



Konečné podmínky emise

Dluhopisy Emblema II, 2031/6, Stavebko s pevným úrokovým výnosem 6 % p.a., v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 000 CZK splatné v roce 2031

**Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000 Kč
s dobou trvání programu 5 let**

Emblema s.r.o.

KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 Nařízení 2017/1129 vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) unijním prospektem pro růst ve formě základního prospektu dluhopisového programu společnosti Emblema s.r.o. se sídlem Varšavská 715/36, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 079 16 027, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 309814, LEI 315700Q8M06DF7JNVH65 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2025/002529/CNB/650 ze dne 9. 1. 2025, které nabylo právní moci dne 25. 1. 2025 (dále jen „**Základní prospekt**“).

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

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Základního prospektu.

Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je 25. 1. 2026. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta <https://emblema.cz/> v sekci „Dluhopisy“. Právo na odvolání souhlasu podle čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním Dluhopisů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace. Ke Konečným podmínkám je přiloženo Zvláštní shrnutí jednotlivé emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta <https://emblema.cz/> v sekci „Dluhopisy“, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000 Kč (dvě stě padesát milionů korun českých, s dobou trvání programu 5 let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 5 *Společné emisní podmínky* v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v kapitole 4 *Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 11.2.2025 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 datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací; tím není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat prospekt Dluhopisů formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení 2017/1129.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

ZVLÁŠTNÍ SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

Oddíl 1 – Úvod

1.1	Název cenných papírů: ISIN:	Emblema II, 2031/6, Stavebko CZ0003569873
1.2	Emitent: Zápis v OR: IČ: LEI: Sídlo a kontaktní adresa: Email: Telefon: www stránky:	Emblema s.r.o. u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 309814 079 16 027 315700Q8M06DF7JNVH65 Varšavská 715/36, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika info@emblema.cz +420 778 457 181 https://emblema.cz/
1.3	Prospekt schválila:	Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.
1.4	Datum pravomocného schválení Základního prospektu:	25.1.2025
1.5	Upozornění <i>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt jako celek.</i> <i>Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.</i> <i>V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.</i> <i>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do těchto cenných papírů investovat.</i>	

Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

2.1	Kdo je emitentem cenných papírů?
2.1.1	Emitentem cenných papírů je společnost Emblema s.r.o. se sídlem Varšavská 715/36, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 079 16 027, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 309814, LEI 315700Q8M06DF7JNVH65, založená jako společnost s ručením omezeným. Zemí registrace je Česká republika. Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

	Hlavní činnosti Emitenta Emitent je společnost založená v únoru 2019. Hlavní činnosti Emitenta je výkup bytových jednotek a jiných nemovitostí (pozemky, příp. komerční prostory) za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje, a to v rámci celé České republiky. V případě bytových jednotek se jedná o zhodnocení díky kompletní rekonstrukci, díky které bude nemovitost následně prodána s předpokládaným ziskem 10-30 % dle lokality. V případě pozemků se jedná o nákup stavebního pozemku, zřízení inženýringu na pozemku a následně prodej nachystaného pozemku k výstavbě rodinného domu nebo souboru více budov s předpokládaným zhodnocením 20-40 %. Emitent hodlá nakupovat bytové jednotky v rámci celé České republiky se zaměřením zejm. na velká a krajská města jako je Hradec Králové, Pardubice, Praha, Trutnov, aj., a to v rámci dědických řízení, exekucí apod. Emitent také nevylučuje, že část svého portfolia bude pronajímat, a to jak bytové, tak i komerční prostory. Emitent hodlá svou činnost provádět buďto přímo nebo prostřednictvím svých dceřiných společností (stávající či budoucích). Emitent tak bude zejména holdingovou společností. Ve vrcholném vedení Emitenta je jednatel společnosti, pan Vít Včelař, který má více než desetileté zkušenosti v oblasti financí a realit, které nabyl v pozici Oblastního ředitele společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. při financování retailových klientů stavební spořitelny, zejména nemovitostních developerů a dodavatelů montovaných dřevostaveb. Pan Včelař také již spolupracoval na drobných developerských projektech (výstavba infrastruktury nebo bytového domu), zejména na jejich přípravách. K datu základního prospektu Emitent vlastní 100 % obchodní podíl ve společnosti První Semilská Realitní s.r.o., IČO 21191930, která byla založena v lednu 2024. Předmětem činnosti společnosti je výkup bytových jednotek a jiných nemovitostí (pozemky, příp. komerční prostory) za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje. Ovládání Emitenta Emitent je společností s ručením omezeným a jediným společníkem Emitenta je pan Vít Včelař, nar. 4. října 1985, pracovní adresa nám. Jiřího z Poděbrad 236, Hořice, 508 01, se kterým pojí 100 % podíl na hlasovacích právech („Ovládající osoba emitenta“). Členové správních, řídicích nebo dozorčích orgánů Emitent má jednoho jednatele, kterým je pan Vít Včelař, nar. 4. října 1985, pracovní adresa nám. Jiřího z Poděbrad 236, Hořice, 508 01. Statutární auditori Auditorem Emitenta je Ing. Danuše Peková, ev. č. Komory auditorů České republiky 1341, IČ 12248231, se sídlem Svaté Pole 128, 263 01 Dobříš.																																				
2.2	Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi? Emitent vznikl dne 20. února 2019 a vyhotovil řádnou účetní závěrku za rok 2023. Uvedené historické finanční údaje vycházejí z účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023, která byla vypracována v souladu s platnými českými účetními předpisy. Tato účetní závěrka byla ověřena auditorem. Údaje jsou uvedeny v tis. Kč. <table><tr><th>Finanční údaje z rozvahy</th><th>2023</th><th>2022</th></tr><tr><td>AKTIVA CELKEM</td><td>31</td><td>30</td></tr><tr><td>Oběžná aktiva</td><td>31</td><td>30</td></tr><tr><td>Peněžní prostředky</td><td>31</td><td>0</td></tr><tr><td>PASIVA CELKEM</td><td>31</td><td>30</td></tr><tr><td>Vlastní kapitál</td><td>7</td><td>10</td></tr><tr><td>Základní kapitál</td><td>30</td><td>30</td></tr><tr><td>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</td><td>-20</td><td>0</td></tr><tr><td>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)</td><td>-20</td><td>0</td></tr><tr><td>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</td><td>-3</td><td>-20</td></tr><tr><td>Cizí zdroje</td><td>24</td><td>20</td></tr><tr><td>Závazky</td><td>24</td><td>20</td></tr></table>	Finanční údaje z rozvahy	2023	2022	AKTIVA CELKEM	31	30	Oběžná aktiva	31	30	Peněžní prostředky	31	0	PASIVA CELKEM	31	30	Vlastní kapitál	7	10	Základní kapitál	30	30	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-20	0	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-20	0	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-3	-20	Cizí zdroje	24	20	Závazky	24	20
Finanční údaje z rozvahy	2023	2022																																			
AKTIVA CELKEM	31	30																																			
Oběžná aktiva	31	30																																			
Peněžní prostředky	31	0																																			
PASIVA CELKEM	31	30																																			
Vlastní kapitál	7	10																																			
Základní kapitál	30	30																																			
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-20	0																																			
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-20	0																																			
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-3	-20																																			
Cizí zdroje	24	20																																			
Závazky	24	20																																			

	Krátkodobé závazky	24	0
	Výkaz zisku a ztráty	2023	2022
	Výkonová spotřeba	3	20
	Provozní výsledek hospodaření	-3	-20
	Výsledek hospodaření před zdaněním	-3	-20
	Výsledek hospodaření po zdanění	-3	-20
	Výsledek hospodaření za účetní období	-3	-20
2.3	Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta? Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které všechny mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení: 1. Riziko Emitenta jako holdingové společnosti: Emitent plánuje být především holdingovou společností, jeho hlavní činností je a bude poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ve Skupině. Emitent je a bude proto závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny. Emitent nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané Emisí především na financování projektů společností ve Skupině, bude Emitent závislý na úspěšnosti podnikání svých současných a také budoucích dceřiných společností. Pokud by dceřiné společnosti Emitenta nedosahovaly očekávaných výsledků nebo by jejich schopnost vykonávat platby (například ve formě úroků či v jiných podobách) ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo smlouvami), mělo by to významný negativní vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své dluhy z Dluhopisů. Ke dni zpracování Prospektu drží Emitent 100 % obchodní podíl ve společnosti První Realitní Semilská s.r.o., Emitent hodlá svou činnost provádět také prostřednictvím svých budoucích dceřiných společností. 2. Riziko společnosti spojené s krátkou historií činnosti: Emitent je společností vzniklou v únoru 2019, která však do doby tohoto Základního prospektu nevykonávala významnou činnost. Lze očekávat, že veřejnost může mít nižší ochotu investovat do Dluhopisů než v případě emise dluhopisů známější společnosti s delší historií. Výše vlastního kapitálu Emitenta k datu 31.12.2023 byla ve výši 7 tis. Kč, takže veškerá činnost bude financována z cizích zdrojů. Pokud by se však Emitentovi nepodařilo zajistit financování v dostatečném rozsahu, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Emitenta, výnosnost jeho investic a jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů. 3. Riziko dalšího zadlužení: Emitent nemá žádné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli svého budoucího dluhového financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dalších dluhopisů, navýšení maximálního objemu Dluhopisového programu či zřízení nového dluhopisového programu atd.) Emitenta může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování Emitentem nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně Vlastníka Dluhopisů. 4. Riziko spojené se neschopností splácet dluhopisy z vlastních zdrojů: Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Výše vlastního kapitálu Emitenta k 31.12.2023 činila 7 tis. Kč, výše peněžních prostředků (na účtu a v pokladně Emitenta) činila ke stejnému datu 30 tis. Kč. K datu Základního prospektu Emitent eviduje závazky ve výši 5 962 tis. Kč (z titulu vydaných dluhopisů a přijaté zápůjčky od Raiffeisenbank a.s.), aktiva ve výši 4 175 tis. Kč (pořízení bytu v Červeném Kostelci a poskytnutý úvěr Dceřiné společnosti ve výši 2 100 tis. Kč) a peněžní prostředky ve výši 1 221 tis. Kč. Nebude-li Emitent schopen splácet výnosy z Dluhopisů a jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z dluhopisů,		

	budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. 5. Riziko související se schopností Emitenta naplňovat obchodní plán: Cílem Emitenta je výkup bytových jednotek a jiných nemovitostí (pozemky, příp. komerční prostory) za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje, a to v rámci celé České republiky. V případě bytových jednotek se jedná o zhodnocení díky kompletní rekonstrukci, díky které hodlá nemovitost následně prodat s předpokládaným ziskem 10-30 % dle lokality. V případě pozemků se jedná o nákup stavebního pozemku, zřízení inženýringu na pozemku a následně prodej nachystaného pozemku k výstavbě rodinného domu nebo souboru více budov s předpokládaným zhodnocením 20-40 %. Emitent hodlá nakupovat bytové jednotky v rámci celé České republiky se zaměřením zejm. na velká a krajská města jako je Hradec Králové, Pardubice, Praha, Trutnov, aj., a to v rámci dědických řízení, exekucí apod. Existuje riziko, že se Emitentovi nepodaří svůj cíl naplnit a realizovat takové výnosy, jaké plánuje. To může na straně Emitenta vést ke snížení zisku a k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. 6. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí: Cílem Emitenta je výkup bytových jednotek a jiných nemovitostí (pozemky, příp. komerční prostory) za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje, a to v rámci celé České republiky. V případě bytových jednotek se jedná o zhodnocení díky kompletní rekonstrukci, díky které hodlá nemovitost následně prodat s předpokládaným ziskem 10-30 % dle lokality. V případě pozemků se jedná o nákup stavebního pozemku, zřízení inženýringu na pozemku a následně prodej nachystaného pozemku k výstavbě rodinného domu nebo souboru více budov s předpokládaným zhodnocením 20-40 %. Emitent hodlá nakupovat bytové jednotky v rámci celé České republiky se zaměřením zejm. na velká a krajská města jako je Hradec Králové, Pardubice, Praha, Trutnov, aj., a to v rámci dědických řízení, exekucí apod. Existuje riziko, že se Emitentovi nepodaří svůj cíl naplnit a realizovat takové výnosy, jaké plánuje. To může na straně Emitenta vést ke snížení zisku a k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.
--	---

Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

3.1	Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů? Emitent bude emitovat dluhopisy jako listinné cenné papíry. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003569873. Měna emise je koruna česká (CZK). Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 20.000 CZK. Počet vydávaných Dluhopisů je 2.500. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise je 50.000.000 CZK. Datum emise je 1.3.2025. Den konečné splatnosti Dluhopisů je 1.3.2031. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 6 % p.a. Výplata úrokových výnosů probíhá ročně zpětně vždy k 1.3. každého kalendářního roku až do splatnosti Dluhopisů. Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů stanovený Emisními podmínkami. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy dané emise ke kterémukoliv datu, a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámením alespoň 30 dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisu, a to na internetových stránkách Emitenta https://dluhopisy.mi-band.cz/ v sekci „Prospekty“, nebo emailovou zprávou, nebo dopisem. Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisu, Emitent však není povinen žádosti vyhovět. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.
------------	--

	Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Převoditelnost Dluhopisů není žádným způsobem omezena.
3.2	Kde budou cenné papíry obchodovány Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.
3.3	Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry? Riziko nesplacení: Emitent je malou společností, která více podléhá tržním a hospodářským vlivům. Emitent nemá k datu Konečných podmínek dostatek finančních prostředků pro splacení Dluhopisů, které plánuje vydat. Vydané Dluhopisy tak nesou riziko nesplacení. Riziko likvidity: Dluhopisy nejsou kotovány či obchodovány na veřejných trzích či mnohostranných obchodních systémech. Z uvedeného důvodu mohou mít minimální nebo žádnou likviditu, což může způsobit, že investoři budou muset Dluhopisy držet do jejich splatnosti bez možnosti jejich prodeje a z uvedeného důvodu bude zpravidla nutné jejich držení do splatnosti. Dluhopisy Emitenta budou vydávány s omezenou převoditelností, k platnému převodu vlastnického práva k Dluhopisu se vždy vyžaduje písemný souhlas statutárního orgánu Emitenta, což ještě dále snižuje jejich likviditu. Úrokové riziko: Ceny dluhopisů a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Držitelé dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou tak podstupují riziko poklesu ceny dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Rovněž platí, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr. Riziko inflace: Inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je reálná výše výnosu z investice do Dluhopisu záporná. Emisní podmínky neobsahují protiinflační doložku. Riziko tzv. technické lhůty: Dlužná částka může být v souladu s Emisními podmínkami splacena až 15 pracovních dní po Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to bez nároku Vlastníků dluhopisů na úrok z prodlení. Vlastníci dluhopisů tak nesou riziko pozdějšího splacení Dluhopisů, než očekávají. Pokud by tato situace nastala, nemohou Vlastníci dluhopisů do splacení dlužné částky volně disponovat se svými prostředky a zároveň za nepříznivou situaci nedostanou adekvátní náhradu. Riziko předčasného splacení: Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, je vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Investor takto čelí riziku, že zisky plynoucí z Dluhopisu, či obdržené finance za splacený Dluhopis, nebude na trhu schopn reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností. Výše uvedená rizika mohou mít negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. V důsledku naplnění některého z uvedených rizik může dojít k tomu, že investorovi bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoje vložené prostředky zcela přijde.

Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů nebo o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

4.1	Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru? Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od 14.2.2025 do 25.1.2026, v případě schválení následného základního prospektu může být lhůta prodloužena až do 25.1.2027.
------------	--

	Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a sekundárního trhu. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 20.000 CZK. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem. Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením. Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k datu emise; po datu emise bude k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
4.2	Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován? Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou použity k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta: • nákup nemovitostí v rámci celé České republiky pro obchodní činnost Emitenta • financování technického zhodnocení nemovitostí Emitenta • financování developerského projektu s plánovanou výstavbou infrastruktury nebo bytového domu • poskytnutí úvěru či zápůjčky společnosti ve Skupině • financování provozních potřeb Emitenta. Náklady na přípravu emise Dluhopisů činily cca 100 000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 2 500 000 Kč. Celkové náklady emise činí 2 600 000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise, včetně případného navýšení, po odečtení celkových nákladů, tedy 47 400 000 Kč. Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.
4.3	Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování? Osobou nabízející cenné papíry je Emitent.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

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

Tento Doplněk spolu se Společnými emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností Emblema s.r.o. se sídlem Varšavská 715/36, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 079 16 027, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 309814, LEI 315700Q8M06DF7JNVH65. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://emblema.cz/> v sekci „Dluhopisy“.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000 Kč, s dobou trvání programu 5 let (dále jen „Dluhopisový program“).

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

Důležité upozornění: Číslování jednotlivých oddílů Doplnku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	Emblema II, 2031/6, Stavebko
Krátký název emise (FISN):	Emblema/6.0 DEB 20310301
CFI:	DBFUDR
Oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	vylučuje se
ISIN Dluhopisů bez kupónů:	CZ0003569873
ISIN Dluhopisů s kupóny:	nepoužije se
ISIN Kupónů (je-li požadováno):	nepoužije se
Podoba Dluhopisů:	Listinné
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	0001-2500
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	20 000 Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	50 000 000 Kč
Počet Dluhopisů:	2 500 ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)

Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	ne
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

Datum emise:	1.3.2025
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	14.2.2025-31.1.2031
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude stanoven Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta, na internetových stránkách Emitenta https://emblema.cz/ v sekci „Dluhopisy“, případně sdělen na vyžádání emailem.
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory i prostřednictvím finančních zprostředkovatelů. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	Dluhopisy budou předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na Korespondenční adresu emitenta. Listinné dluhopisy budou předány, po předchozí domluvě, v pracovní dny na Korespondenční adrese emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence.
Způsob a lhůta splacení emisního kurzu:	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 1111001115/5500. Lhůta splacení: do 3 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu.
Způsob vydávání Dluhopisů:	Jednorázově

3. STATUS DLUHOPISŮ

Status Dluhopisů:	Nepodřízené Dluhopisy
--------------------------	-----------------------

4. VÝNOSY

Úrokový výnos:	pevný
Zlomek dní:	30E/360
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	použije se
Nominální úroková sazba:	6 % p.a.

Výplata úrokových výnosů:	jednou ročně zpětně
Den výplaty úroků:	1.3.2026, 1.3.2027, 1.3.2028, 1.3.2029, 1.3.2030, 1.3.2031
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 5.7.3.1 a 5.7.3.2. Emisních podmínek)	15.2.2026, 15.2.2027, 15.2.2028, 15.2.2029, 15.2.2030, 15.2.2031
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	nepoužije se

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	1.3.2031
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 5.7.3.1 a 5.7.3.2. Emisních podmínek)	15.2.2031
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	Ano
Amortizované Dluhopisy	nepoužije se

10. ADMINISTRÁTOR	
Administrátor:	Emitent
Určená provozovna:	Korespondenční adresa Emitenta

13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	nebyl ustanoven

PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

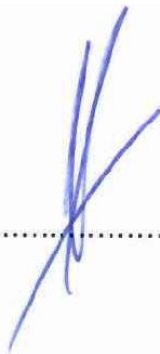
1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1	Podmínky platné pro nabídku	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet všem kategoriím investorů v rámci primárního trhu.
	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
1.2	Celkový veřejně nabízený objem	50 000 000 Kč
1.3	Lhůta veřejné nabídky	Od 14.2.2025 do 25.1.2026, v případě schválení následného základního prospektu může být lhůta prodloužena až do 25.1.2027.
	Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti úpisu nebo koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o úpis Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) nebo koupě projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu nebo koupi bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem.
1.4	Možnost snížení upisovaných částek	Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů ve Smlouvě o úpisu. Pokud by došlo ke krácení objemu upsaných Dluhopisů, bude zkrácený objem neprodleně oznámen investorovi. Obchodování s Dluhopisy není, v případě krácení objemu upsaných Dluhopisů investorům, možné započít před tímto oznámením.
1.5	Minimální a maximální částka žádosti o úpis	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat, bude činit 20 000 Kč. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.
1.6	Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení	Dluhopisy budou předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na Korespondenční adresu emitenta. Listinné dluhopisy budou předány, po předchozí domluvě, v pracovní dny na Korespondenční adrese emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence.

1.7	Zveřejnění výsledků nabídky	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta https://emblema.cz/ v sekci „Dluhopisy“ do 28.2.2026.
1.8	Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy	Nepoužije se. S Dluhopisy není spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	Kategorie potenciálních investorů	Emitent bude Dluhopisy nabízet všem kategoriím investorů v České republice.
	Č. tranše	nepoužije se
	Č. série	nepoužije se
3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům		
3.1	Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům	Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
4. Stanovení ceny		
4.1	Cena za nabízené Dluhopisy	Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů; cena po datu emise bude stanovena Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek: k částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 6 %. Aktuální cena bude vždy zveřejněna v sídle Emitenta a na internetových stránkách Emitenta https://emblema.cz/ v sekci „Dluhopisy“, případně může být navíc sdělena na vyžádání emailem.
4.2	Náklady a daně účtované na vrub investorů	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
5. Umístění a upisování		
5.1	Název a adresa koordinátora nabídky	nepoužije se
5.2	Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců	nepoužije se

5.3	Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání. Významné znaky dohod, provize za upsání/umístění.	nepoužije se
5.4	Datum uzavření dohody o upsání	nepoužije se
6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování		
6.1	Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
6.2	Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy	Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.
6.3	Zprostředkovatel sekundárního obchodování	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
6.4	Emisní cena	nepoužije se
7. Další informace		
7.1	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

7.2	Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta: - financování nákupů nemovitostí pro obchodní činnost Emitenta - financování technického zhodnocení nemovitostí Emitenta - financování developerského projektu s plánovanou výstavbou infrastruktury nebo bytového domu - poskytování úvěrů či zápůjček společnosti ve Skupině - financování provozních potřeb Emitenta. Náklady na přípravu emise Dluhopisů činily cca 100 000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 2 500 000 Kč. Celkové náklady emise činily 2 600 000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech nabízených Dluhopisů emise po odečtení celkových nákladů, tedy 47 400 000 Kč. Očekávaný čistý výtěžek emise Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný.
7.3	Poradci	nepoužije se
7.4	Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací	nepoužije se

8. Osoby odpovědné za Konečné podmínky

8.1	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách	Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent. Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam. Za společnost Emblema s.r.o. dne 11.2.2025  Vít Včelař, jednatel Emblema s.r.o.
8.2	Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 21.1.2025.