenta další obdobný produkt v rámci ČR, lze mu v tomto ohledu přisoudit jednu z vedoucích pozic tohoto směru vývoje v této oblasti v ČR. Skupina provozuje podnikatelské aktivity v oblasti služeb webových portálů, vývoje IT aplikací pro oblast realitního trhu a odhadů nemovitostí. Byl vybudován vývojový IT tým, který díky rozsáhlým zkušenostem programátorů a IT pracovníků zvládá vývoj IT aplikací s využíváním nejmodernějších technologií. Byl dokončen rozsáhlý projekt s názvem INEM-Komplexní informační servis, který byl podpořen v rámci programu OPIK 2014–2020, Program ICT a sdílené služby – Výzva I, Aktivita Tvorba nových IS/ICT řešení.

Hlavní ekonomická aktivita v podobě přípravy znaleckých posudků o ceně nemovitostí v rámci ČR setrvale meziročně roste mezi 30-40 %. Dle znaleckého deníku znaleckého ústavu společnosti XP invest s.r.o. bylo vyhotoveno v roce 2016 1155 posudků, v roce 2017 1514 posudků a v roce 2018 2079 posudků.

K tomu se následně připojují vyvinuté SW aplikace pro oblast realitního trhu a přidružených oblastí v zemích Evropské unie.

Při identifikaci nemovitostí vhodných ke koupi předpokládá Emitent jejich nákup a další podnikatelské aktivity s nimi spojené.

Obchodní strategii Emitenta nicméně nelze spolehlivě predikovat, nelze ani zaručit, že bude skupina Emitenta dále úspěšná ve výše popsaných oblastech, a proto nelze spolehlivě zaručit nebo odhadnout, že Emitent dostojí svým závazkům, bude schopen udržet růst objemu znalecké činnosti a proniknout na trhy Evropské unie se svými službami.

2.2 RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K VYDÁVANÝM DLUHOPISŮM

Rizika spojená s Dluhopisy mohou být rozdělena do následujících kategorií:

Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice.

Každý investor by měl především:

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) přímo nebo odkazem;
- mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- být schopen ocenit (buď 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.

Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přiměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií.

Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů, potenciálních rizik a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora.

Změna právních předpisů

Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky. Emitent nemůže poskytnout jakoukoli záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo způsobu aplikace právních předpisů státními orgány na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Základního prospektu.

Rizika týkající se výnosu a ceny Dluhopisu

Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v příslušném Doplnku dluhopisového programu po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Platí, že s jejich růstem klesá současná hodnota budoucích plateb plynoucích z dluhopisu, takže klesá vnitřní hodnota dluhopisu a následně i jeho tržní cena. Naopak s poklesem úrokových sazeb bude současná hodnota budoucích příjmů plynoucích z dluhopisu vyšší, takže vzroste vnitřní hodnota a tím i tržní cena dluhopisu.

Rizika spojená s možnou nízkou likviditou Dluhopisů

Vzhledem k faktu, že Emitent nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému, pak bude-li chtít vlastník Dluhopisu Dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu, která Dluhopis koupí.

Riziko předčasného splacení

Emitent má právo splatit Dluhopisy příslušné Emise kdykoliv před datem jejich splatnosti. Pokud Emitent splatí jakékoli Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

Kreditní riziko/riziko nesplacení

Investor je vystaven riziku ztráty, které vyplývá z možnosti selhání Emitenta tím, že nedostojí částečně, nebo zcela svým závazkům splatit úrok a/nebo jistinu Dluhopisu včas, nebo vůbec. Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Vlastníci Dluhopisů budou ve výše uvedených případech selhání Emitenta nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty a výnosů Dluhopisů soudní cestou.

Poplatky

V souvislosti s úpisem, vydáním, splácením ani výplatou výnosu Dluhopisů nejsou Emitentem ani třetími osobami účtovány žádné poplatky. Emisní kurs Dluhopisu může nicméně být vyšší než jmenovitá hodnota Dluhopisu, přičemž rozdíl mezi emisním kursem a jmenovitou hodnotou Dluhopisu se nesplácí a je příjmem Emitenta.

Zdanění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat výhradně na shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Základním prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění.

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než původně předpokládali a/nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal. Emitent nebude Vlastníky Dluhopisů kompenzovat za daně, poplatky a další náklady, které Vlastníkům Dluhopisů vzniknou v souvislosti s peněžními toky z Dluhopisů.

Riziko inflace

Riziko inflace je jedním z nejzávažnějších rizik. Inflace vede ke snížení kupní síly peněz. Dosáhnout výnosu vyššího (po odpočtu daně) než je očekávaná inflace je tedy důležitým investičním cílem. Vyšší úroveň inflace, než kterou investor očekává, povede ke snížení reálného výnosu, v extrémním případě by mohla dosáhnout vyšší úrovně, než je úroková míra Emise Dluhopisu a při investici by mohlo dojít k reálné finanční ztrátě.

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.

Zákonnost koupě dluhopisů

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

Limity a omezení zajištění Dluhopisů

Dluhopisy nejsou zajištěné ani zaručené žádnými třetími osobami ani subjekty.

3. ÚDAJE O EMITENTOVI DLE PŘÍLOHY IV NAŘÍZENÍ KOMISE ES/809/2004

3.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY, ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Osobou odpovědnou za prospekt je Emitent – XP group a.s., se sídlem na adrese Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 07188102, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23501, jejímž jménem jednají členové představenstva MUDr. Michal Málek, dat. nar. 4. května 1981, bytem Novodvorská 1042/18, Nové Dvory, 674 01 Třebíč a Martin Málek, dat. nar. 29. dubna 1986, bytem Mánesova 1374/53, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

Jménem společnosti jedná představenstvo. Za představenstvo jedná navenek společnosti ve všech věcech společnosti každý člen představenstva samostatně.

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 17. 7. 2019

Martin Málek

MUDr. Michal Málek



členové představenstva
XP Group a.s.

3.2 OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI

Historické finanční údaje, uvedené v tomto prospektu, byly ověřeny auditorem. Účetní závěrku Emitenta za rok 2018 (období od 5. 6. 2018 do 31.12.2018) ověřila společnost Obchodní firma: TOP AUDITING, s. r. o.
Sídlo: Koliště 1965/13 a, 602 00 Brno
Členství v profesní organizaci: Komora auditorů České republiky
Osvědčení č.: 47
Zastoupený: JUDr. Antonín Husák

3.3 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými v tomto Základním prospektu v kapitole Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a ztrátách Emitenta a ve spojení s účetními závěrkami Emitenta. Účetní závěrky Emitenta za účetní období od 5. 6. 2018 do 31. 12. 2018 byly ověřeny auditorem.

Uvedené informace čerpají z účetních uzávěrek, které byly vyhotoveny dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Společnost XP group a.s.

Uvedené údaje jsou uvedeny v jednotkách Kč.

Finanční údaje z rozvahy (v Kč)	k 31.12.2018	k 5.6.2018 (zahajovací rozvaha)
AKTIVA CELKEM	2 000 386	2 001 000
Stálá aktiva	2 000 000	-
Oběžná aktiva	386	2 001 000
Peněžní prostředky	386	2 001 000
PASIVA CELKEM	2 000 386	2 001 000
Vlastní kapitál celkem	1 999 386	2 000 000
Základní kapitál	2 000 000	2 000 000
Cizí zdroje	1 000	1 000

Výkaz zisku a ztráty (v Kč)	5.6.2018 – 31.12.2018
Výkonová spotřeba	605
Provozní výsledek hospodaření	-605
Výsledek hospodaření před zdaněním	-614
Výsledek hospodaření po zdanění	-614
Výsledek hospodaření za účetní období	-614

Přehled o peněžních tocích (v Kč)	5.6.2018 – 31.12.2018
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 001 000
Peněžní tok z hlavní výdělečné činnosti	0
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti	-614
Investiční činnosti: B 1.3 Nabytí finančních investic	- 2 000 000
Finanční činnosti	0
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-2 000 614
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	386

Poznámka: Emitent nemá k datu zpracování prospektu žádné závazky.

Společnost XP invest s.r.o. / dceřiná společnost /

Uvedené údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy (v tis. Kč)	k 31.12.2017	k 31.12.2018
AKTIVA CELKEM	4470	5696
Dlouhodobý majetek	3250	4257
Software	1848	3509
Oběžná aktiva	1199	1389
Pohledávky	798	915
Peněžní prostředky	401	474

PASIVA CELKEM	4470	5696
Vlastní kapitál celkem	728	142
Základní kapitál	200	200
Cizí zdroje	3742	5554
C I Dlouhodobé závazky	3373	4770
- C I 4. Závazky z obchodních vztahů	577	1442
- C I 9.1. Závazky ke společníkům	2571	2850
- C I 9.2. Dohadné účty pasivní	225	478
C II Krátkodobé závazky	369	784
- C II 4. Závazky z obchodních vztahů	67	290
- C II 8. Ostatní závazky	302	494

Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)	k 31.12.2017	k 31.12.2018
Tržby z prodeje výrobků a služeb	5580	8885
Výkonová spotřeba	3812	6332
Osobní náklady	519	1630
Úpravy hodnot v provozní oblasti	588	1206
Provozní výsledek hospodaření	477	-409
Výsledek hospodaření před zdaněním	432	-587
Výsledek hospodaření po zdanění	419	-587
Výsledek hospodaření za účetní období	419	-587

Účetní uzávěrky v plném rozsahu pro roky 2016-2018 jsou dostupné v oddíle 6.2.
NEAUDITOVANÉ ÚČETNÍ UZÁVĚRKY ZA ROKY 2016, 2017 A 2018 DCEŘINÉ
SPOLEČNOSTI XP INVEST S.R.O.

3.4 RIZIKOVÉ FAKTORY

Rizikové faktory jsou uvedeny v části 2. Rizikové faktory.

3.5 ÚDAJE O EMITENTOVĚ

3.5.1 Základní údaje o Emitentovi

Název společnosti: – XP group a.s.

Místo registrace: Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23501

IČ: 07188102

Sídlo: Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Země sídla: Česká republika

Datum vzniku společnosti: 5. 6. 2018

Založení společnosti: Společnost byla založena dne 15. 5. 2018 přijetím stanov, zapsána do OR 5.6.2018

Základní kapitál: 2.000.000, - Kč

Internetová adresa: www.xpgroup.cz

E-mail: info@xpgroup.cz

Tel.: +420 739 563 156

Právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost, jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Pro činnost Emitenta je dále podstatný Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění násl. předpisů a navazujících prováděcích vyhlášek.

3.5.2 Historie a vývoj emitenta

Emitent vznikl na základě § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 8 odst. 2, § 11 odst. 1 a § 250 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění.

15. 5. 2018 – notářský zápis a přijetí stanov společnosti

5. 6. 2018 – zápis Emitenta do Obchodního rejstříku

24. 10. 2018 – Emitent koupil za cenu 2.000.000, - Kč společnost XP invest s.r.o., k datu vydání prospektu hlavní ekonomicky aktivní část podnikatelské skupiny. Ocenění společnosti XP invest s.r.o. nebylo provedeno prostřednictvím znaleckého posudku. Původní majitelé MUDr. Michal Málek a Martin Málek na podkladě vývoje obratu a podnikatelských záměrů kvalifikovaně odhadli její hodnotu nicméně v rozmezí 20-30 mil. Kč.

K datu vydání tohoto prospektu nevydal Emitent žádné dluhopisy, nemá žádné závazky.

3.5.3 Platební schopnost a ohodnocení finanční způsobilosti (rating) emitenta

V podnikání Emitenta nenastaly žádné nedávné události, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo k datu vyhotovení tohoto prospektu zpracováno.

3.5.4 Investice

V roce 2018 Emitent zakoupil za cenu 2. 000. 000,- Kč společnost XP invest s.r.o. Další investice nebyly realizovány.

Ode dne poslední účetní závěrky, tj. účetní závěrky za období 5. 6. 2018 až 31.12.2018, Emitent nerealizoval žádnou významnou investici, která by ovlivnila nebo změnila ekonomickou situaci společnosti.

V období roku 2020-2021 Emitent plánuje investice do zakládání dceřiných společností a / nebo poboček firmy Emitenta v rámci zemí střední Evropy, které budou naplňovat jeho obchodní strategii – zejména rozvíjení internetových služeb v realitní oblasti, přidružených oblastech (oceňování nemovitostí, vývoj softwarových aplikací), investice do nemovitostí. Emitent se nicméně ke dni vyhotovení tohoto základního prospektu pevně nezavázal k žádným takovým hlavním budoucím investicím.

Společnost XP invest s.r.o. v letech 2016-2018 realizovala tyto významnější investice:

firma: XP invest s.r.o. Přehled významných investic a majetku:

rok pořízení	Název	Pořizovací cena (Kč)
2016	tiskárna Xerox BIZHUB	76 130 Kč
	soubor IT vybavení	158 856 Kč
2017	osobní automobil Ford	652 030 Kč
	IT vybavení	43 380 Kč
2018	osobní automobil Škoda	371 901 Kč
	soubor IT vybavení a serverů	316 198 Kč
2016-2018	software INEM (pořízení a zhodnocení)	4 681 959 Kč

Nejvýznamnější investicí je softwarový systém INEM a jeho nadstavbové moduly.

Uvedená částka u položky software INEM je účetním souhrnem vynaložených nákladů na vytvoření a další vývoj systému INEM v letech 2016-2018. Podnikatelská skupina investice do tohoto systému realizuje jako prioritní, alokovány jsou na ni disponibilní zdroje včetně nerozděleného zisku.

3.6 PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

3.6.1 Přehled současného stavu a podnikatelského záměru skupiny

V rámci podnikatelské skupiny Emitenta jsou k datu vydání Prospektu zařazeny dvě společnosti – XP invest s.r.o. a XP group a.s., v následujícím textu je podán přehled o současném stavu a budoucích plánech podnikatelské skupiny.

Společnost XP invest, s. r. o. vznikla a působí v oblasti oceňování nemovitostí od roku 2008. Vytvořila a provozuje server www.odhadonline.cz, který poskytuje orientační odhady nemovitostí vyhotovené na podkladě informací zadaných klientem prostřednictvím internetového rozhraní v České republice, informační servis o demografických, ekonomických a dalších parametrech obcí a bydlení v České republice. Od roku 2010 prostřednictvím svých zaměstnanců připravuje znalecké posudky poptávané klienty na serveru www.odhadonline.cz.

/zdroj: Historické záznamy a archiv společnosti XP invest s.r.o./

Na základě splnění materiálně-technických a personálních požadavků byla společnost XP invest s.r.o. zapsána dne 14. 6. 2012 jako znalecký ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením §6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

/zdroj, možnost ověření: Seznam znalců a znaleckých ústavů dostupný na URL: <http://datalot.justice.cz/justice/znust.nsf/0/816F5F70B361A92AC1257DA200721671?OpenDocument/>

Díky spolupráci s větším počtem znalců ve všech krajích České republiky a postupným budováním sítě spolupracujících znalců a odhadců je společnost XP invest s.r.o. schopna uspokojit poptávky po znaleckých posudcích o ceně nemovitosti různých subjektů kdekoli v České republice. Rozsah činnosti pokrývá v plném rozsahu obor oceňování nemovitostí a všechny typy nemovitostí a posudků. Společnost XP invest s.r.o. si vybudovala odborné zázemí k řešení nejnáročnějších posudků, k dalšímu rozvoji v oboru oceňování nemovitostí.

Vyhotovení znaleckých posudků představuje k datu vyhotovení Prospektu převažující část ekonomické aktivity společnosti XP invest s.r.o. Díky aktivitě managementu, efektivitě a důrazu na využití výpočetní techniky v oblasti oceňování nemovitostí se daří uspokojovat narůstající počet klientů, z nichž dle interních statistik Emitenta za roky 2016-2018 je mezi 65-75 % opakovaných zadání posudků a vracejících se klientů.

Vývoj počtu zpracovaných znaleckých posudků je patrný z následujících ročních přehledů: 2012–288 posudků, 2013–658 posudků, 2014–829 posudků, 2015–1013 posudků, 2016–1155 posudků, 2017–1514 posudků, 2018–2079 posudků. Účtované ceny posudků se dle jejich náročnosti a oceňovaného majetku pohybují v řádech jednotek až desítek tisíc Kč. Průměrná výše ceny za posudek byla v roce 2017 3360 Kč bez DPH, v roce 2018 pak 3870 Kč bez DPH.

Dále jsou vyhotovovány orientační odhady cen nemovitostí přes internet prostřednictvím portálu www.odhadonline.cz, průměrně za roky 2016-2018 v počtu 1150 ročně, přičemž ceny odhadů se pohybují mezi 99-199 Kč včetně DPH za jeden.

/zdroj: Odborný profil dostupný na URL: <http://www.xpinvest.cz> a znalecký deník společnosti XP invest s.r.o., znalecký deník společnosti XP invest s.r.o., záznamy z elektronického systému www.odhadonline.cz o počtu orientačních odhadů /

XP Invest, s.r.o. se od roku 2014 programově orientuje na aplikaci výpočetní techniky a rozvoj internetových služeb v oboru cen nemovitostí a souvisejících oblastí. Provozuje podnikatelské aktivity v oblasti služeb webových portálů, vývoje IT aplikací pro oblast realitního trhu a odhadů nemovitostí. Byl vybudován vývojový IT tým, který díky rozsáhlým zkušenostem programátorů a IT pracovníků, zvládá vývoj IT aplikací s využíváním nejmodernějších technologií. Jsou zde zastoupeni programátoři působící na seniorních a vedoucích pozicích, akademické půdě.

Byl dokončen rozsáhlý projekt s názvem INEM-Komplexní informační servis. Elektronický systém vyvinutý v rámci tohoto projektu dlouhodobě sleduje a zpracovává informace o všech relevantních a dostupných realitních transakcích, které jsou inzerovány na internetových realitních portálech. Působnost této činnosti se postupně rozšiřuje v roce 2018 ze střední Evropy do celé EU.

Ekonomická aktivita, jejíž výnos je možné k datu vydání základního prospektu kvantifikovat, spojená s výše uvedeným projektem je výběr poplatků za uživatelský přístup – užívání expertních modulů pro znalce a odhadce nemovitostí v ČR s názvem INEM, kterým dává možnost získání informací o nabídkových i realizovaných cenách prodeje nemovitostí v ČR, umožňuje vyhotovení znaleckých posudků a odhadů cen nemovitostí. Jedná se k datu vydání Prospektu řádově o vyšší desítky platících uživatelů, s ročním předplatným v rozmezí 3-6 tisíc Kč bez DPH.

/zdroj: Strukturované CV zaměstnanců, dokumentace projektu, marketingový plán – interně dostupné v rámci skupiny Emitenta;

ověření informací o projektu dostupné na URL: <https://dotaceeu.cz/cs/Statistiky-a-analyzy/Mapa-projektu/Projekty/01-Operacni-program-Podnikani-a-inovace-pro-konkur/01-4-Rozvoj-vysokorychlostnich-pristupovych-siti-k/INEM-Komplexni-informacni-servis?feed=06-Integrovaný-regionalni-operacni-program/>

V roce 2018 byla založena společnost XP group a.s., jako mateřská a vedoucí společnost podnikatelské skupiny. V roce 2018, resp. k vyhotovení Prospektu nevykonává sama o sobě žádnou podnikatelskou činnost. Je mateřskou společností dceřině společnosti XP invest s.r.o. K datu vydání tohoto základního prospektu je emitent zcela závislý na činnosti společnosti XP invest s.r.o.

Společnost XP invest s.r.o. přes rostoucí objem základní podnikatelské činnosti, přípravy znaleckých posudků, vykazuje v posledních letech poměrně malý zisk, respektive v roce 2018 výraznou ztrátu 587.000 Kč. Tento vývoj je způsoben strměji rostoucími náklady na vývojový tým a materiální zabezpečení vývoje softwarových aplikací. Tato část podnikatelských aktivit je k datu vyhotovení prospektu doposud ztrátovou záležitostí, kdy náklady výrazně převyšují ekonomický benefit bezprostředně generovaný monetizací těchto softwarových aplikací.

Znalecká činnost sama o sobě je ziskovým odvětvím a zisk z ní je v plné míře využíván k financování vývojových aktivit.

V roce 2019 došlo k dalšímu rozšíření vývojového týmu na již dlouhodobě stabilní úroveň, s dalším nárůstem nákladů na tento tým.

Dále následují informace o plánovaných budoucích podnikatelských aktivitách skupiny Emitenta.

Pro rok 2020-2021 má podnikatelská skupina v úmyslu provést založení dceřiných společností Emitenta nebo poboček Emitenta v zemích střední Evropy, v rámci kterých budou vykonávány činnosti k jazykové a obsahové lokalizaci vyvinutých aplikací, marketingu a jejich monetizaci.

Z hlediska struktury financování založení a provozu dceřiných firem bude mateřská firma XP group a.s. poskytovat úročené půjčky těmto dceřiným firmám. Z výnosu jejich podnikatelské činnosti bude tento úvěr splácen, prostřednictvím dividendy pak rozdělován následný zisk z podnikatelské činnosti firem.

Vývojem softwarových aplikací a nadstaveb systému INEM se dále bude zabývat firma XP invest s.r.o. Dceřiné společnosti Emitenta v zemích střední Evropy se budou zabývat prodejem částí vyvinutých aplikací nebo předplatného za jejich užívání a služeb popisovaných v další části tohoto oddílu. Mateřská společnost XP group a.s. bude preferenčně vstupovat do obchodu s nemovitostmi.

Vyvinutými aplikacemi se rozumí části již vyvinutého systému INEM. Jeho obsahem jsou aplikace dlouhodobě sledující a zpracovávající informace o všech relevantních a dostupných realitních transakcích, zejména pak z realitní elektronické inzerce. Dále pak tam, kde je to možné (k datu vyhotovení základního prospektu prozatím jen Česká republika), jsou informace doplňovány o informace z katastru nemovitostí.

Informace o cenách nemovitostí jsou v rámci systému INEM doplněny o údaje o životních podmínkách – kriminalitě, demografii, místních ekonomických poměrech, čistotě životního prostředí a nemocnosti, dopravní dostupnosti a ekonomicky aktivních firmách.

Dalším cílem podnikatelské skupiny pro roky 2020–2022 je vytvoření inovativního analyticko-predikčního systému s názvem Predict INEM, který bude vyhodnocovat vazby mezi socioekonomickými, demografickými, environmentálními jevy a cenami nemovitostí.

Na podkladě korelace mezi desítkami různých parametrů/markerů, jejich časového vývoje bude schopen predikcí budoucího vývoje cen nemovitostí, identifikace výhodných obchodních příležitostí v realitní oblasti. Bude schopen modelovat a indikovat vhodná řešení v oblasti komunálních projektů a aktivit, ukazovat jejich vliv na ceny rezidenčních, podnikatelských a obecních nemovitostí.

Jednotlivé vrstvy informací pak bude strukturovaně poskytovat uživatelům v celé škále od bezplatných služeb přes služby pro odbornou veřejnost zpoplatněné předplatným až po rozsáhlé analytické systémy pro banky a hypoteční ústavy.

Konečným cílem je vznik celosvětově exponenciálně rostoucí platformy s tržním využitím dat v realitní oblasti.

Z hlediska ekonomické aktivity a výnosů spojené s využíváním systémů INEM a Predict INEM předpokládá Emitent toto uspořádání a vývoj:

1. Základní úroveň projektu je koncipována jako crowdová služba, tedy pro běžného uživatele internetu, který má zájem nebo potřebu informačního servisu nebo služeb v oblastech, kterými se projekt zabývá. V rámci řešení životních situací spojených s nemovitostmi budou moci zákazníci nadstavbových služeb Predict INEM uspokojit svoje potřeby zejména v těchto oblastech:

- zjištění svojí ceny nemovitostí, zjištění faktorů, které ji ovlivňují pozitivně i negativně, jak velká je míra takového ovlivnění.
- informační přehled o životních podmínkách v místě, kde bydlí nebo plánují bydlet; srovnání s jinými místy v ČR i v Evropě.
- při obchodování s nemovitostí dodá systém INEM aktuální cenu nemovitosti, Predict INEM pak doplní, jaký bude pravděpodobný vývoj takové ceny. Přibudou tak další informace pro racionální posouzení okolností obchodu a finanční stránky.
- využití vysoce personalizovaných realitních a navazujících právních a zprostředkovatelských služeb

Monetizace:

a) základní úroveň informační vrstvy je vytvořena jako bezplatná služba. Emitent bude činit kroky k nárůstu návštěvnosti, umožňující monetizaci této služby díky zobrazené proklikové reklamě na jednotlivých podstránkách. Dále pak získáváním leadů – kontaktům na klienty, kteří zadají poptávku po službách souvisejících se zobrazovanými informacemi – nalezení nemovitostí se specifickými parametry, získání finančních produktů – hypotéky, pojištění apod.

b) individualizované informační výstupy – odhady a pokročilé simulace u konkrétních nemovitostí, avíza apod. U těchto služeb je předpokládáno využití mikrotransakcí – částek ve výši okolo 50-100 Kč (3-5 EUR) za specifikovanou službu dle její náročnosti a rozsahu. Dále pak získáváním leadů s již větším zacílením a úspěšností jejich monetizace, za předpokladu získání souhlasu uživatele.

2. Profesionálové na realitním trhu – soudní znalci, odhadci v oborech ceny a odhady nemovitostí, realitní makléři jsou již z větší části obsluhováni systémem INEM, který je schopen dát jim informace o aktuálních cenách nemovitostí.

Další informační servis o trendech vývoje a predikcích budoucích cen díky Predict INEM zvyšuje užitnou hodnotu systému, umožňuje fundovanější výkon jejich praxe a lepší a úspěšnější komunikaci se zákazníky. Je tedy předpoklad vyššího počtu uživatelů a vyšší výnosnosti díky placeným nadstavbovým službám systému, které budou hrazeny prostřednictvím předplatného.

Monetizace:

Servis pro odbornou veřejnost předpokládá rozsáhlý a opakovaný přístup do informační databáze a využívání funkcionalit umožňující odbornou činnost – obohacení obsahu znaleckých posudků jako nadstavbový modul systému INEM v cloudovém systému, oceňování větších celků nemovitostí, používání analytických a interpretačních nástrojů.

Pro tuto úroveň se jeví jako vhodný systém periodických paušálních plateb ve výši stovek až tisíců korun (desítky až stovky euro) měsíčně.

3. Finanční instituce – banky, hypoteční ústavy, pojišťovny a zajišťovny, které působí při poskytování finančních služeb spojených s nemovitostmi.

Jak je dále popsáno v bodu 3.6.2, reality představují největší tržní fundament v ekonomice. V případě bank je široce používáno zajištění finančních zájmů těchto institucí zástavami nemovitostí či investicemi do nemovitostí. Velmi důležité pro poskytování jejich služeb je důkladná rozvaha nad současnými a optimálně budoucími cenami nemovitostí.

Systém Predict INEM bude schopen automatizovaně využít výsledku ocenění v systému INEM, individualizovaně ocenit nemovitost, poskytnout informaci o předpokládaném vývoji ceny takové nemovitosti. Individualizovaný modul pro potřeby dané finanční instituce jim umožní zrychlit a zefektivnit poskytování hypotečních a dalších finančních služeb, snížit rizika výskytu nebonitních hypoték a úvěrů. Monetizace je předpokládána prostřednictvím předplatného za individualizované moduly.

Monetizace:

Systémy na míru pro korporátní klientelu – bankovní ústavy, realitní řetězce apod. Vyžaduje rozsáhlý a opakovaný přístup do informační databáze a využívání jejich funkcionalit přes na míru připravené aplikační rozhraní. Umožní zefektivnit práci a zpřesnit zpracování informací při jejich činnostech – oceňování nemovitostí pro hypoteční a úvěrové operace, predikce v této oblasti.

Zde je předpoklad osobní angažovanosti managementu Emitenta v získávání jednotlivých klientů, s prodejem systému na míru v ceně řádově jednotky až desítky milionů korun a licenčními a servisními poplatky v rozsahu desítek až stovek tisíců korun ročně na jednoho klienta.

Firmy zastoupené v podnikatelské skupině ke dni vyhotovení základního prospektu nevykonávají obchodní činnost ve smyslu obchodování s nemovitostmi nebo jejich správy. S využitím vyvinutých elektronických systémů předpokládá Emitent možnost identifikace rezidenčních i komerčních nemovitostí s výhodnou nabídkovou cenou a po další analýze a místním šetření pak u vybraných případů pak další podnikatelské aktivity s nimi – tedy jejich nákup, držení, pronajímání nebo následný prodej za výhodnějších podmínek. Vyjmuty z této činnosti však budou nemovitosti, u kterých by mohlo dojít ke střetu zájmů mezi obchodní činností podnikatelské skupiny a znaleckou činností společnosti XP invest s.r.o., riziku porušení etických nebo legislativních norem znalecké činnosti.

/zdroj: Podnikatelská strategie a projektová dokumentace Predict INEM – dostupné interně v rámci podnikatelské skupiny Emitenta/

3.6.2 Hlavní trhy

Hlavním trhem podnikatelské skupiny Emitenta je v době vydání Prospektu realitní trh v rámci České republiky. V horizontu roků 2020 a 2021 pak realitní trh střední Evropy a internetové služby využívající data z realitního trhu pro oblast Evropské unie.

V rámci České republiky se ekonomická aktivita skupiny Emitenta zaměřuje na tyto oblasti:

- zpracování znaleckých posudků o cenách nemovitostí. Jedná se o trh tvořený z větší částí poptávkou danou zákonnými požadavky, je oceňován majetek nejčastěji v rámci insolvenčních a exekučních řízení, soudních sporů, dědických řízení. Rozsahem se jedná o počet poptávek znaleckých posudků v řádu desítek tisíc ročně. V této oblasti je činná dceřiná firma XP invest s.r.o. jako jeden z největších zpracovatelů znaleckých posudků z hlediska jejich počtu v ČR.
- oceňování nemovitostí pro účely poskytnutí hypotečního úvěru pro bankovní ústavy. Souhrnný počet zpracovávaných odhadů pro tento účel není udáván, nicméně jej lze odvodit z počtu nově uzavřených hypotečních smluv 150-200 tisíc, protože u většiny uzavíraných hypotečních úvěrů banky vyžadují provedení aktuálního ocenění nemovitosti. V této oblasti není k datu vyhotovení základního prospektu podnikatelská skupina činná. Díky vyvinutému systému INEM s úpravou pro bankovní ocenění předpokládá Emitent expansi do tohoto segmentu trhu v roce 2019 a 2020.
- profesionálové na realitním trhu – soudní znalci, odhadci v oborech ceny a odhady nemovitostí, realitní makléři. Pro svoji práci potřebují přesná data o cenách nemovitostí, s rozvojem digitalizace jsou tyto údaje dodávány prakticky výlučně v elektronické podobě. Jedná se o skupinu tvořenou 5-10 tisíci uživateli elektronických systémů v realitní oblasti. Zde je podnikatelská skupina Emitenta přítomna jako jeden z poskytovatelů elektronických služeb, v roce 2019 v pozici okrajového dodavatele jen pro malou část tohoto trhu a řádově stovky uživatelů.
- crowdová služba, tedy pro běžného uživatele internetu, který má zájem nebo potřebu informačního servisu nebo služeb v oblastech, ve kterých skupina Emitenta shromažďuje data a poskytuje internetové služby. Jedná se řádově o statisíce uživatelů ročně. V roce 2019 podnikatelská skupina Emitenta predikuje obdobnou návštěvnost webových portálů www.odhadonline.cz a www.inem.cz jako v roce 2018, v rozsahu 20-30 tisíc unikátních návštěvníků.

/zdroj: rešerše a průzkum trhu zpracovaný Emitentem, ČNB – Přehled o vývoji hypotečních úvěrů poskytnutých bankami a pobočkami zahraničních bank – databáze časových řad ARAD – parametr Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle účelu a způsobu pořízení (počet)/

Evropský a globální realitní trh:

Podle kalkulací globálních poradenských firem se pohybuje teoretická hodnota všech nemovitostí ve světě na základě posledního ekonomického vývoje okolo 230-250 bilionů (10^{12}) USD. Tato hodnota představuje přibližně 60 % světových aktiv. Celá tato oblast se sestává z komerčních i rezidenčních nemovitostí, lesních i zemědělských pozemků.

Největší podíl z uvedené hodnoty pak představují rezidenční nemovitosti, přibližně 75 %, což odpovídá hodnotě okolo 170 bilionů USD. Tento majetek je rozdělen mezi přibližně 2.5 miliardy jednotlivých vlastníků a představuje největší část hodnoty osobního vlastnictví běžných lidí. S bohatstvím jednotlivých zemí stoupá přímou úměrou i jejich relativní podíl na tomto bohatství – pět procent obyvatel Země žijících v severní Americe vlastní podíl hodnoty nemovitostí odpovídající okolo 20 % celkové hodnoty. Obyvatelé Číny, kterých je přes 1,35 miliardy, pak vlastní část odpovídající jen 25 % hodnoty nemovitostí. Evropský prostor, na který náš projekt v prvních krocích cílí, se pak podílí také v rozsahu okolo 20 % celkové hodnoty.

Uvedené počty jsou však teoretickými hodnotami, většina nemovitostí nevstupuje do obchodních vztahů na realitním trhu. Pod obchodními vztahy si lze představit prodeje a pronájmy pro komerční účely i pro rezidenční bydlení. V rámci celoevropského realitního trhu dojde ročně přibližně k 70-80 milionům transakcí, které subjektům, které na trhu působí, přináší obrát okolo 700–800 miliard USD.

*/zdroj: výpočty Emitenta, studie Grand view research, dostupné na URL:
<https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/real-estate-market/>*

Na evropský trh budou mít vliv celosvětově probíhající trendy – rostoucí poptávka po vlastnictví v oblasti nemovitostí, rychlá urbanizace vynucená migrací při hledání lepších životních podmínek i socioekonomických příležitostí.

Podle celosvětových statistik Organizace spojených národů žije v současnosti v městských oblastech přibližně 50 % obyvatelstva a tato částka se v prognóze zvýší až na 65 % v důsledku migrace do měst, které se ve zvýšené míře promění na megapolis s rušnou městskou vybaveností a životním stylem. Z komerčního hlediska je pro vývoj internetových aplikací Emitenta velmi zajímavá možnost následného šíření a lokalizace působení i mimo Evropu.

*/zdroj: Schroder Real Estate Investment Management Limited, dostupné na URL:
https://www.schroders.com/en/media-relations/newsroom/all_news_releases/global-mega-trends-will-shape-the-future-of-real-estate/*

V současné době na vyspělých západních trzích převažují transakce s nemovitostmi s využitím zprostředkovatelských služeb realitních kanceláří. V závislosti na stavu trhu, místních podmínkách a charakteristikách nemovitostí jsou jejich služby honorovány podílem na výši obchodní transakce v rozsahu cca 2-5 %. Zbývající část prodeje je realizována přímým prodejem / pronájmem vlastníkem nemovitostí, relativně často pak i v rámci rodiny či blízkého sociálního okruhu vlastníka. Komerční potenciál služeb Emitenta spočívá v možnosti prodeje nadstavbového IT produktu realitním kancelářím a makléřům, ocenění nemovitostí při přímém prodeji a nabídnutí dalších přidružených služeb (finančních, právních, stavebních atd.). Dalším přirozeným krokem je vybudování realitního portálu v kategorii state-of-the-art, který obslouží všechny subjekty na realitním trhu a bude je upozorňovat na příležitosti a rizika v jednotlivých lokalitách trhu.

S realitním trhem jsou spojeny další části ekonomiky, které na něm participují. Do této domény patří zejména finanční instituce – banky. Poskytují nejčastěji finanční prostředky pro nákup nemovitostí. Nemovitý majetek jim následně slouží jako zástavy za poskytnuté peněžní prostředky. Dále se na trhu pohybují investiční fondy, které se specializují na provoz hlavně komerčních nemovitostí. Pro všechny tyto instituce jsou podloženy informace o cenách nemovitostí a predikce jejich vývoje nezbytnou součástí pro jejich rozhodování, risk management, ziskovost a stabilitu. Vyvíjené aplikace Emitenta cílí na jejich potřeby jsou tak pro ně potenciálně velmi atraktivní.

V oblasti obchodu s nemovitostmi se Emitent bude zaměřovat především, nikoli však výlučně, na rezidenční nemovitosti (byty, rodinné domy) a pozemky. Výstupy vyvinutých aplikací umožní identifikaci obchodně atraktivních nemovitostí a následné transakce s nimi.

V roce 2019 je podnikatelská skupina Emitenta na realitním trhu a v oblasti služeb popisovaných v tomto oddílu v Evropské unii mimo ČR v pozici marginálního poskytovatele služeb online ocenění nemovitostí, prozatím bez poskytování služeb pro odbornou veřejnost a finanční ústavy.

/zdroj: rešerše a průzkum trhu zpracovaný Emitentem, marketingová a rozvojová strategie skupiny Emitenta/

3.7 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Organizační struktura Emitenta se skládá z následujících pozic:

1. Akcionáři:

- a. Martin Málek, nar. 29. 4. 1986, Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2–46% podíl
- b. MUDr. Michal Málek, nar. 4. 5. 1981, Novodvorská 1042/18, Nové Dvory, 674 01 Třebíč – 46% podíl
- c. Ing. Jiří Novák, nar. dne 29. 1. 1983, bytem Fr. Hrubína 735/9, 674 01 Třebíč - 4% podíl
- d. Ing. Tomáš Hampl, nar. dne 2.7.1985, bytem Gen. Fanty 927/22, 674 01 Třebíč, 4% podíl

2. Členové představenstva

- a. Martin Málek, nar. 29. 4. 1986, Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2
člen představenstva
- b. MUDr. Michal Málek, nar. 29. 4. 1986, Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2
člen představenstva

3. Členové dozorčí rady

- a. Iveta Málková, nar. 23. 5. 1985, Kremličkova 964, Kolín II, 280 02 Kolín

Všechny podíly uvedené výše představují podíly na základním kapitálu a hlasovacích právech na valné hromadě příslušné společnosti.

Ovládané osoby Emitenta:

Společnost XP invest s.r.o., IČ 28462572, Emitent má podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 100 %.

Uvedená společnost XP invest s.r.o. je znaleckým ústavem s rozsahem znaleckého oprávnění Ekonomika – Ceny a odhady – Nemovitosti. Poskytuje technický a odborný servis pro oceňování nemovitostí a sdružené oblasti pro Emitenta a případně další firmy sdružené do skupiny.

3.8 INFORMACE O TRENDECH

Realitní oblast a její vývoj je úzce spjatý s ekonomickými cykly. V rámci eurozóny je v současnosti patrný ekonomický růst, je předpokládán meziroční růst HDP okolo 1,5 % pro rok 2019 a 1,8 % pro rok 2020, pro ČR pak 2,9 % pro rok 2019 a 2,7 % v roce 2020. Při poměrně nízké inflaci poklesla úroveň nezaměstnanosti v rámci eurozóny na 7,9 % a v ČR ke 3 %. Za předpokladu, že nebude ekonomika eurozóny zasažena transatlantickou obchodní válkou, tvrdým brexitem nebo problémy italské ekonomiky, lze předpokládat přetrvání popsanych trendů, respektive ekonomického vývoje v horizontu dalších 2-3 let.

/zdroj: Evropská komise: Winter 2019 Economic Forecast – Overview, dostupné na URL: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip096_en.pdf, rešerše a průzkum trhu zpracovaný Emitentem /

Tyto trendy se projevují modelově na příkladu České republiky, které je uváděna jako jedna z nejstabilnějších ekonomik EU. S ohledem na příznivý ekonomický vývoj a zvyšování

dynamiky příjmů domácností poroste poptávka po úvěrech i po bytech. V segmentu komerčních nemovitostí můžeme pozorovat trend dostatečných zdrojů pro investice. Lze tedy očekávat, že ceny komerčních i rezidenčních nemovitostí, zejména bytů, dále porostou, jakkoliv určitě mírněji než v roce 2017 a 2018.

Pokud jde o vývoj úvěrů, opět je nutné počítat s tím, že ta poptávka zůstane vysoká a banky budou mít také zájem úvěry poskytovat. Opatření ČNB, která mají za cíl zamezit přehřívání ekonomiky, začínají fungovat a objemy nově poskytovaných úvěrů se meziročně stabilizovaly. Jinými slovy jsou stále vysoké, ale přestávají růst.

U dalších evropských ekonomik je možné vysledovat stejně jako v ČR trend růstu cen nemovitostí, nicméně v menší míře než ČR. Převažuje pozitivní ekonomické prostředí pro růst realitního trhu. V horizontu 3-5 let se vlivem předpokládaného nárůstu úrokových sazeb oploští růstová křivka cen nemovitostí s předpokladem stagnace jejich cen. Prozatím však přetrvává dostatek investičního kapitálu zejména v oblasti rezidenčního sektoru, efektem pak je zvýšená developerská aktivita s následnými prodeji na rostoucích cenových hladinách.

Z hlediska uplatnění služeb vyvíjených Emitentem se jeví tento stav a výhled jako optimální. Jedná se o rostoucí trh s dostatkem kapitálu. Cílové zákaznické skupiny jsou díky pro ně dostupným finančním prostředkům schopny a ochotny k investicím, které jim poskytnou krátkodobé i dlouhodobé výhody v jejich činnostech. Jedná se o konkurenční oblast, kde se podnikatelské subjekty snaží dále zkvalitňovat svoje služby a výstupy projektu jim v tomto poskytnou podporu.

/zdroj: rešerše a marketingové plány skupiny Emitenta/

Právě probíhá civilizační revoluce, bývá jí dáván přídomek digitální. Stejně jako ty předchozí změny i ona způsob života, práce, komunikace, vztahů, zábavy, vzdělávání. S digitalizací a rozvojem IT a internetu se mění dříve stabilní oblasti lidské společnosti – doprava (prosazování disruptivních společností – např. Uber, Lyft a další., samořiditelné dopravní prostředky), ubytování (model sdíleného bydlení a krátkodobého ubytování - např. firma Airbnb) atd. Překotně se rozvíjí oblast IT (dále narůstající výpočetní kapacita, cloud computing, umělá inteligence), zdravotnictví (genové sekvenování, individualizace terapie). Pro rámcový popis probíhajících dějů bývá používána zkratka 6D.

1. Digitalizace – nepotřebuje dlouhé vysvětlení – převedení produktů a služeb do digitální podoby.
2. Deception – digitální inovace jsou klamavé - „deceptive.“ Zpravidla poměrně dlouho prohrávají s klasickými technologiemi a vypadají jako neperspektivní nápad. Bývá to tím, že po určitou dobu mohou být drahé nebo ještě nejsou dost dobré. Chvilí také trvá, než proběhne křivka přijetí nového: strach z nového – nedůvěra – nadšení – pokles zájmu – masové rozšíření.
3. Dematerializace – převedení produktů a služeb do digitální podoby přináší obrovské výhody v produkčním a distribučním procesu.
4. Disruptive – digitalizované technologie / produkt překoná v rozhodujících ohledech původní řešení. Trh, resp. oblast služeb je roztržena a předefinována nově.
5. Demonetizace – digitální inovace jsou pro uživatele levné nebo přímo zdarma.
6. Demokratizace – díky demonetizaci a dematerializaci jsou (či budou) digitální inovace přístupné všem. Teprve tím nastává plné masové šíření a globalizace.

/zdroj knižní publikace: Bold: How to Go Big, Create Wealth and Impact the World, Peter H. Diamandis, Steven Kotler/

Realitní oblast je zatím méně ovlivněná – majitelé realit jsou v průměru méně zasaženi digitalizací než lidé pohybující se v doménách IT, ubytování nebo dopravy. S časem se ale dostávají do této domény (majitelů nemovitostí) i nové generace již pevně spjaté s digitalizací a internetem. Tyto svoje zájmy, potřeby, transakce v realitní oblasti již primárně řeší přes internet.

Realitní oblast prodělává v období počátku 21. století obdobné změny spojené s digitalizací, respektive se trh nachází dle pozorování vedení Emitenta ve stadiu skryté změny (deception) a dematerializace. Příkladem může být fakt, že již jen velmi malý podíl lidí inzeruje nabídku nemovitosti prostřednictvím novinové inzerce a vývěsek.

Nicméně zatím chybí (spíše nejsou zjevně patrné a rozšířené) technologické produkty v realitní oblasti, které by exponenciálně rostly a předefinovaly realitní trh (v širším slova smyslu, který zabírá i přidružené oblasti). Taková nová služba / produkt musí nabídnout rozdílovou výhodu neboli řádové zlepšení poskytovaných služeb, aby mohlo dojít k masové akceptaci a rozšíření takové služby.

Popisovanou výhodou a zlepšením jsou dle názoru vedení Emitenta přesné, důvěryhodné informace, které přinese základní a aplikovaný výzkum v socioekonomických vědách spolu se zpracováním velkého objemu dat z realitního trhu. Pokud tyto výstupy jsou prezentovány s kontextem, v uživatelsky orientované podobě a bude možné na jejich podkladě dávat doporučení, které povedou ke zlepšení stavu / podmínek pro uživatele a přinesou mu zisk, jedná se o takovou rozdílovou výhodu.

Většina populace není schopna pro velký rozsah vztahů a nedostatku agregovaných dat domyslet vliv současných socioekonomických a demografických fenoménů na hodnotu svého majetku, respektive jej kvantifikovat; pokud by vlivy a jejich dopady znali, více by se angažovali v řešení těchto fenoménů s pozitivním dopadem na občanskou společnost.

Z marketingového hlediska a tržního využití projektu je tento zájem a řádově lepší produkt s daty, které nejsou jinak dostupná, podkladem pro monetizaci výstupů projektů skupiny Emitenta. Vytvoří základy, na kterých je možno postavit strukturu dalších nadstavbových produktů pro různé organizace působící na realitním trhu a v přidružených oblastech (finančnictví, stavebnictví atd.). Tato nadstavbová řešení umožní dále exponenciálně zvětšovat počet uživatelů tím, že bude jejich potřeby co nejefektivněji a nejkomfortněji uspokojovat.

Částí aktivit Emitenta je tvorba softwarových systémů. Na trhu v ČR existuje akutní nedostatek expertů – programátorů s velkou konkurencí zaměstnavatelů o specializované zaměstnance. Dle predikcí Emitenta nedojde v blízké době ke změně tohoto trendu. Emitent snižuje dopad těchto vlivů kontinuálním náborem programátorů v ČR i zahraničí, zahrnutím klíčových zaměstnanců do vlastnické struktury Emitenta k zajištění jejich motivace a dlouhodobé spolupráce na výsledcích podnikatelské skupiny.

/zdroj informací: interní materiály a podnikatelská strategie skupiny Emitenta/

Emitent předpokládá, že výše popisované trendy v roce 2019 nebudou mít významnější vliv na podnikatelskou aktivitu podnikatelské skupiny Emitenta. Není si vědom existence dalších významnějších trendů s dopadem na jeho podnikatelské aktivity.

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani firmy XP invest s.r.o. zahrnuté do jeho podnikatelské skupiny od data jeho poslední

zveřejněné ověřené účetní závěrky. Nedošlo k významným negativním změnám finanční nebo obchodní situace, následujících po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje. Za první kvartální období roku 2019 oproti roku 2018 došlo k navýšení obrátu z hlavní činnosti dceřiné společnosti XP invest s.r.o. - vyhotovení znaleckých posudků, a to o 29 %. Ostatní obchodní činnosti, náklady i závazky zůstávají na obdobné úrovni.

3.9 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent se rozhodl prognózu nebo odhad zisku do Základního prospektu nezahrnout.

3.10 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

3.10.1 Představenstvo Emitenta

Představenstvo společnosti má 2 členy, kteří jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Představenstvo je statutárním orgánem, jenž řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem a rozhoduje ve všech záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvo:

MUDr. Michal Málek, dat. nar. 4. května 1981

Bydliště: Novodvorská 1042/18, Nové Dvory, 674 01 Třebíč

Pracovní adresa: Jelínkova 991, 67401 Třebíč

Den vzniku členství: 5. června 2018

člen představenstva.

Martin Málek, dat. nar. 29. dubna 1986

Bydliště: Mánesova 1374/53, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Pracovní adresa: Mánesova 1374/53, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku členství: 5. června 2018

člen představenstva.

Způsob jednání:

Jménem společnosti jedná představenstvo. Za představenstvo jedná navenek společnosti ve všech věcech společnosti každý člen představenstva samostatně

Výbor pro audit nebyl zřízen.

3.10.2 Dozorčí rada Emitenta

Dozorčí rada má 1 člena

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti.

Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě.

Iveta Málková, dat. nar. 23. května 1985

Kremličkova 964, Kolín II, 280 02 Kolín

Pracovní adresa: Mánesova 1374/53, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku členství: 5. června 2018

3.10.3 Prohlášení o střetu zájmů na úrovni řídicích a dozorčích orgánů

Emitent prohlašuje, že na úrovni řídicích a dozorčích orgánů neexistuje žádný střet zájmů.

Martin Málek a Iveta Málková jsou osobami navzájem blízkými podle § 22 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve stavu manželském.

Martin Málek a MUDr. Michal Málek jsou osobami navzájem blízkými podle § 22 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve vztahu sourozeneckém.

Martin Málek a MUDr. Michal Málek společně působí jakožto jednatele v rámci statutárního orgánu XP invest s.r.o., IČ 28462572, tedy dceřiné společnosti Emitenta.

3.10.4 Postupy dozorčí rady

Dozorčí rada Emitenta je jednočlenná. Funkční období člena dozorčí rady je pět let. Opětovná volba členů dozorčí rady je možná. Dozorčí rada zasedá nejméně jedenkrát ročně. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a přísluší jí veškerá práva dozorčí rady vyplývající ze zákona o obchodních korporacích.

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí radě zejména přísluší přezkoumání účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada může též za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích svolat valnou hromadu společnosti.

Člen dozorčí rady zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva (např. v řízeních o náhradě škody). Emitent zároveň prohlašuje, že se řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění.

3.10.5 Hlavní akcionáři

Akcionáři Emitenta jsou:

a. Martin Málek, nar. 29. 4. 1986, Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2–46% podíl

b. MUDr. Michal Málek, nar. 4. 5. 1981, Novodvorská 1042/18, Nové Dvory, 674 01 Třebíč – 46% podíl

c. Ing. Jiří Novák, nar. dne 29. 1. 1983, bytem Fr. Hrubína 735/9, 674 01 Třebíč - 4% podíl

d. Ing. Tomáš Hampl, nar. dne 2.7.1985, bytem Gen. Fanty 927/22, 674 01 Třebíč, 4% podíl

Všechny výše uvedené podíly představují podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech na valné hromadě příslušné společnosti. Akcionáři společnosti jednají ve shodě.

Emitentovi nejsou známy žádné ujednání, která mohou následně vést ke změně kontroly nad emitentem.

3.11 FINANČNÍ ÚDAJE

3.11.1 Auditor

Auditorem Emitenta je k datu vyhotovení tohoto prospektu:

Obchodní firma: TOP AUDITING, s. r. o.

Sídlo: Koliště 1965/13 a, 602 00 Brno

Členství v profesní organizaci: Komora auditorů České republiky

Osvědčení č.: 47

Zastoupený: JUDr. Antonín Husák

Auditor nemá žádný významný zájem v Emitentovi, zejména auditor nemá a ani v minulosti neměl účast na základním kapitálu Emitenta, nevlastní ani v minulosti nevlastnil cenné papíry vydané Emitentem; auditor, jeho společníci nebo jednatele nejsou a ani v minulosti nebyli členy orgánů Emitenta.

3.11.2 Roční účetní závěrky

Finanční údaje za poslední účetní období ukončené k 31. 12. 2018 jsou uvedeny v kapitole „Finanční informace“ na konci tohoto Základního prospektu a jsou nedílnou součástí tohoto Základního prospektu. Emitent nemá vůči akcionářům ke dni vydání poslední auditované účetní závěrky (31. 12. 2018) žádné pohledávky.

3.11.3 Soudní a rozhodčí řízení

K datu vydání tohoto Základního prospektu ani v předešlých 12 měsících nejsou ani nebyla vedena žádná soudní, rozhodčí nebo jiná podobná řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo jeho skupiny. Emitent si zároveň není vědom žádných takových hrozících sporů.

3.11.4 Významná změna finanční a obchodní situace emitenta nebo jeho skupiny

Emitent prohlašuje, že od uveřejnění auditorem ověřené účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2018 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta. V rámci skupiny Emitenta u společnosti XP invest s.r.o. došlo k za první kvartální období roku 2019 k navýšení obrátu z jeho hlavní činnosti – vyhotovení znaleckých posudků. Dle znaleckého deníku bylo vyhotoveno v tomto období v roce 2019 668 posudků, v roce 2018 pak 516 posudků, což představuje nárůst o 29 %. Ostatní obchodní činnosti, náklady i závazky zůstávají na obdobné úrovni jako v roce 2018.

3.11.5 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 2.000.000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých), který tvoří 100 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě o jmenovité hodnotě 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

Základní kapitál Emitenta je splacen v celém rozsahu 100 %.

3.11.6 Společenská smlouva a stanovy

Zakladatelská listina byla sepsána ve formě notářského zápisu ze dne 15. 5. 2018.

Tato listina obsahuje též stanovy společnosti. Tato listina, jakož i veškeré změny stanov jsou uloženy ve sbírce listin vedené u Městského soudu v Praze, oddíle B, vložce 23501, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná na internetových stránkách www.justice.cz. Zakladatelská listina, jakož i úplné aktuální znění stanov Emitenta jsou k dispozici k nahlédnutí na požádání na pobočce dceřiné společnosti XP invest s.r.o. na adrese Jelínkova 991, 67401 Třebíč.

Předmětem podnikání je podle čl. 3 stanov Emitenta

a) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Stanovy ani zakladatelská listina Emitenta neobsahují bližší specifikaci cílů a účelu Emitenta.

3.12 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent nemá k datu vyhotovení prospektu Dluhopisů uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům dluhopisů.

3.13 ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti Základního prospektu lze podle potřeby ve fyzické podobě nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- zakladatelská listina a stanovy Emitenta;
- historické finanční údaje Emitenta za rok 2018;
- zprávy nezávislého auditora za rok 2018;
- historické finanční údaje dceřiné společnosti Emitenta, společnosti XP invest s.r.o., IČ 28462572 se sídlem Mánesova 1374/53, za roky 2016-2018.

na pobočce dceřiné společnosti XP invest s.r.o. na adrese Jelínkova 991, 67401 Třebíči a elektronicky na internetové stránce Emitenta www.xpgroup.cz v sekci „PRO INVESTORY.“

3.14 FINANČNÍ ÚDAJE O EMITENTOVÍ

Historické finanční údaje Emitenta za rok 2018 byly ověřeny auditorem Emitenta.

Následující dokumenty jsou součástí Základního prospektu (kapitola „Finanční informace“).

Zároveň jsou k dispozici na vyžádání na pobočce dceřiné společnosti XP invest s.r.o. na adrese Jelínkova 991, 67401 Třebíč a rovněž na ve sbírce listin rejstříkového soudu dostupné na internetových stránkách www.justice.cz a na internetové stránce Emitenta www.xpgroup.cz v sekci „PRO INVESTORY.“

- Účetní závěrka Emitenta za účetní období od 5. 6. 2018 do 31. 12. 2018
- Zpráva auditora k účetní závěrce Emitenta za účetní období od 5. 6. 2018 do 31. 12. 2018
- Účetní závěrky dceřiné společnosti Emitenta XP invest s.r.o. za období 1.1. až 31.12. v letech 2013 až 2018

Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nesplňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších prvních předpisů, kdy podmínky povinnosti ke konsolidaci jsou uvedeny v ustanovení §22a zákona o účetnictví.

4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY (DLUHOPISOVÝ PROGRAM)

4.1 DLUHOPISOVÝ PROGRAM

Dluhopisový program vymezuje práva a povinnosti Emitenta a vlastníka Dluhopisu. Dluhopisy jsou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o Dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoD“) společností XP group a.s., IČ: 07188102, se sídlem Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23501 (též jen „Emitent“), která rozhodla představenstvem dne 18. 2. 2019 o schválení tohoto Dluhopisového programu.

Název Dluhopisového programu zní:

Dluhopisový program XP group a.s. 2019, s celkovou jmenovitou hodnotou vydaných dluhopisů maximálně 100 mil. Kč a době trvání maximálně 20 let

Tento Dluhopisový program představuje společné emisní podmínky všech Dluhopisů vydaných na základě tohoto Dluhopisového programu.

Ke každé emisi Dluhopisů bude zpracován doplněk tohoto Dluhopisového programu, který bude obsahovat informace vyžadované tímto Dluhopisovým programem, nejméně však v rozsahu stanoveném § 11 odst. 3 ZoD.

Celková částka Dluhopisového programu činí maximálně 100.000.000, - Kč celkové jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů. Maximální doba trvání Dluhopisového programu činí 20 let.

4.2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

4.2.1 Druh, podoba, forma a jmenovitá hodnota Dluhopisů vydávaných podle tohoto Dluhopisového programu

Dluhopisy vydávané na základě tohoto Dluhopisového programu (též „Dluhopisy“) jsou běžnými dluhopisy (nikoli dluhopisy zvláštní kategorie), jedná se o listinný cenný papír, jmenovitá hodnota každého z nich jakožto dlužná částka je 100.000, - Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

Dluhopisy každé emise budou označeny čísly.

Dluhopisy budou vydány jako jednotlivé listiny, nerozhodne-li Emitent, že Dluhopisy budou vydány jako hromadné listiny.

Dluhopisy mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé cenné papíry. Emitent na základě písemné žádosti vlastníka Dluhopisů (jak je definován níže) vymění jeho hromadnou listinu ve lhůtě do 90 dnů od doručení žádosti za jednotlivé cenné papíry nebo jiné hromadné listiny.

Požaduje-li vlastník Dluhopisů výměnu hromadných listin za jiné hromadné listiny, musí žádost obsahovat údaje o tom, kolik hromadných listin požaduje vydat a kolik a jakých

cenných papírů mají nahrazovat. Emitent vydá vlastníkově Dluhopisů jednotlivé cenné papíry nebo jiné hromadné listiny oproti předložení dosavadních hromadných listin nebo pravomocného usnesení soudu o jejich umoření. Bez předložení dosavadních hromadných listin nebo pravomocného usnesení soudu o jejich umoření není výměna možná. Nedohodne-li se vlastník Dluhopisů s Emitentem jinak, budou mu Dluhopisy nebo hromadné listiny vydávány v sídle Emitenta. Náklady na výměnu hromadných listin nese vlastník Dluhopisů.

Dluhopisy jsou ze zákona cennými papíry na řad.

Práva spojená s Dluhopisy je oprávněna vykonávat osoba evidovaná v seznamu vlastníků Dluhopisů, ledaže se prokáže, že zápis v seznamu neodpovídá skutečnosti. Emitent vede seznam vlastníků jím vydaných listinných Dluhopisů.

Dluhopisy zakládají přímé, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou vzájemně rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ani jiném trhu s cennými papíry ani v mnohostranném obchodním systému a ani to neočekává a neplánuje.

Převoditelnost nabízených Dluhopisů není nijak omezena.

4.2.2 Datum emise, emisní kurz, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, hodnocení emise Dluhopisů a zabezpečení souvisejících činností

Datum emise Dluhopisů (dále „Datum emise“) určí doplněk Dluhopisového programu k dané emisi Dluhopisů (dále jen „Doplněk“).

Emisní kurz všech Dluhopisů určí Doplněk.

Datum počátku lhůty pro upisování emise určí Doplněk.

Datum ukončení lhůty pro upisování emise určí Doplněk.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů bude určena Doplněkem.

Emitentovi není známo, že by jemu nebo Dluhopisům byl udělen rating.

Činnosti spojené s vydáním Dluhopisů, se splacením jejich jmenovité hodnoty a s výplatami úrokových výnosů Dluhopisů bude zabezpečovat sám Emitent.

4.2.3 Nabídka Dluhopisů, způsob, místo a lhůta pro upisování Dluhopisů, způsob a místo splácení jejich emisního kurzu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům v rámci veřejné nabídky dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty k upisování a prvotnímu nabytí formou veřejné nabídky dle volby Emitenta na území České republiky, a to v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky.

Emitent hodlá nabízet Dluhopisy vlastními silami a využitím služeb finančních zprostředkovatelů.

Dluhopisy mohou být nabízeny všem kategoriím potenciálních investorů, zejména ale budou nabízeny neprofesionálním zákazníkům, tj. především fyzickým osobám a právníckým osobám, jejichž výše aktiv, vlastního kapitálu nebo ročního úhrnu čistého obrátu nedosahuje takové výše, aby mohly být zařazeny do kategorie profesionálních zákazníků.

Dluhopisy lze upisovat počínaje datem uveřejnění Dluhopisového programu a příslušného Doplnku, a to kdykoliv postupně v průběhu lhůty pro upisování emise Dluhopisů. Lhůta pro upisování emise Dluhopisů skončí dnem uvedeným v Doplnku. Dluhopisy je možné vydávat v rámci lhůty pro upisování jednorázově nebo i postupně po částech (transích).

Smlouva o úpisu Dluhopisů („Smlouva o úpisu“) může být uzavřena v sídle Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím České pošty, s.p., případně dohodnuté kurýrní služby. Upisování bude probíhat tak, že emisní kurz upsaných Dluhopisů se splácí nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený, nedohodne-li se Emitent s upisovatelem jinak.

Emitent může vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, jestliže se do konce lhůty pro upisování nepodařilo upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů.

Uzavření Smluv o úpisu nad rámec předpokládané celkové hodnoty emise bude odmítnuto; Emitent nepředpokládá možnost snížení upisovaných částek a s tím související náhradu uhrazeného přeplatku, který žadatelé zaplatili. V případě využití služeb finančních zprostředkovatelů Emitent vytvoří zabezpečený komunikační kanál s evidencí upsaných dluhopisů, který zajistí aktuální dostupnost informací o již upsaném objemu dluhopisů.

Dluhopisy budou předány jednotlivým upisovatelům tak, že vlastník bude ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne připsání emisního kurzu upsaných Dluhopisů na účet Emitenta vyzván k osobnímu převzetí Dluhopisu v sídle Emitenta nebo na jiném místě po předchozí domluvě.

Na žádost vlastníka bude vyplněný Dluhopis(y) ve lhůtě 5 pracovních dnů od připsání emisního kurzu na účet Emitenta odeslán vlastníkově doporučeně prostřednictvím České pošty, s.p. nebo prostřednictvím dohodnuté kurýrní služby na korespondenční adresu.

V obou případech bude na Dluhopis vyznačeno jméno, příjmení, rodné číslo (u fyzických osob) anebo obchodní firma nebo název, IČO (u právníckých osob) a adresa trvalého bydliště nebo sídla prvního vlastníka Dluhopisu. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků Dluhopisů a Dluhopis bude předán prvnímu vlastníkově. Vlastnictví k Dluhopisu a nebezpečí škody přechází na vlastníka převzetím Dluhopisu v sídle Emitenta, převzetím doporučené zásilky na České poště, s.p., či převzetím zásilky zaslané prostřednictvím dohodnuté kurýrní služby.

Smlouva o úpisu může připustit započtení pohledávky upisovatele za Emitentem proti pohledávce Emitenta na splacení emisního kurzu Dluhopisů, jinak není přípustné započtení pohledávky upisovatele za Emitentem proti pohledávce Emitenta na splacení emisního kurzu Dluhopisů.

4.3 VÝNOS DLUHOPISŮ

4.3.1 Charakter a výše výnosu Dluhopisů, jeho neoddělitelnost

Výnos Dluhopisů je úrokový s pevnou úrokovou sazbou, a to jednoduchým úročením s pevnou roční úrokovou sazbou určenou Doplnkem, výnos Dluhopisů bude vyplácen v průběhu životnosti Dluhopisu, jednou ročně zpětně, a to vždy k výročí data Emise upsaných Dluhopisů až do okamžiku splatnosti Dluhopisů. Emitent vylučuje právo na výnos Dluhopisů oddělit od Dluhopisů.

4.3.2 Výpočet výnosu Dluhopisu

Úrokový výnos se počítá na základě jednoduchého úročení a je dán následujícím vzorcem:

$$V = H \times I \times n / 365$$

kde

V je úrokový výnos Dluhopisu

H je jmenovitá hodnota Dluhopisu

I je roční úroková sazba dluhopisu

n je skutečný počet dní ode dne emise Dluhopisu do data prvního výročí data emise pro první výnosové období, v následujících výnosových obdobích pak vždy skutečný počet dní od posledního výročí emise Dluhopisu, do dne dalšího výročí emise Dluhopisu nebo dne splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu, dle toho, který stav nastane dříve.

Výnosové období je dáno jako období ode dne emise Dluhopisu do doby výročí emise dluhopisu nebo období mezi jednotlivými výročími emise dluhopisu. Je započítán první den a nezapočítává se poslední den uvedené doby. Pro stanovení výnosu za období kratší než 1 rok je stanoven standard act/365.

Úrokový výnos je stanoven pevnou úrokovou sazbou.

4.3.3 Popis práv spojených s Dluhopisy

S dluhopisy jsou spojena práva

- na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu,
- na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami,
- účastnit se schůze Vlastníků dluhopisů.

Dluhopisy jsou nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta.

4.3.3 Výplata výnosu Dluhopisů

Výnosy z upsaných a splacených Dluhopisů budou vyplaceny vždy ke dni výročí data Emise upsaných Dluhopisů.

4.4 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

4.4.1 Konečné splacení Dluhopisů

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů způsobem vyplývajícím z následujících ustanovení, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů, jakožto dlužná částka, splacena k datu splatnosti Dluhopisů určenému Doplňkem, a to v souladu s čl. 4.5.

4.4.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent má právo podle své úvahy předčasně splatit všechny nebo některé dosud nesplacené emise Dluhopisů vydané na základě dluhopisového programu, tedy splatit celou jmenovitou hodnotu všech Dluhopisů dané emise spolu s poměrným úrokovým výnosem takovým Dluhopisům narostlým, avšak za předpokladu, že své rozhodnutí o tomto předčasném splacení oznámí vlastníkům Dluhopisů způsobem podle čl. 4.8, a to nejdříve 30 dní a nejpozději 15 dní před takovým datem předčasného splacení. Datem splatnosti je v takovém případě datum předčasného splacení určené podle předchozí věty, rozhodným dnem je 7. den následující po dni uveřejnění oznámení. Způsob výplaty se řídí čl. 4.5.2.

4.5 PLATBY A ZDANĚNÍ

4.5.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplatit úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jakožto dlužnou částku, výlučně v českých korunách, případně v jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

4.5.2 Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů, jakožto dlužné částky, a výnosů z nich

Emitent bude provádět platby oprávněným osobám sám, a to bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet podle instrukce, kterou příslušná oprávněná osoba Emitentovi doručí do jeho sídla. Oprávněnou osobou se rozumí osoba, která bude na počátku příslušného dne výplaty evidována v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném podle § 4 ZoD.

Instrukcí se rozumí poslední písemná instrukce o bankovním spojení, která bude evidovaným vlastníkem Dluhopisů Emitentovi doručena před příslušným dnem výplaty a která bude opatřena podpisem tohoto vlastníka Dluhopisů. V případě jakýchkoliv pochybností je Emitent oprávněn si od tohoto vlastníka Dluhopisů vyžádat instrukci opatřenou jeho úředně ověřeným podpisem.

Pokud by den výplaty připadl na den, který není pracovním dnem, bude takový den výplaty místo toho připadat na nejbližší následující pracovní den, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok ani žádné jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence pracovního dne.

4.5.3 Zdanění

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 % (pro rok 2019), pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

Pokud je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2019).

Základ srážkové daně se stanoví za jednotlivé Dluhopisy a zaokrouhluje se na celé Kč dolů, stejně se zaokrouhluje i srážková daň.

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

Oprávněná osoba je povinna Emitentovi doložit, do kterého daňového režimu patří, s tím, že důsledky jejího nesprávného či opožděného sdělení jdou k její tíži.

Investoři, kteří nemají obchodování s cennými papíry zahrnuté v obchodním majetku, nemusí ze zisku z prodeje akcií, podílových fondů či jiných investic platit žádné daně, pokud mezi nákupem a prodejem uplynou alespoň tři roky.

U dluhopisů pořizovaných ze soukromých peněz se příjmy z jejich prodeje zdaňují v rámci § 10 - Ostatní příjmy (zákon č. 586/1992 Sb.). Daňovým výdajem bude nákupní cena dluhopisu včetně souvisejících poplatků na jejich pořízení. Není možné zde počítat s existencí daňové ztráty z tohoto obchodu.

Když není splněna zákonná podmínka, aby příjem z prodeje cenných papírů byl osvobozen od daně z příjmu fyzických osob, tak je zapotřebí v daňovém přiznání uvést příjem i výdaj související s prodejem cenných papírů.

Skutečným daňovým základem, tj. částky, ze které se bude počítat daň z příjmu, je rozdíl mezi příjmem a výdajem. Zdanitelným příjmem je cena, za kterou byly cenné papíry prodány. Daňovým výdajem jsou výdaje spojené s dosažením příjmů z prodeje cenných papírů, celkový výdaj tak tvoří nabývací cena cenného papíru i výdaje související s prodejem (např. různé poplatky).

Zisk z prodeje Dluhopisů u právnické osoby podléhá dani z příjmu v sazbě 19 % (rok 2019). Zdanění příjmů z Dluhopisů vychází v České republice zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Informace o zdanění jsou platné k datu vydání Emisních podmínek. Zdanění se může měnit dle platných zákonů České republiky.

4.6 SCHŮZE VLASTNÍKŮ

4.6.1 Oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů

Oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů je Emitent povinen zaslat vlastníkům Dluhopisů emailem na adresu uvedenou ve Smlouvě o úpisu nebo jinou adresu, kterou vlastník Dluhopisu Emitentovi písemně sdělil.

Jiný svolavatel je povinen oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů uveřejnit alespoň v jednom celostátně šířeném deníku a současně je doručit Emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení zaslal e-mailem v souladu s první větou prvního odstavce. Každý svolavatel je povinen oznámení o svolání schůze vlastníků Dluhopisů uveřejnit ve lhůtě stanovené v ZoD.

4.6.2 Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů

Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů je den konání schůze vlastníků Dluhopisů.

4.6.3 Změny zásadní povahy, práva z účasti

Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě změn zásadní povahy, tj. návrhu změn emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně emisních podmínek vyžaduje.

4.6.4 Usnášeníschopnost schůze vlastníků

Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 %

jmenovité hodnoty nesplacené části emise dluhopisů. Společná schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků, více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části každé dosud vydané emise. Neřeší-li se problematika společná všem emisím, je nutná účast vlastníků 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch emisí, kterých se problematika dotýká, ledaže emisní podmínky určí jinak.

Není-li schůze vlastníků, která má rozhodovat o změně emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníků dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Náhradní schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v tomto bodě v odstavci 1.

4.6.5 Jednání schůze

Před zahájením schůze vlastníků je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Vlastní dluhopisy ve vlastnictví emitenta ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků, se pro účely bodů 4.6.4 a 4.6.5 nezapočítávají.

Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise dluhopisů. Ke změně emisních podmínek, doplnku dluhopisového programu nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dluhopisů.

4.6.6. Nesouhlas se změnami zásadní povahy nebo nepřítomnost vlastníka Dluhopisu

Jestliže schůze vlastníků souhlasila se změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisu včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle bodu 4.6.7. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky.

4.6.7. Další ustanovení

Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisu, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků uveřejnit všechna rozhodnutí schůze vlastníků, a to způsobem, kterým uveřejnil emisní podmínky.

4.7 PROMLČENÍ

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

4.8 UVEŘEJŇOVÁNÍ A ZPŘÍSTUPŇOVÁNÍ INFORMACÍ

Nevyplývá-li z tohoto Dluhopisového programu něco jiného, budou informace týkající se Dluhopisů uveřejňovány a zpřístupňovány na internetové stránce Emitenta www.xpgroup.cz v sekci „PRO INVESTORY“, a budou též na žádost investorů, resp. vlastníků Dluhopisů zasílány těmto osobám e-mailem na adresu uvedenou ve Smlouvě o úpisu nebo jinou adresu, kterou vlastník Dluhopisu Emitentovi písemně sdělil.

Informace nebudou uveřejňovány ani zpřístupňovány v jiném jazyce než českém. Na žádost investora pak budou informace v tištěné podobě zdarma zaslány na jím určenou adresu.

Emitent je povinen zachovat vůči třetím osobám mlčenlivost o záležitostech týkajících se konkrétních Dluhopisů vlastněných konkrétním vlastníkem, s výjimkou případů, kdy je sdělení informací vyžadováno právními předpisy nebo je nutné k uplatnění nebo ochraně práv Emitenta.

4.9 ROZHODNÉ PRÁVO A ZÁVAZEK EMITENTA

Právní vztahy z Dluhopisů se řídí právním řádem České republiky, zejména ZoD.

Emitent se zavazuje vlastníkům Dluhopisů vyplatit výnos a splatit jmenovitou hodnotu jejich Dluhopisů, a to způsobem a v místě, jak jsou uvedeny v tomto Dluhopisovém programu a příslušném Doplnku.

5. VZOR KONEČNÝCH PODMÍNEK

Níže je uveden vzor Konečných podmínek (bez krycí strany a shrnutí, které bude vyhotovení také obsahovat), které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Programu.

Konečné podmínky budou vycházet z příslušného Doplnku dluhopisového programu, jehož vzor je rovněž uveden níže. V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi Dluhopisů prospekt cenného papíru, budou konečné podmínky obsahovat pouze Doplněk dluhopisového programu, který Emitent v souladu se zákonem zpřístupní.

Tyto Konečné podmínky představují konečné podmínky nabídky ve smyslu ustanovení § 36a odst. 3 zákona o podnikání na kapitálovém trhu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných Dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“).

Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem Dluhopisového programu společnosti XP Group a.s., se sídlem Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23501, IČO 07188102 (dále jen „**Emitent**“), schváleném rozhodnutím České národní banky č.j. č.j. 2019/080090/CNB/570 ke spis. zn. S-Sp-2019/00031/CNB/572 ze dne 18. 7. 2019, které nabylo právní moci dne 19. 7. 2019. (dále jen „**Základní prospekt**“).

Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.xpgroup.cz v sekci: PRO INVESTORY.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s ustanovením § 36a odst. 3 zákona o podnikání na kapitálovém trhu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.xpgroup.cz v sekci: PRO INVESTORY a byly v souladu s právními předpisy sděleny ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta vydaného v roce 2019 v maximální celkové jmenovité hodnotě 100 000 000 Kč (slovy: jedno sto miliónů korun českých), s dobou trvání programu 20 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v Základním prospektu (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití jinak. Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, uvedené v Základním prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po tomto datu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

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 konkrétních Konečných podmínkách.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

XP Group a.s. 2019

Datum vyhotovení doplňku: [●]

Název a číslo Emise Dluhopisů: [●]

ISIN Dluhopisů [●] / [nepoužije se]

Forma Dluhopisů: na řad

Podoba Dluhopisů: Listinná

Měna emise Dluhopisů: Koruna česká (Kč)

Datum emise: [●]

Emisní kurz jednoho Dluhopisu platný po celou dobu lhůty pro upisování emise: [●]

Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: 100.000, - Kč

Roční úroková sazba rozhodná pro výpočet úrokového výnosu Dluhopisů: [●]

Výše výnosu, kterou investor obdrží ke dni splatnosti Dluhopisu: [●]

Počet Dluhopisů: [●]

Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): Ano / Ne

Datum počátku lhůty pro upisování emise: [●]

Datum ukončení lhůty pro upisování emise: [●]

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise: [●]

Datum splatnosti úroků: [●]

Datum splatnosti Dluhopisů [●]

Informace o nabídce dluhopisů

1. PODMÍNKY NABÍDKY DLUHOPISŮ

1.1 Celková částka veřejné nabídky Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny v objemu shodném s předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise Dluhopisů, která činí [●]

1.2 Lhůta veřejné nabídky emise: [●]

1.3 Cena jednoho Dluhopisu v rámci veřejné nabídky platná po celou dobu lhůty veřejné nabídky emise: [●]

1.4 Minimální objem žádosti

Minimální objem žádosti o vydání Dluhopisu je 1 ks Dluhopisu.

1.5 Maximální částka žádosti o koupi Dluhopisu

Maximální částka žádosti o koupi Dluhopisu jedním upisovatelem není omezena, avšak nemůže být vyšší než předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise.

1.6 Možnost snížení upisovaných částek

Nepoužije se

1.7 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Smlouva o úpisu Dluhopisů („Smlouva o úpisu“) může být uzavřena v sídle Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím České pošty, s.p., případně dohodnuté kurýrní služby.

1.8 Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora

Cena v rámci veřejné nabídky upsaných Dluhopisů se splácí nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený, nedohodne-li se Emitent s upisovatelem jinak.

Dluhopisy budou předány jednotlivým upisovatelům tak, že vlastník bude ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne připsání kupní ceny upsaných Dluhopisů na účet Emitenta vyzván k osobnímu převzetí Dluhopisu v sídle Emitenta nebo na pobočce dceřiné firmy XP invest s.r.o.

Na žádost vlastníka bude vyplněný Dluhopis(y) ve lhůtě 5 pracovních dnů od připsání kupní ceny na účet Emitenta odeslán vlastníkovi doporučeně prostřednictvím České pošty, s.p. na korespondenční adresu.

1.9 Uveřejnění výsledků nabídky

Informace o výsledcích nabídky budou uveřejněny do 5 pracovních dnů od konce lhůty veřejné nabídky emise dluhopisů na internetových stránkách Emitenta v sekci „pro investory.“

1.10 Náklady účtované investorovi

Investorovi nebudou účtovány žádné náklady.

2. ZASTOUPENÍ VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

2.1 Zastoupení vlastníků Dluhopisů včetně označení organizace zastupující investory a ustanovení o tomto zastoupení:

[Zástupce vlastníků Dluhopisů nebyl ustanoven] /
[Schůze vlastníků Dluhopisů ustanovila společného zástupce, kterým je [●]]

3. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

Informace o žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo jiných rovnocenných trzích. Dluhopisy nebudou předmětem žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo jiných rovnocenných trzích.

4. DALŠÍ INFORMACE

Popis jakéhokoli zájmu včetně zájmů konfliktních, který je pro emisi/nabídku významný, s upřesněním zúčastněných osob a povahy zájmu. [●]

Důvodem nabídky je [●].

Celkové náklady emise Dluhopisů odhaduje Emitent a odhadované čisté částky výnosů na [●] a čistou částku výnosů emise Dluhopisů odhaduje Emitent na [●].

Uvedené náklady emise Dluhopisů jsou interní náklady Emitenta a investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.

Čistý výnos emise Dluhopisů, tj. jejich Emisní kurz snížený o náklady na přípravu emise Dluhopisů, bude použit pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, a to pro účel zajištění finančních prostředků pro uskutečňování rozšíření podnikatelské činnosti Emitenta, která spočívá ve vývoji softwarových aplikací, založení a provoz dceřiných společností nebo poboček v zemích Evropské unie, dále pak k investování do nemovitostí, zejména pak do pozemků, rezidenčních nemovitostí, kancelářských nemovitostí v zemích EU.

Pro tento účel bude sloužit čistý výtěžek Emise Dluhopisů po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí.

[Půjde konkrétně o následující investice: [●]] / [Emitent nemá k datu vyhotovení končených podmínek identifikována konkrétní aktiva, do kterých bude výtěžek emise investovat.]

Emitent prohlašuje, že informace pocházející od třetích stran byly přesně reprodukovány a že 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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

6. FINANČNÍ INFORMACE

Emitent přikládá zprávu nezávislého Auditora o ověření účetní závěrky Emitenta za období od 5.6.2018 do 31.12.2018.

Dále pak neauditované účetní uzávěrky za roky 2016, 2017 a 2018 dceřiné společnosti XP invest s.r.o.

6.1 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 5. 6. 2018 AŽ 31.12.2018 OVĚŘENÁ AUDITOREM A ZAHAJOVACÍ ROZVAHA K 5.6.2018



společnost s ručením omezeným

Koliště 1965/13a
602 00 Brno ČESKÁ REPUBLIKA
Obch. rejstřík KS v Brně C 4855, IČ: 454 77 639

tel. +420 541 211 237, tel. +420 541 240 807
www.topauditing.cz
e-mail: audit@topauditing.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**akcionářům společnosti
XP group a.s., IČ: 071 88 102**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti XP group a.s. (dále také „Účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Účetní jednotce jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky XP group a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 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 Účetní jednotce 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 statutárního orgánu a dozorčí rady Účetní jednotky za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Účetní jednotky povinen posoudit, zda je Účetní jednotka 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 statutární orgán plánuje zrušení Účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Účetní jednotce odpovídá dozorčí rada.

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 Účetní jednotky 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 statutární orgán Účetní jednotky uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Účetní jednotky 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 Účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka 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 statutární orgán 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 Brně dne 15. 7. 2019

Ing. Štěpán Gregor
Oprávnění KAČR č. 2136



TOP AUDITING, s.r.o.

Oprávnění Komory auditorů České republiky č. 47
Licencia Úradu pre dohľad nad výkonom auditu č. 007
Znalecký ústav (MSP ČR 63/97-OOD)

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

XP group a.s.

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

ke dni 31.12.2018
(v haléřích)

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

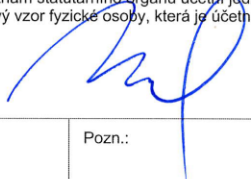
Na Folimance 2155/15
Praha 2
120 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2018		07188102

Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	2 000 386,00		2 000 386,00	
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	2 000 000,00		2 000 000,00	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	2 000 000,00		2 000 000,00	
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	2 000 000,00		2 000 000,00	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	386,00		386,00	
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	386,00		386,00	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	386,00		386,00	

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	2 000 386,00	
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	1 999 386,00	
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	2 000 000,00	
A.I.1.	Základní kapitál	81	2 000 000,00	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-614,00	
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	1 000,00	
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	1 000,00	
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	1 000,00	
C.I.9.	Závazky - ostatní	119	1 000,00	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	1 000,00	

Sestaveno dne: 15.07.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání	Pozn.:

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

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2018
(v haléřích)**

Rok	Měsíc	IČ
2018		07188102

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

XP group a.s.

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

Na Folimance 2155/15
Praha 2
120 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			běžném 1	minulém 2	
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	3	605,00	
A. 3.	Služby		6	605,00	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-605,00	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	9,00	
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	9,00	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-9,00	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-614,00	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	-614,00	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	-614,00	

Sestaveno dne: 15.07.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání	Pozn.:

Cash flow (1. varianta)

Strana 1

XP group a.s.

IČ: 07188102

Rok: 2018

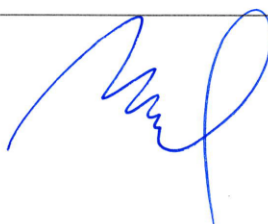
Dne: 15.07.2019

Tisk vybraných záznamů

Řádek	Text	Skutečnost
1.	P. Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	2 001 000,00
2.	A. Peněžní tok z hlavní výdělečné činnosti	0,00
3.	Z. Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti	-614,00
4.	A.1. Úpravy o nepeněžní operace	0,00
5.	A.1.1. Odpisy stálých aktiv	0,00
6.	A.1.2. Odpis opravné položky k úplatně nabytému majetku	0,00
7.	A.1.3. Změna zůstatků rezerv	0,00
8.	A.1.4. Změna zůstatků časového rozlišení nákladů a výnosů a dohadných účtů	0,00
9.	A.1.5. Změna zůstatků opravných položek ke stálým aktivům	0,00
10.	A.1.6. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv	0,00
11.	A.1.7. Zúčtování oceňovacích rozdílů z kapitálových účastí	0,00
12.	A.2. Úpravy oběžných aktiv	0,00
13.	A.2.1. Změna stavu pohledávek	0,00
14.	A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků	0,00
15.	A.2.3. Změna stavu zásob	0,00
16.	A.2.4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku	0,00
17.	B. Investiční činnost	-2 000 000,00
18.	B.1. Nabytí stálých aktiv	-2 000 000,00
19.	B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	0,00
20.	B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	0,00
21.	B.1.3. Nabytí finančních investic	-2 000 000,00
22.	B.2. Výnosy z prodeje stálých aktiv	0,00
23.	B.2.1. Výnosy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0,00
24.	B.2.2. Výnosy z prodeje finančních investic	0,00
25.	B.3. Komplexní pronájem	0,00
26.	B.3.1. Úhrada pohledávek z komplexního pronájmu	0,00
27.	B.3.2. Úhrada závazků z komplexního pronájmu	0,00
28.	C. Finanční činnost	0,00
29.	C.1. Změna stavu dlouhodobých závazků	0,00
30.	C.1.1. Zvýšení dlouhodobých úvěrů	0,00
31.	C.1.2. Snížení dlouhodobých úvěrů	0,00
32.	C.1.3. Zvýšení závazků z dluhopisů	0,00
33.	C.1.4. Snížení závazků z dluhopisů	0,00
34.	C.1.5. Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	0,00
35.	C.1.6. Snížení ostatních dlouhodobých závazků	0,00
36.	C.2. Zvýšení a snížení vlastního jmění z vybraných operací	0,00
37.	C.2.1. Upsání cenných papírů a účastí	0,00
38.	C.2.2. Přeměna dluhopisu na akcie	0,00
39.	C.2.3. Peněžní dary a dotace, dary v podobě pohledávek a krátkod. fin. majetku	0,00
40.	C.2.4. Kapitalizace závazků	0,00
41.	C.2.5. Úhrada ztráty společníky	0,00
42.	C.2.6. Nárok na dividendy a podíly na zisku	0,00
43.	C.2.7. Vyplácení vlastního jmění společníkům	0,00
44.	C.2.8. Odpis vlastních akcií	0,00
45.	C.2.9. Jiné změny	0,00
46.	D. Rozdíl (R - P - A - B - C)	-614,00
47.	R. Stav peněžních prostředků na konci účetního období	386,00

Dne 15.7.2019

Sestavil: MUDr. Michal Málek



Příloha v účetní závěrce

XP group a.s.

ke dni 31.12.2018

Obsah přílohy

Podle § 39 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 vlastních akcií nebo vlastních podílů
7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

1. Popis účetní jednotky

Název:	XP group a.s.
Sídlo:	Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Právní forma:	Akciová společnost
IČO:	071 88 102
Předmět podnikání:	

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Oceňování majetku pro věci nemovitě

Den vzniku účetní jednotky:	5. června 2018
Spisová značka:	B 23501 vedená u Městského soudu v Praze
Zdaňovací období:	od 5. 6. 2018 do 31. 12. 2018
Rozvahový den:	31. 12. 2018
Okamžik sestavení účetní závěrky:	14. 1. 2019

Statutární orgán – představenstvo:

člen představenstva: Martin Málek, dat. nar. 29. dubna 1986, Mánesova 1374/53, Vinohrady, 120 00 Praha 2

člen představenstva: MUDr. Michal Málek, dat. nar. 4. května 1981, Novodvorská 1042/18, 674 01 Třebíč

Základní kapitál: 2 000 000,- Kč a je plně splacen

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

2.1. Použité obecné účetní zásady

Společnost XP group a.s. je mikro účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem.

Při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. ve znění platném pro rok 2018.

2.2. Použité účetní metody

Dle zákona 563/1991 Sb. o účetnictví.

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 Společnost se neodchýlila od účetních metod dle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, závazky se oceňují nominální hodnotou.

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

2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu Netýká se.

3. Informace k položkám závazkových vztahů

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

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

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

Výše uvedené položky společnost neeviduje.

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

5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období Společnost je bez zaměstnanců.
6. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů. Výše uvedené položky společnost neviduje
7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky
Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne: 15. 7. 2019

Sestavil: MUDr. Michal Málek



ZAHAJOVACÍ ROZVAHA /NENÍ SOUČÁSTÍ SAMOTNÉ ZPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDITORA/

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

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **5.6.2018**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2018		07188102

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky


XP group a.s.

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

Na Folimance 2155/15
Praha 2
120 00

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	2 001		2 001	
C.	Oběžná aktiva	Součet C.I. až C.IV.	37	2 001		2 001	
C.IV.	Peněžní prostředky	Součet IV.1. až IV.2.	71	2 001		2 001	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech		73	2 001		2 001	

Označení a	PASIVA b		Čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	2 001	
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	2 000	
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	2 000	
A.I.1.	Základní kapitál		81	2 000	
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	1	
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	1	
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	1	
C.I.9.	Závazky - ostatní		119	1	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120	1	

Sestaveno dne: 12.01.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou 
Právní forma účetní jednotky a.s.	Předmět podnikání	Pozn.:

6.2. NEAUDITOVANÉ ÚČETNÍ UZÁVĚRKY ZA ROKY 2016, 2017 A 2018 DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI XP INVEST S.R.O.

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

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

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA ve zkráceném rozsahu (mikro účetní jednotka)

ke dni 31.12.2016
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

XP invest, s.r.o.

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

Mánesova 1374/53

Praha 2
120 00

Rok	Měsíc	IČ
2016		28462572

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	4 707	-531	4 176	590
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek	3	3 226	-466	2 760	
C.	Oběžná aktiva	4	1 463	-65	1 398	585
D.	Časové rozlišení aktiv	5	18		18	5

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	6	4 176	590
A.	Vlastní kapitál	7	232	195
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	8	3 944	395
B.	Rezervy	9		
C.	Závazky	10	3 944	395
D.	Časové rozlišení pasiv	11		

Sestaveno dne: 27.06.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání Oceňování majetku pro věci nemovité
	Pozn.:

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

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016		28462572

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

XP invest, s.r.o.

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

Mánesova 1374/53
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	4 212	3 687
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	3 213	3 056
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	235	184
A. 3.	Služby	6	2 978	2 872
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	597	698
D. 1.	Mzdrové náklady	10	579	692
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	18	6
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	18	6
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	250	
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	250	
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	250	
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	1	9
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1	9
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	99	132
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	70	59
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-8	
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	37	73
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	54	-190

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	1
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	1
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	
K.	Ostatní finanční náklady		47	16
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.		48	-17
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)		49	37
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	37
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.		55	37
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.		56	4 213
				3 696

Sestaveno dne: 27.06.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání Oceňování majetku pro věci nemovitě	Pozn.:

Příloha v účetní závěrce

XP invest, s.r.o.

ke dni 31.12.2016

Obsah přílohy

Podle § 39 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 vlastních akcií nebo vlastních podílů
7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

1. Popis účetní jednotky

Název: XP invest, s.r.o.
Sídlo: Mánesova 1374/53, 120 00 Praha – Vinohrady
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 284 62 572

Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Oceňování majetku pro věci nemovité

Den vzniku účetní jednotky: 19. září 2008
C 143295 vedená u Městského soudu v Praze
Zdaňovací období: od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016
Rozvahový den: 31. 12. 2016
Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. 6. 2017

Statutární orgán:

Jednatel: Martin Málek, dat.nar. 29. dubna 1986, Mánesova 1374/53, Vinohrady, 120 00 Praha 2

jednatel: MUDr. Michal Málek, dat.nar. 4. května 1981, Novodvorská 1042/18, 674 01 Třebíč

V roce 2016 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Základní kapitál: Základní kapitál činí 200 000,- Kč a je plně splacen

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

2.1. Použité obecné účetní zásady

Společnost XP invest s.r.o. je mikro účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem.

Při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. ve znění platném pro rok 2016

2.2. Použité účetní metody

Za hmotný dlouhodobý majetek se považuje samostatný dlouhodobý majetek nebo soubor movitých věcí s pořizovací cenou vyšší jak 6 500,- Kč.

Odpisové plány účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interním předpisu takto:

majetek od 1 – 6 500 Kč účtován na nákladové účty 501xx

majetek 6 500 - 40 000 Kč odepisován 2 roky.

Dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Pohledávky při vzniku se oceňují jmenovitou hodnotou. Při nabytí za úplaty nebo vkladem se oceňují pořizovací cenou.

Závazky se oceňují jmenovitou hodnotou.

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.

Společnost v roce 2016 nepořídila žádné zásoby.

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

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

Společnost se neodchýlí od účetních metod dle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

V roce 2016 společnost pořídila:

Os. automobil v hodnotě 652 tis. Část hodnoty bude splácena úvěrem.

Os. automobil v hodnotě 372 tis. Zařazen do užívání je v roce 2017.

Společnost vytváří vlastní činností dlouhodobý nehmotný majetek – online aplikaci, jejímž obsahem bude komplexní informační servis **o cenách nemovitostí**, životních podmínkách - kriminalitě, demografii, místních ekonomických poměrech, čistotě životního prostředí a nemocnosti, dopravní dostupnosti a ekonomicky aktivních firmách.

Tento nehmotný majetek oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady. Na vytvoření online aplikace je požádáno o dotaci Ministerstva průmyslu a obchodu a tento projekt společnost eviduje pod zkratkou INEM.

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

Daňové odpisy jsou zrychlené.

2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní jednotka neúčtovala v roce 2016 pohledávky a závazky v cizí měně.

3. Informace k položkám závazkových vztahů

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

Společnost neeviduje pohledávky a závazky po splatnosti delší než 5 let

Jsou evidovány pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 180 dnů.

U pohledávek po splatnosti byly uplatněny opravné položky dle zákona o rezervách.

Pohledávky od jejichž splatnosti uplynulo více než 36 měsíců byly odepsány a jsou evidovány v podrozvaze.

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

Výše uvedené položky společnost neeviduje

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

Výše uvedené položky společnost neeviduje

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

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Společnost nevykazuje mimořádné výnosy a náklady.

5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2016 činil 4 osoby.

6. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Výše uvedené položky společnost neeviduje

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

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne: 26. 6. 2017

Sestavil: MUDr. Michal Málek



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

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

XP invest, s.r.o.

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

ke dni 31.12.2017
(v celých tisících Kč)

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

Mánesova 1374/53
Praha 2
120 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2017		28462572

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	5 611	1 141	4 470	4 176
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	4 305	1 055	3 250	2 760
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	2 635	168	2 467	1 708
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	2 016	168	1 848	
B.I.2.1.	Software	7	2 016	168	1 848	
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11	619		619	1 700
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	619		619	1 708
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	1 670	887	783	1 052
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	1 519	779	740	678
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	151	108	43	79
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	151	108	43	79
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				295
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				295
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	1 285	86	1 199	1 398
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.2.	46	884	86	798	674
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	884	86	798	674
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	836	86	750	431
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	48		48	243
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64				180
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	48		48	63
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	401		401	724
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	118		118	220
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	283		283	504
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	21		21	18
D.1.	Náklady příštích období	75	21		21	18

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	4 470	4 176
A	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	728	232
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	200	200
A.I.1.	Základní kapitál		81	200	200
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	26	26
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93	20	20
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94	6	6
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.3.	95	83	-31
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let		96	289	175
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		97	-206	-206
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	419	37
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	3 742	3 944
C.	Závazky	Součet C.I. až C.II.	107	3 742	3 944
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	3 373	3 349
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	577	551
C.I.9.	Závazky - ostatní		119	2 796	2 798
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		120	2 571	2 661
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121	225	137
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	369	595
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		25
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	67	495
C.II.8.	Závazky ostatní		133	302	75
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	134	42
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	83	20
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	94	10
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	-9	3

Sestaveno dne: 17.05.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání Oceňování majetku pro věci nemovité	Pozn.:

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

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

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		28462572

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

XP invest, s.r.o.

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

Mánesova 1374/53
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	5 580	4 212
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	3 812	3 213
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	163	235
A. 3.	Služby	6	3 649	2 978
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2. 9	519	597
D. 1.	Mzdové náklady	10	496	579
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	23	18
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	23	18
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14	588	250
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	588	250
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	588	250
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3. 20	8	1
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22	8	
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		1
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	192	99
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	91	70
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	21	-8
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	80	37
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	477	54

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	22
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	22
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	
K.	Ostatní finanční náklady		47	23
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.		48	-45
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)		49	432
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	13
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	13
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.		53	419
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) *** (ř. 53) - M.		55	419
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.		56	5 588
				4 213

Sestaveno dne: 17.05.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání Oceňování majetku pro věci nemovitě	Pozn.:

Příloha v účetní závěrce

XP invest, s.r.o.

ke dni 31.12.2017

Obsah přílohy

Podle § 39 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 vlastních akcií nebo vlastních podílů
7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

1. Popis účetní jednotky

Název: XP invest, s.r.o.
Sídlo: Mánesova 1374/53, 120 00 Praha – Vinohrady
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 284 62 572

Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Oceňování majetku pro věci nemovitě

Den vzniku účetní jednotky: 19. září 2008
C 143295 vedená u Městského soudu v Praze
Zdaňovací období: od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017
Rozvahový den: 31. 12. 2017
Okamžik sestavení účetní závěrky: 10. 5. 2018

Statutární orgán:

Jednatel: Martin Málek, dat.nar. 29. dubna 1986, Mánesova 1374/53, Vinohrady, 120 00 Praha 2

jednatel: MUDr. Michal Málek, dat.nar. 4. května 1981, Novodvorská 1042/18, 674 01 Třebíč

V roce 2017 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Základní kapitál: Základní kapitál činí 200 000,- Kč a je plně splacen

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

2.1. Použité obecné účetní zásady

Společnost XP invest s.r.o. je mikro účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem.

Při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. ve znění platném pro rok 2017

2.2. Použité účetní metody

Za hmotný dlouhodobý majetek se považuje samostatný dlouhodobý majetek nebo soubor movitých věcí s pořizovací cenou vyšší jak 6 500,- Kč.

Odpisové plány účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interním předpisu takto:

majetek od 1 – 6 500 Kč účtován na nákladové účty 501xx

majetek 6 500 - 40 000 Kč odepisován 2 roky.

Dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Pohledávky při vzniku se oceňují jmenovitou hodnotou. Při nabytí za úplaty nebo vkladem se oceňují pořizovací cenou.

Závazky se oceňují jmenovitou hodnotou.

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.

Společnost v roce 2017 nepořídila žádné zásoby.

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nimž věcně i časově souvisejí.

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

Společnost se neodchýlila od účetních metod dle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Společnost vytváří vlastní činností dlouhodobý nehmotný majetek – online aplikaci, jejímž obsahem bude komplexní informační servis o cenách nemovitosti, životních podmínkách - kriminalitě, demografii, místních ekonomických poměrech, čistotě životního prostředí a nemocnosti, dopravní dostupnosti a ekonomicky aktivních firmách.

Tento nehmotný majetek oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady. Na vytvoření online aplikace odbržela společnost dotaci Ministerstva průmyslu a obchodu. Tento projekt společnost eviduje pod zkratkou INEM.

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

Daňové odpisy jsou zrychlené.

2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní jednotka neúčtovala v roce 2017 pohledávky a závazky v cizí měně.

3. Informace k položkám závazkových vztahů

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

Společnost neeviduje pohledávky a závazky po splatnosti delší než 5 let

Jsou evidovány pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 180 dnů.

U pohledávek po splatnosti byly uplatněny opravné položky dle zákona o rezervách.

Pohledávky od jejichž splatnosti uplynulo více než 36 měsíců byly odepsány a jsou evidovány v podrozvaze.

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

Výše uvedené položky společnost neeviduje

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

Výše uvedené položky společnost neeviduje

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

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Společnost nevykazuje mimořádné výnosy a náklady.

5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2017 činil 4 osoby.

6. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Výše uvedené položky společnost neeviduje

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

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne: 10 . 5. 2018

Sestavil: MUDr. Michal Málek



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

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

XP invest, s.r.o.

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

ke dni 31.12.2018
(v celých tisících Kč)

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

Mánesova 1374/53
Praha 2
120 00

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2018		28462572

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	8 076	2 380	5 696	4 470
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	6 518	2 261	4 257	3 250
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	4 682	1 173	3 509	2 467
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	4 682	1 173	3 509	1 848
B.I.2.1.	Software	7	4 682	1 173	3 509	1 848
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				0 19
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				619
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	1 836	1 088	748	783
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	1 685	945	740	740
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	151	143	8	43
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	151	143	8	43
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	1 508	119	1 389	1 199
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	1 034	119	915	798
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	35		35	
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	35		35	
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	35		35	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	999	119	880	798
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	924	119	805	750
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	75		75	48
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	75		75	48
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	474		474	401
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	4		4	118
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	470		470	283
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	50		50	21
D.1.	Náklady příštích období	75	50		50	21

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	5 696	4 470
A	Vlastní kapitál	Součet A. I. až A. VI.	79	142	728
A. I.	Základní kapitál	Součet I. 1. až I. 3.	80	200	200
A. I. 1.	Základní kapitál		81	200	200
A. III.	Fondy ze zisku	Součet III. 1. až III. 2.	92	26	26
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy		93	20	20
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy		94	6	6
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV. 1. až IV. 2.	95	503	83
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	503	83
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	-587	419
B + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	5 554	3 742
C.	Závazky	Součet C. I. až C. III.	107	5 554	3 742
C. I.	Dlouhodobé závazky	Součet I. 1. až I. 9.	108	4 770	3 373
C. I. 4.	Závazky z obchodních vztahů		114	1 442	577
C. I. 9.	Závazky - ostatní		119	3 328	2 796
C. I. 9. 1.	Závazky ke společníkům		120	2 850	2 571
C. I. 9. 2.	Donadné účty pasivní		121	478	225
C. II	Krátkodobé závazky	Součet II. 1. až II. 8.	123	784	369
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů		129	290	67
C. II. 8.	Závazky ostatní		133	494	302
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům		136	176	134
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	101	83
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	149	94
C. II. 8. 7.	Jiné závazky		140	68	-9

Sestaveno dne: 29.04.2019		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání Oceňování majetku pro věci nemovité	Pozn.:

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

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

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2018
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2018		28462572

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

XP invest, s.r.o.

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

Mánesova 1374/53
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	8 885	5 580
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	6 332	3 812
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	1	
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	297	163
A. 3.	Služby	6	6 034	3 649
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	1 630	519
D. 1.	Mzdové náklady	10	1 303	496
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	327	23
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	288	23
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	39	
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	1 206	588
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 206	588
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 206	588
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	1	8
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		8
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	1	
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	127	192
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodáváný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	19	91
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	33	21
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	75	80
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-409	477

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	91
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	91
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	
K.	Ostatní finanční náklady		47	87
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.		48	-178
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)		49	-587
L.	Daň z příjmů	Součet L. 1. až L. 2	50	13
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	13
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.		53	-587
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)		54	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.		55	-587
*	Celý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.		56	8 886
				5 588

Sestaveno dne: 27.04.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky s.r.o.	Předmět podnikání Oceňování majetku pro věci nemovitě
	Pozn.:

Příloha v účetní závěrce

XP invest, s.r.o.

ke dni 31.12.2018

Obsah přílohy

Podle § 39 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 mimořádně svým objemem nebo původem
5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období
6. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

1. Popis účetní jednotky

Název: XP invest, s.r.o.
Sídlo: Mánesova 1374/53, 120 00 Praha – Vinohrady
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 284 62 572

Předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Oceňování majetku pro věci nemovité

Den vzniku účetní jednotky: 19. září 2008
C 143295 vedená u Městského soudu v Praze
Zdaňovací období: od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018
Rozvahový den: 31. 12. 2018
Okamžik sestavení účetní závěrky: 10. 5. 2019

Statutární orgán:

Jednatel: Martin Málek, dat.nar. 29. dubna 1986, Mánesova 1374/53, Vinohrady, 120 00 Praha 2

jednatel: MUDr. Michal Málek, dat.nar. 4. května 1981, Novodvorská 1042/18, 674 01 Třebíč

V roce 2018 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Základní kapitál: Základní kapitál činí 200 000,- Kč a je plně splacen

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

2.1. Použité obecné účetní zásady

Společnost XP invest s.r.o. je mikro účetní jednotkou, která nemá povinnost ověření účetní závěrky auditorem.

Při sestavení této účetní závěrky postupovala dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. ve znění platném pro rok 2018

2.2. Použité účetní metody

Za hmotný dlouhodobý majetek se považuje samostatný dlouhodobý majetek nebo soubor movitých věcí s pořizovací cenou vyšší jak 6 500,- Kč.

Odpisové plány účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interním předpisu takto:

majetek od 1 – 6 500 Kč účtován na nákladové účty 501xx

majetek 6 500 - 40 000 Kč odepisován 2 roky.

Dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady.

Pohledávky při vzniku se oceňují jmenovitou hodnotou. Při nabytí za úplatou nebo vkladem se oceňují pořizovací cenou.

Závazky se oceňují jmenovitou hodnotou.

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.

Společnost v roce 2018 nepořídila žádné zásoby.

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

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

Společnost se neodchýlila od účetních metod dle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

2.4. Způsob oceňování majetku a závazků

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Společnost vytváří vlastní činností dlouhodobý nehmotný majetek – online aplikaci, jejímž obsahem bude komplexní informační servis **o cenách nemovitosti**, životních podmínkách - kriminalitě, demografii, místních ekonomických poměrech, čistotě životního prostředí a nemocnosti, dopravní dostupnosti a ekonomicky aktivních firmách.

Tento nehmotný majetek oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady. Na vytvoření online aplikace obdržela společnost dotaci Ministerstva průmyslu a obchodu. Tento projekt společnost eviduje pod zkratkou INEM.

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

Daňové odpisy jsou zrychlené.

2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní jednotka účtovala v roce 2018 pohledávky a závazky v cizí měně. Pro přepočet používá denní kurz ČNB.

3. Informace k položkám závazkových vztahů

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

Společnost neeviduje pohledávky a závazky po splatnosti delší než 5 let

Jsou evidovány pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 180 dnů.

U pohledávek po splatnosti byly uplatněny opravné položky dle zákona o rezervách.

Pohledávky od jejichž splatnosti uplynulo více než 36 měsíců byly odepsány a jsou evidovány v podrozvaze.

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

Výše uvedené položky společnost neeviduje

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

Výše uvedené položky společnost neeviduje

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

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Společnost nevykazuje mimořádné výnosy a náklady.

5. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2018 činil 5 osob.

6. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Výše uvedené položky společnost neeviduje

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

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

Sestaveno dne: 10 . 5. 2019

Sestavil: MUDr. Michal Málek

