

# ZÁKLADNÍ PROSPEKT

JAVOR 50 s. r. o.

Dluhopisový program  
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 40.000.000,-- EUR  
s dobou trvání programu 10 let

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je Základním prospektem Dluhopisového programu ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu. Tento Základní prospekt též obsahuje znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu (viz kap. Společné emisní podmínky).

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. 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 (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, nabídkovém, resp. Dluhopisovém programu nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Informace obsažené v kapitolách Zdanění a devizová regulace v České republice a Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky či zemí, jejichž jsou rezidenty, a případně též jiných relevantních států, a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální investoři by měli provést vlastní

analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Emitent bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti.

Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních předpisů. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení 2017/1129 je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky platný po dobu dvanácti měsíců od jeho pravomocného schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu. Takové základní prospekty (a jejich případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta <https://www.javor50.cz>.

**Pro účely veřejné nabídky Dluhopisů je tento Základní prospekt po dobu 12 (dvanácti) měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ČNB o schválení základního prospektu. Tento Základní prospekt tak pozbude platnosti dne 1/9/2024. Povinnost doplnit tento Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže tento Základní prospekt pozbyl platnosti.**

## OBSAH

|   |    |
|---|----|
| I. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU  | 4  |
| II. RIZIKOVÉ FAKTORY  | 6  |
| III. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA                               | 11 |
| 1. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM | 11 |
| 2. OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI   | 12 |
| 3. RIZIKOVÉ FAKTORY   | 12 |
| 4. ÚDAJE O EMITENTOVĚ   | 13 |
| 5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ  | 14 |
| 6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA  | 20 |
| 7. ÚDAJE O TRENDĚCH   | 20 |
| 8. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU   | 29 |
| 9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY   | 29 |
| 10. HLAVNÍ AKCIONÁŘ   | 29 |
| 11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A PASIVECH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH         | 30 |
| 12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE  | 30 |
| IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY  | 32 |
| V. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU  | 58 |
| VI. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISŮ   | 48 |
| VII. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ                                    | 58 |
| VIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ                                | 62 |
| IX. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE   | 64 |

## I. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 40.000.000,-- EUR (slovy: čtyřicet milionů eur). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí 10 (deset) let. Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 5/1/2023.

Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit, a to za podmínek stanovených v čl. 5.2. společných emisních podmínek (čl. IV. základního prospektu). Stejně tak jsou vlastníci Dluhopisů oprávněni žádat předčasné splacení Dluhopisů z důvodu neplnění závazků ze strany Emitenta, a to za podmínek čl. 8.1. společných emisních podmínek a pokud to umožňuje Doplněk dluhopisového programu též na základě své žádosti, a to za podmínek čl. 5.3. společných emisních podmínek.

Pro každou Emisi Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent Doplněk dluhopisového programu. V příslušném Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Výnos Dluhopisů bude pevný. Dluhopisy tedy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplněku dluhopisového programu.

Celá jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, popř. ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné a nepodřízené.

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

Dluhopisy budou vydány jako zaknihované nebo jako listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu v České republice. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny, tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů.

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované, zejména retailové, investory.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý upisovatel oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, bude odpovídat emisnímu kurzu jednoho Dluhopisu. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý nabyvatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou příslušné Emise dluhopisů.

Listinné Dluhopisy budou zaslány upisovatelům do 30 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k platnému a účinnému upsání Dluhopisů, a to prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo, pokud o to investor požádá, osobně v sídle Emitenta/zprostředkovatele (pokud tohoto Emitent využije).

V případě zaknihovaných Dluhopisů se vlastníkem dluhopisů rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován (Vlastník dluhopisu). Dokud nebude Emitentovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, bude Emitent pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta/zprostředkovatele a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat. V případě zaknihovaných Dluhopisů je seznamem Vlastníků dluhopisů evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci. Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta ve smyslu příslušných právních předpisů nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů.

V případě distančního uzavírání smlouvy o úpisu je Emitent oprávněn objednávkou na úpis Dluhopisů krátit, a to dle svého uvážení. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v potvrzení. Pokud již upisovatel uhradil ve prospěch bankovního účtu jmenovitou hodnotu všech původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, bude případný přeplatek upisovatele odblokován a na základě pokynu upisovatele mu Emitent zašle případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.

Detailní podmínky jednotlivých emisí vydaných na základě tohoto Základního prospektu, tj. zejména podmínky upsání, metody a lhůty pro splacení a připsání Dluhopisů, budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Výtěžek Emise bude využit k financování podnikatelských aktivit Emitenta.

Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise Dluhopisů nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk investora, byť jen částečně závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmínek, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Emitent hodlá Dluhopisy nabízet k úpisu v rámci veřejné nabídky sám, případně též v součinnosti s třetími osobami oprávněnými k takové činnosti v České republice (obchodník s cennými papíry, investiční zprostředkovatel). K datu vyhotovení Základního prospektu žádná osoba vůči Emitentovi nepřevzala pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Emitent s nejlepším vědomím předkládá výčet nejzávažnějších rizikových faktorů, které mohou významným způsobem negativně ovlivnit podnikatelskou činnost Emitenta.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s množstvím rizik (včetně rizika ztráty celé investice). Rizika, která Emitent považuje za nejdůležitější jsou uvedena dále v této části Základního prospektu. Výčet rizik není úplný a popis vyčerpávající. Nezastupuje odbornou analýzu ani nepředstavuje investiční doporučení. Rozhodnutí o koupi Dluhopisů by mělo být učiněno až po vlastním zvážení výnosnosti, rizikovosti, likviditních požadavků a časového horizontu investice. Podávané rizikové faktory jsou zařazeny do jednotlivých kategorií s tím, že jako první jsou v každé kategorii vždy uvedeny rizikové faktory, které Emitent považuje za nejvýznamnější.

### RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

#### *Finanční riziko (vysoké riziko):*

Emitent chce financovat vlastní podnikatelské aktivity zejména dluhovým kapitálem. Primárně se bude jednat o kapitál získaný úpisem Dluhopisů emitovaných Emitentem. Emitent také nevylučuje financování i formou bankovních úvěrů nebo půjčkami od třetích subjektů. Podíl vlastních zdrojů Emitenta, v okamžiku vzniku tohoto prospektu, je v porovnání s plánovaným finančním objemem získaným prodejem dluhopisů velmi nízký. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou vlastní zdroje Emitenta ve výši 72.000,- Kč. Emitent předpokládá, že získá z prodeje dluhopisů částku ve výši 40.000.000,- EUR. Finanční riziko spočívá v nízké vlastní finanční angažovanosti Emitenta na jeho podnikatelských aktivitách, kdy v okamžiku neúspěchu této podnikatelské aktivity bude Emitentova finanční ztráta několikanásobně menší než případná ztráta investorů.

#### *Riziko zvýšených investičních nákladů (riziko vysoké):*

Emitent plánuje investice výhradně do výstavby projektu Javor 50. Tyto investice u potencionálních dodavatelů nemá nijak zasmulvněné a nákupní ceny nemá nijak fixované. Všechny pozemky a vodní zdroje jsou ve vlastnictví Emitenta. Aktuálně jsou dokončeny demoliční práce a byla provedena likvidace odpadu. Celý areál byl kontrolně geodeticky zaměřen. V areálu probíhají projektové práce v oblasti inženýrských sítí a v oblasti bytového domu tzn. veškeré profese a souběžně je finalizována urbanistická vizualizace.

| ZJEDNODUŠENÝ PŘEHLED NÁKLADŮ   |                  |
|--------------------------------|------------------|
| DRUH ČINNOSTI                  | NÁKLAD           |
| POŘIZOVACÍ CENA                | 27 000 000,00 Kč |
| PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA            | 9 276 000,00 Kč  |
| PRÁVNÍ SLUŽBY                  | 2 000 000,00 Kč  |
| MARKETING                      | 21 160 000,00 Kč |
| ŘÍZENÍ PROJEKTU                | 10 500 000,00 Kč |
| NÁKLADY DEVELOPERA             | 12 500 000,00 Kč |
| FINANČNÍ NÁKLADY (ÚROKY)       | 65 000 000,00 Kč |
| DEMOLICE                       | 27 000 000,00 Kč |
| ODPADY                         | 3 000 000,00 Kč  |
| ZELEŇ                          | 5 625 000,00 Kč  |
| INŽENÝRSKÉ SÍTĚ VČ. KOMUNIKACÍ | 23 810 000,00 Kč |

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| SENIOR BYTOVÝ DŮM    | 540 000 000,00 Kč        |
| PARKOVACÍ STÁNÍ BYTY | 8 200 000,00 Kč          |
| RODINNÉ DOMY         | 169 500 000,00 Kč        |
| <b>CELKEM</b>        | <b>924 571 000,00 Kč</b> |

Vzhledem k vývoji cen ve vztahu k inflaci, cenám energií a celkové situaci na trhu může nastat situace, že náklady na plánované investice budou vyšší nebo výrazně vyšší, než Emitent plánoval. Zejména u cen za stavební materiál a stavební práce lze tento vývoj již zaznamenat.

V současné době jsou dokončeny tyto činnosti:

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Demolice:                | 27 mil. Kč        |
| Projektové práce:        | 2,5 mil. Kč       |
| Právní služby:           | 0,5 mil. Kč       |
| Odpady:                  | 1,5 mil. Kč       |
| Prozatím bylo prostavěno | cca. 31,5 mil. Kč |

Růst plánovaných nákladů není doposud predikován, neboť veškeré propočty jsou stále v plánovaných mezích rozpočtu.

Pokud se budou ceny uvedených prací a materiálu zvyšovat, může nastat situace, kdy Emitent nebude mít dostatečný kapitál na plánované investice případně že se uvedené investice prodraží nebo na neurčito odloží. Uvedené varianty mohou negativně ovlivňovat Emitenta v plánovaných investicích potažmo v rozvoji jeho podnikání. V důsledku nerealizovaných investic nebo realizovaných investic, ale za vyšší cenu by Emitent nemusel být schopen realizovat podnikatelský záměr.

*Riziko spojené s výstavbou (riziko vysoké):*

Spočívá v tom, že výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a zahájením provozu uplyne doba nejméně dvou, až tří let, kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu.

#### **Časový harmonogram projektu:**

|   |         |
|---|---------|
| Akvizice:                                   | 06/2022 |
| Dokumentace bouracích prací:                | 06/2022 |
| Demolice a separace:                        | 03/2023 |
| Architektonická studie:                     | 06/2023 |
| Marketingová strategie:                     | 06/2023 |
| Dokumentace Resort a typových RD :          | 08/2023 |
| Stavební řízení inženýrské sítě (oznámení): | 10/2023 |
| Stavební řízení resort a RD:                | 10/2023 |
| Realizace inženýrských sítí:                | 12/2024 |
| Realizace Resort a RD:                      | 12/2027 |

Ačkoliv Emitent v rámci projektové přípravy v budoucnu hodlá přihlížet k dostupným analýzám o vývoji trhu a důsledně se bude snažit zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu. Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou úspěšnost projektu. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Emitent ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost emitenta dostát závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

*Riziko nezaměstnanosti a fluktuace zaměstnanců (riziko vysoké):*

Nízká nezaměstnanost jde ruku v ruce se zvyšujícími se nároky na mzdu, zejména pokud je nízká nezaměstnanost kombinovaná s vyšší inflací. Zaměstnanci a klíčový spolupracovníci Emitenta mohou vyvíjet tlak na svého zaměstnavatele s požadavkem na zvýšení mzdy. Zejména u zaměstnanců vytvářející vysokou přidanou hodnotu je pravděpodobné, že Emitent ve snaze udržet tyto zaměstnance bude muset na požadavky zaměstnanců přistoupit. Pokud by Emitent na tyto požadavky nepřistoupil je zde vysoké riziko, že tito zaměstnanci budou chtít ukončit pracovní vztah s Emitentem. Fluktuace zaměstnanců sebou nese náklady nejenom na získání nového zaměstnance, ale i náklady na jeho zaučení a je také velmi pravděpodobné, že po dobu zaučování nebude schopen nový zaměstnanec vykonávat svojí práci na 100 %. Případné zvyšování mezd nebo nezvyšování mezd, ale za cenu fluktuace zaměstnanců přímo ovlivňuje náklady Emitenta. U fluktuace zaměstnanců je kromě rizika vyšších nákladů i riziko nižší produktivity práce což opět může ovlivnit ziskovost Emitenta. Emitent plánuje 4 zaměstnance na řídicích pozicích a 8 zaměstnanců v provozu.

#### *Riziko nezískání úředních povolení (riziko střední)*

Emitent realizuje projekt Javor50 na hranici CHKO. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent plánuje zahájit tři stavební povolení. První stavební řízení bude zaměřeno na bytový dům a rodinné domky. Druhé stavební řízení bude zaměřeno na komunikace a doprovodné stavby a třetí bude zaměřeno na vodní plochy (požární nádrž). Může nastat situace, kdy Emitent nezíská potřebná povolení na některou z fází projektu. Nezískání potřebného úředního povolení nebo včasné nezískání úředního povolení může mít negativní vliv na realizaci jednotlivých fází projektu nebo na realizaci projektu jako celku. Nedodržení časového harmonogramu může mít za následky pozdní realizaci projektu, což ovlivní Emitentovu schopnost hradit svoje závazky.

#### *Riziko nové společnosti a nedostatečných zkušeností (riziko střední)*

Emitent nemá dostatečně dlouhou historii, aby bylo možné posoudit jeho hospodaření. Zároveň Emitent ani jeho společník nemá zkušenost s projekty obdobné velikosti jako je Javor50. Absence výše uvedeného může vést k problémům při realizaci projektu a při generování zisků ze kterých má být hrazen výnos z Dluhopisů a jistina Dluhopisů.

#### *Riziko nezískání dostatek finančních prostředků z úpisu Dluhopisů (riziko střední)*

V případě, že se Emitentovi nepodaří získat dostatečný kapitál úpisem (nabídkou) Dluhopisů bude muset zajistit financováním jiným způsobem. Může nastat situace, kdy získání chybějících prostředků např. formou bankovního financování, posune jednotlivé kroky v realizačním plánu. Nedodržení časového harmonogramu může mít za následky pozdní realizaci projektu, což ovlivní Emitentovu schopnost hradit svoje závazky.

#### *Kurzové riziko (riziko střední):*

Emitent plánuje vydat emise dluhopisů v eurech, výnos z dluhopisů bude také vyplácen v eurech. Tyto dluhopisy budou určeny pro investory v České republice. Emitent část nákladů bude hradit v eurech a část nákladů hradit v českých korunách, a proto bude muset část finančních prostředků získaných z emise dluhopisů konvertovat na české koruny. Předpokládána výše nákladu, která bude hrazená v českých korunách je ve výši 85 % z částky získané emisí dluhopisů. Pokud česká koruna bude posilovat vůči euru, tak může nastat situace, kdy Emitent za eura, které konvertuje na české koruny nezíská dostatečnou hodnotu v českých korunách. Tato situace, kdy vlivem kurzu silné české koruny vůči euru, a potřeby Emitenta hradit část závazků v českých korunách, představuje riziko, které může zásadním způsobem ovlivnit schopnost Emitenta hradit své závazky řádně a včas. Kurzové riziko je obsaženo i v situaci, kdy česká koruna vůči euru oslabuje, tzn. v situaci, kdy Emitent má svoje závazky v eurech např. vůči dluhopisovým investorům, ale nemá dostatek této měny na svých účtech. V takovéto situaci bude muset Emitent nakoupit eura, ale vzhledem ke slabé české koruně nezíská dostatečný objem kapitálu v eurech. I tato situace představuje kurzové riziko, kterým může být ovlivněna schopnost Emitenta hradit své závazky.

#### *Dluhové riziko (střední riziko):*

Riziko objemu závazků znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. Cizí zdroje Emitenta jsou ve výši 16.692.000,- Kč ke dni 31/12/2022. Jedná se o bezúročnou zápůjčku od společníka se splatností 30/5/2025. Likvidní prostředky Emitenta ke dni 31/12/2022 jsou ve výši 8.000,- Kč.

*Riziko snížení kontrolní funkce (střední riziko):*

Emitent nemá dozorčí radu a má pouze jednočlennou valnou hromadu. Jediným společníkem Emitenta je společnost, kterou ovládá jednatel Emitenta. Riziko spočívá ve sníženém kontrolním mechanismu uvnitř Emitenta, kdy veškerá rozhodnutí činí pouze jedna a tatáž osoba.

## RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM

*Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem:*

Emisní podmínky umožňují Emitentovi přijmout další dluhové financování. Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování 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.

*Riziko úrokové sazby z Dluhopisů:*

Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

*Riziko likvidity:*

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

*Riziko nesplacení:*

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při splatnosti Dluhopisů může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí na jeho hospodaření a na schopnosti dlužníků Emitenta dostát svým povinnostem.

*Riziko předčasného splacení:*

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů před datem jejich splatnosti, je Vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent je oprávněn rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů dle vlastního uvážení.

#### *Riziko poplatků:*

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě a prodeje Dluhopisů. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zprostředkování prodeje dluhopisů či za služby související s emisí. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

#### *Riziko inflace:*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Průměrná roční míra inflace v České republice byla v roce 2021 ve výši 3,8 % a v roce 2022 ve výši 15,1 % dle informací Českého statistického úřadu<sup>1</sup>. Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku byla za měsíc červenec na úrovni 8,8 %. Prognozovaná inflace, dle České národní banky<sup>2</sup>, pro rok 2023 je 11,2 %.

#### *Riziko zákonnosti 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, resp., jehož je rezident, 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. V případě, že by potenciální kupující Dluhopisů koupil Dluhopis v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému kupujícímu Dluhopisu částku, za kterou tato osoba Dluhopisy zamýšlela koupit, jako bezdůvodné obohacení. Další právní důsledky mohou vyplývat z různých zákonů, které se na daného kupujícího vztahují.

---

<sup>1</sup> [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)

<sup>2</sup> <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

### III. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

#### 1. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

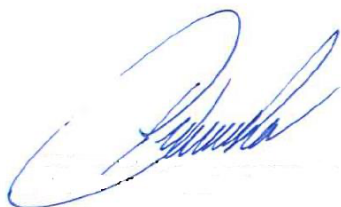
##### 1.1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Základním prospektu je Emitent, tedy společnost JAVOR 50 s. r. o. sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ 09251472, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 49034 (dále jen „JAVOR“).

##### 1.2. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

Odpovědná osoba prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v Základním Prospektu jsou v souladu se skutečností a že v Základním prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Dne 23/8/2023, v Praze



---

Bc. PETR TUNKA  
Funkce: jednatel

### 1.3. PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVY ZNALCŮ

S výjimkou zprávy auditora v rámci ověření účetních závěrek vč. její příloh ke dni 31/12/2021 a k 31/12/2022 není zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec. Zpráva auditora je do Základního prospektu zahrnuta se souhlasem auditora.

### 1.4. ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN

Emitent potvrzuje, že byly použity informace pocházející od třetích stran, které byly přesně reprodukovány a pokud je Emitentovi známo a je schopen to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované údaje byly nepřesné nebo zavádějící.

Seznam třetích stran:

- Český statistický úřad (údaje o inflaci), zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)
- Český statistický úřad (nabídkové ceny bytů), zdroj: [https://www.czso.cz/csu/CZSO/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/CZSO/ceny_bytu)
- Česká národní banka (prognóza inflace), zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- Eurostat (analýza růstu cen nemovitostí)

### 1.5. PROHLÁŠENÍ O SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu svým rozhodnutím č.j. 2023/108543/CNB/570 k S-SP-2023/00027/CNB/572 ze dne 24/8/2023, které nabylo právní moci dne 31/8/2023. Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

## 2. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI

Emitent vyhotovil účetní závěrky a výkazy peněžních toků, které byly ověřeny auditorem. Nevyhotovil žádné další finanční výkazy, které by mohly být předloženy k ověření auditorem. Účetní závěrky a výkazy peněžních toků uvedené v prospektu byly ověřeny auditorem Ing. Tomášem Horou, sídlem Louny, V Domicích 2602, oprávnění KAČR č. 2061 (dále jen „Auditor“). Auditor ověřil účetní závěrky a výkazy peněžních toků sestavené ke dni 31/12/2021 a k 31/12/2022 s výrokem: „bez výhrad“.

Auditor nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent zvážil, mimo jiné, následující skutečnosti ve vztahu k uvedenému auditorovi: případné (i) vlastnictví podílů vydaných Emitentem nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem skupinu nebo jakýchkoli opcí opravňujících k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta či skupině Emitenta a (iv) vztahy auditora k finančním zprostředkovatelům zúčastněným na nabídce Dluhopisů.

## 3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny shora v čl. II. tohoto Základního prospektu „Rizikové faktory“.

## 4. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

### 4.1. HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

#### Založení a vznik Emitenta

Emitent byl založen dne 17/6/2020. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ústí nad Labem. Emitent je v obchodním rejstříku zapsán pod spisovou značkou C 49034, vedenou u Krajského soudu v Ústí nad Labem.

#### Základní kapitál a podíl Emitenta

Základní kapitál Emitenta činí 200.000,-- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) a byl splacen ve výši 200.000,-- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých).

#### Základní informace o Emitentovi:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Název Emitenta:       | JAVOR 50 s. r. o.  |
| Místo registrace:     | Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 49034   |
| IČ:                   | 09251472   |
| LEI:                  | 3157003A9CSHDAH6JL43   |
| Datum vzniku:         | 17/6/2020  |
| Datum založení:       | 17/6/2020  |
| Doba trvání Emitenta: | na dobu neurčitou  |
| Právní forma:         | společnost s ručením omezeným  |
| Rozhodné právo:       | české  |
| Sídlo:                | Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina  |
| Telefonní číslo:      | +420 602 641 887   |
| Kontaktní osoba:      | Bc. PETR TUNKA   |
| E-mail:               | dluhopisy@javor50.cz   |
| Internetové stránky:  | <a href="https://www.javor50.cz">https://www.javor50.cz</a> (informace na webových stránkách, a to s výjimkou auditované účetní závěrky ke dni 31/12/2021, 31/12/2022 a auditovaného výkazu finančních toků ke dni 31/12/2021, 31/12/2022 nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB) |

Emitent se při své činnosti řídí českým právním řádem a právními předpisy České republiky, zejména:

- I. zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
- II. zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění;
- III. zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění;
- IV. zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění;
- V. zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění;
- VI. zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění;
- VII. zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví

## 4.2. NEDÁVNÉ UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO EMITENTA

Emitent si není vědom jakékoli pro něj specifické nedávné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

## 4.3. ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ

Emitentovi ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating.

## 4.4. STRUKTURA VÝPŮJČEK A ÚVĚRŮ

Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu nevydal žádné investiční nástroje. Emitent nemá žádné úvěry. Emitent eviduje zápůjčku od společníka ve výši 16.692.000,- Kč. Jedná se o bezúročnou zápůjčku se splatností 30/5/2025 Likvidní prostředky Emitenta ke dni 31/12/2022 jsou ve výši 8.000,- Kč.

## 4.5. POPIS OČEKÁVANÉHO FINANCOVÁNÍ EMITENTA

Emitent bude financovat svůj předmět činnosti z výtěžku emisí. V případě, že se Emitentovi nepodaří získat dostatečný kapitál úpisem Dluhopisů, bude chybějící kapitál financovat projektovým financováním (bankovním úvěrem) a případně dodavatelským úvěrem.

## 5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### 5.1. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA

Emitentovou hlavní činností je realizace projektu SENIOR RESORT – JAVOR 50 (dále jen „Javor 50“).

Javor 50 je projekt komunitního bydlení pro seniory o rozloze téměř 100.000 m<sup>2</sup> s cílem nabídnout aktivní, zdravý a plnohodnotný přístup k životu v kombinaci s kvalitním bydlením v unikátních rodinných domech. Celý areál představuje nové, atraktivní a komfortní bydlení, situované v revitalizovaných prostorách bývalého rozsáhlého vojenského prostoru. Prostory přímo vybízejí k revitalizaci, která nezahrnuje pouze objekty pro bydlení, ale komplexní komunitní areál pro seniory s veškerým zázemím pro pestrý a naplněný život. Cílem projektu je vybudovat životaschopný celek včetně aktivit pro důstojné a plnohodnotně prožité stáří v ekologicky čistém řešení s obnovitelnými zdroji a vlastním zdrojem pitné a užitkové vody.

Výnosy budou generovány z výnosů projektu a částečně vlastní provozní činností. Prodej bytových jednotek a rodinných domků bude zahájen již v letošním finančním roce (2023). Prodej bude realizován prostřednictvím společnosti Bidli Holding a.s. vč. právního servisu. S touto společností je již uzavřena smlouva. Emitent) je vlastníkem lesních pozemků např. parc. č 844/4, k.ú. Mukov, kde je nutno v souladu s lesním zákonem provádět údržbu, ale také těžbu. Proto lze uvažovat o výnosech z prodeje dřeva, i když toto dřevo není účetně evidováno,

neboť doposud nebylo vytěženo. Tato činnost je však pouze okrajová. Vlastní provozní činnost bude pronájem nebytových prostor a příjem ze správy resortu.

Urbanistická koncepce projektu plně respektuje pravidla výstavby v CHKO, vlastní výstavba bude probíhat pouze v zastavěném území.

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Počet bytových jednotek:          | 196                |
| Typy bytových jednotek:           | 2KK                |
| Počet parkovacích míst:           | 196                |
| Počet rodinných domů (dvojdomek): | 46                 |
| Počet garážových stání:           | 92                 |
| Typy domů:                        | 2                  |
| Velikosti domů:                   | 100-145 m2 podl.p. |
| Celková plocha projektu:          | 60 000 m2          |
| Ekvivalentní počet obyvatel:      | 600                |



Celý projekt je plně v souladu s územním plánem a je koncipován jako revitalizace stávajícího areálu. Legislativní riziko je minimální a celý projekt je připravován v souladu s pravidly CHKO, s jejímiž představiteli je projekt od prvopočátku konzultován. Součástí přípravy projektu byl rovněž průzkum areálu jak v oblasti geologie, hydrogeologie, tak v oblasti odpadů. Riziko ekologické zátěže je nulové. Veškerý komunální odpad byl

zlikvidován v souladu s legislativou. Areál po opuštění armádou byl využíván mnoho let jako utečenecký tábor a mnoho let následně jako domov důchodců.

Všechny pozemky a vodní zdroj je ve vlastnictví společnosti Javor 50 s.r.o. Aktuálně byly dokončeny demoliční práce a provedena likvidace odpadu. Celý areál byl kontrolně geodeticky zaměřen. Probíhají projektové práce v oblasti inženýrských sítí a v oblasti bytového domu tzn. Veškeré profese a souběžně je finalizována urbanistická vizualizace. Bývalý sklad jaderných zbraní je mimo zájmové území projektu a společnost Javor 50 s.r.o. není jeho vlastníkem. Bývalý sklad jaderných zbraní je ve vlastnictví společnosti Lesy ČR, a je od projektového záměru vzdálen cca. 1 km.

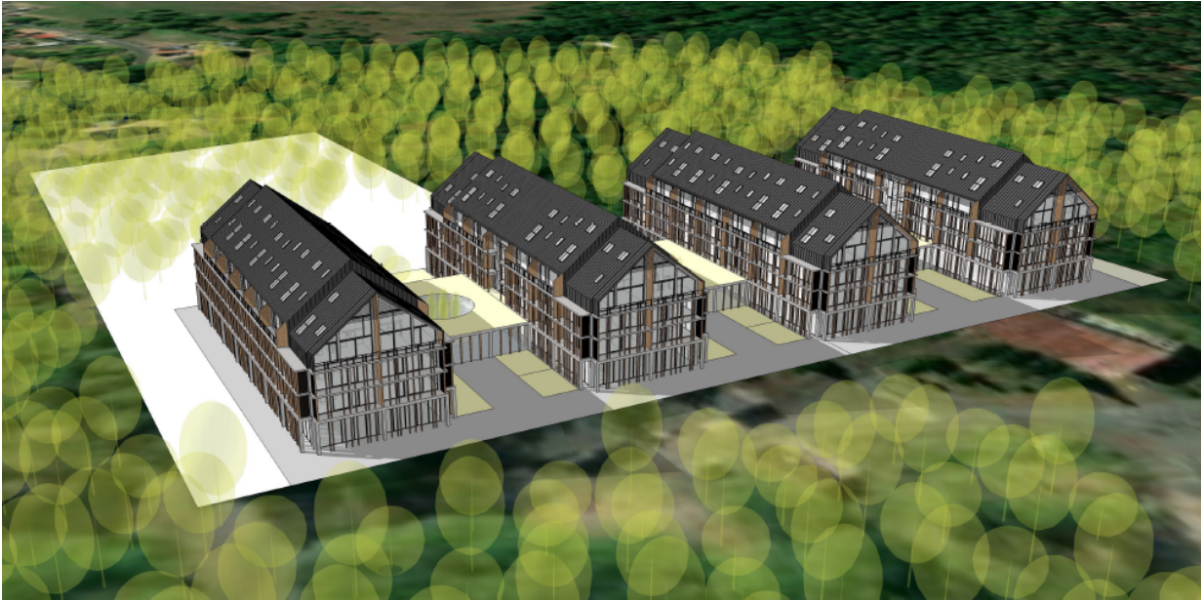
Emitent připravuje tři stavební řízení. Vzhledem k charakteru projektu „revitalizace“ jedná se tedy o jakousi „rekonstrukci“ areálu. Jedno stavební řízení bude zaměřeno na bytový dům a rodinné domky. Druhé bude zaměřeno na komunikace a doprovodné stavby. Třetí bude zaměřeno na vodní plochy (požární nádrž). Inženýrské sítě, resp. jejich rekonstrukce bude jen oznámena.

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Generální projektant:        | IN-projekt Louny, s.r.o.               |
| Demoliční práce + recyklace: | Metrostav a.s.                         |
| Stavební práce I etapa:      | Metrostav a.s.                         |
| Zemní práce:                 | Metrostav a.s.                         |
| Inženýrské sítě:             | Metrostav a.s.                         |
| Odpady:                      | RTT a.s.                               |
| Komunikace:                  | MI Roads a.s. – člen skupiny Metrostav |
| Rodinné domy:                | DOMYRIO s.r.o., Remco group, s.r.o.    |
| Rekultivace:                 | RTT a.s.                               |

### Lokalita projektu Javor 50

České středohoří osloví především jako neopakovatelný typ krajiny. Krajinu, kterou bychom marně hledali v České republice i v okolních státech střední Evropy. Domov tu má množství rozmanitých rostlinných a živočišných druhů i jejich společenstev, toto území tak patří k nejbohatším v Čechách. Kromě přírodních krás skrývá středohorská krajina bezpočet kulturních památek svědčících o dějinném významu celé oblasti. České středohoří nabízí ideální možnosti pro pěší turistiku a výlety na kole. Území je totiž protkáno hustou sítí značených turistických stezek a cyklostezek. Neopakovatelná scenérie Českého středohoří se stala jedním ze symbolů severních Čech. A právě uprostřed tohoto přírodního skvostu Emitent připravil jedinečný projekt Revitalizace bývalého vojenského prostoru a vybral tak ideální místo pro vaše nové bydlení - apartmány v zeleni a přitom blízko měst Bílina, Louny, Most a Lovosice







### Komunitní bydlení

V komunitě seniorů si lze užívat aktivního života v oblasti kultury, sportu, zábavy i vzdělávání. Forma bydlení může být zvolena mezi bezbariérovými byty nebo seniorními bezbariérovými domky s malou zahrádkou. Pro setkávání se sousedy a přáteli je ideální vstupní hala v přízemí, která nabízí posezení a je srdcem celého komplexu. Celodenní jídelna a Kavárna s knihovnou bude nabízet kvalitní celodenní stravu s možností donášky pokrmu až do bytu. V kavárně s knihovnou a venkovní terasou bude nabízet výhled do zahrady.

V resortu budou často probíhat různé akce, ať už společenské, kulturní nebo vzdělávací. Emitent plánuje výchovné a aktivizační činnosti např. pro zachování soběstačnosti, zpomalení procesu stárnutí a prevence proti vzniku různých onemocnění.

V parku, který navazuje na husté okolní lesy, se můžou senioři věnovat procházkám na čerstvém vzduchu, posedět na lavičkách nebo v altánu, zacvičit ve venkovní tělocvičně nebo zahrát např. petang. Vášniví zahrádkáři budou moci na záhonech pěstovat vlastní zeleninu. V kapli najdou kdykoliv během dne prostor na rozjímání.

Součástí resortu bude také skvěle vybavený wellness, jehož součástí mimo vnitřního bazénu bude také kneippova lázeň, infra-sauna, finská sauna, parní sauna, whirlpool venkovní, ochlazovací bazén..... Vše je propojeno s odpočinkovou zónou.

### Služby Javor 50

V Senior Resortu Javor 50 bude všechny služby zajišťovat profesionální a zkušený tým.:

- geriatrická ordinace praktického lékaře pro seniory
- pečovatelské, zdravotní a fakultativní služby přímo v bytě
- lékařská a zubní ordinace
- fyzioterapie a tělocvična
- sociální poradna
- denní stacionář
- kaple
- pobytová odlehčovací služba
- pro krátkodobé umístění seniora se sníženou soběstačností a 24hodinovým dohledem pečovatelek a zdravotního personálu
- holičství a kadeřnictví
- manikúra a pedikúra
- kolárna - zabezpečený prostor s kamerovým systémem pro uložení vašeho kola
- prodejna potravin
- správa, servis a údržba areálu

Emitent je investorem a stavebníkem projektu, je správcem a provozovatelem resortu, je garantem parametrů pro senior bytové jednotky, je výhradním makléřem budoucích prodejů či dědického řízení je partnerem státní správy a samosprávy, zajišťuje resortní servis (ochrana perimetru, pronájem a provoz příslušenství k bytovým jednotkám

a rodinným domům). Ostatní služby bude Emitent outsourcovat. Poskytovatele služeb vybere na základě výběrového řízení.

#### Standardní vybavení bytů a domků

Emitent připravil funkční a uživatelsky příjemné dispozice každého bytu. Hned v předsíni bude dostatečný prostor k umístění vestavěné šatní skříně. V každém z bytů či domků bude dostatek prostoru jak pro velkou kuchyň pro každodenní vaření, tak pro malý kuchyňský kout. Každý byt bude chráněn po obvodu masivní akustická konstrukce stěn a stropů, což zabrání šíření hluku od sousedních bytových jednotek a společných částí domu. Vstupní dveře budou dřevěné bezpečnostní s odolným laminátovým povrchem v ocelové zárubni. Okna plastová šestikomorová s izolačním trojsklem a balkonové dveře s bezprahovým rámem k pohybu bez zbytečných překážek mezi vnitřní částí bytu a lodžii či terasou. Jako podlahové krytiny v obytných místnostech a předsíni budou použity moderní a dobře udržitelné vinylové lamely v dekoru dřeva.

#### Byty i domky jsou bezbariérové

Imobilní lidé ocení bezbariérový přístup na lodžie a terasy, které budou pro pohyb na invalidním vozíku dostatečně velké. Komfortní koupelna s prostornou sprchou i pro možnost asistovaného sprchování. Velikou výhodou je, že k apartmánu vede vždy prostorný výtah a také počet parkovacích stání je dostatečný pro všechny obyvatele resortu. Celý komplex je navržen pro užívání osob s omezenou schopností pohybu a orientace.

#### Koupelna

Koupelny budou velmi komfortní s prostornou sprchou i pro možnost asistovaného sprchování. Součástí koupelny každého apartmánu budou keramické dlažby a obklady na celou výšku koupelny v odstínech přírodního kamene nebo design betonové stěrky. Prostorný sprchový kout se skleněnou zástěnou, bezbariérovým přístupem a protiskluznou dlažbou. Samozřejmostí bude moderní závěsné keramické umyvadlo, WC a pákové baterie. Otopný žebřík s elektrickou patronou pro snadné sušení. Prostor pro integrované umístění automatické pračky.

#### Oslunění a stínění

Dokonalé prosvětlení apartmánu se bude regulovat stínícími prvky. Obývací pokoje a kuchyňské kouty prosvětlují velká francouzská okna orientovaná na východ, západ nebo jih. Stínící prvky pomohou současně ochránit apartmán proti slunečním paprskům.

#### Lodžie a terasy

Součástí každého apartmánu bude soukromá obytná lodžie nebo velká terasa. Součástí každého bytu bude soukromá obytná lodžie nebo prostorná terasa. Vejde se vám na ně venkovní nábytek k sezení i lehátko. Na lodžích a terasách oceníte protiskluzný povrch podlah z přírodní betonové dlažby. Velká francouzská okna propojí váš interiér s venkovním prostorem. Apartmány v přízemí mají k prostorné terase navíc předzahrádku.

#### Energeticky úsporné bydlení

Stavba bude splňovat parametry pro velmi úspornou energetickou náročnost budov. Obálka budov splňuje ukazatele energetické náročnosti třídy „A“ a celá stavba je navržena s nízkou spotřebou energie. To znamená nízké náklady na vytápění domu, omezení tepelných ztrát, malou závislost na růstu cen energií, kratší otopné období a celkově vysoký komfort bydlení. I pro to Emitent zvolil kvalitní tepelné izolace, které přesahují doporučené normativní parametry. Okenní výplně budou opatřeny izolačními trojskly, které výrazně omezují tepelné ztráty, snižují náklady na vytápění a chrání vaše soukromí od vnějšího hluku. Za základní zdroj vytápění byl zvolen ekologický systém tepelného čerpadla v kombinaci s plynovými kondenzačními kotli. Každý apartmán bude mít vlastní regulaci vytápění s prostorovým termostatem.

#### Výtahy

Komfortní přístup na každé podlaží domu ke všem bytům. Přístup na každé podlaží domu ke všem bytům bude zajištěn velmi komfortně, a to prostorným výtahem. Díky nadstandardní velikosti výtahů lze jimi převést také osoby na zdravotnickém transportním lehátku.

## 5.2. HLAVNÍ TRHY

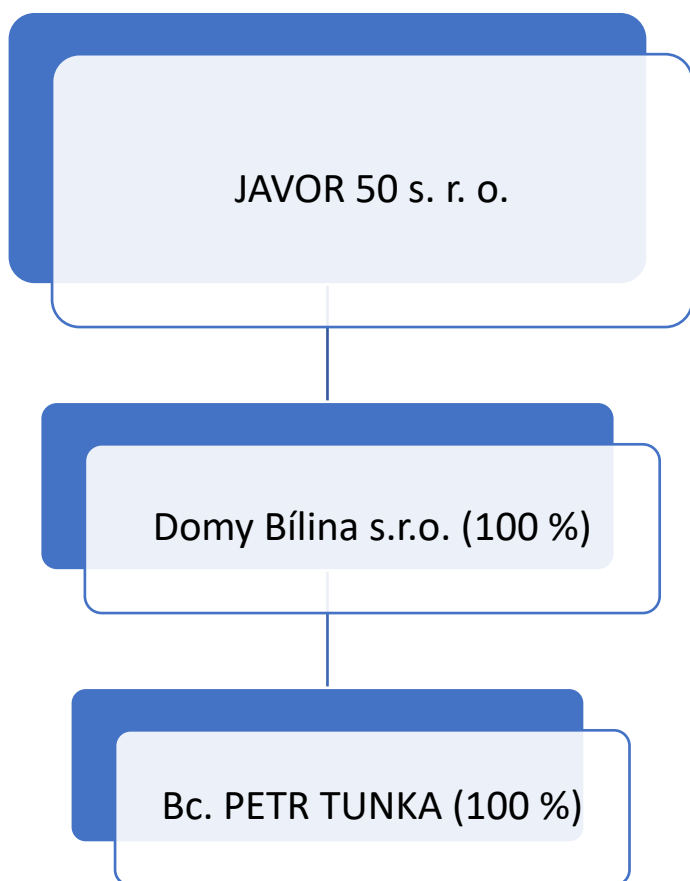
Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent neočekává významné postavení na trhu.

Podrobnější popis trhu je uveden v kapitole 7.2. „Informace o všech známých trendech, nejistotách, poptávkách, dlužích nebo událostech“.

## 6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Emitent je společností s ručením omezeným se základním kapitálem v hodnotě 200.000,- Kč. Hlasovací práva společníků nejsou nijak zúžena a odpovídají jednotlivým podílům na základním kapitálu.

Emitent má jediného společníka, a to obchodní společnost Domy Bílina s.r.o., sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ: 03022064.



## 7. ÚDAJE O TRENDECH

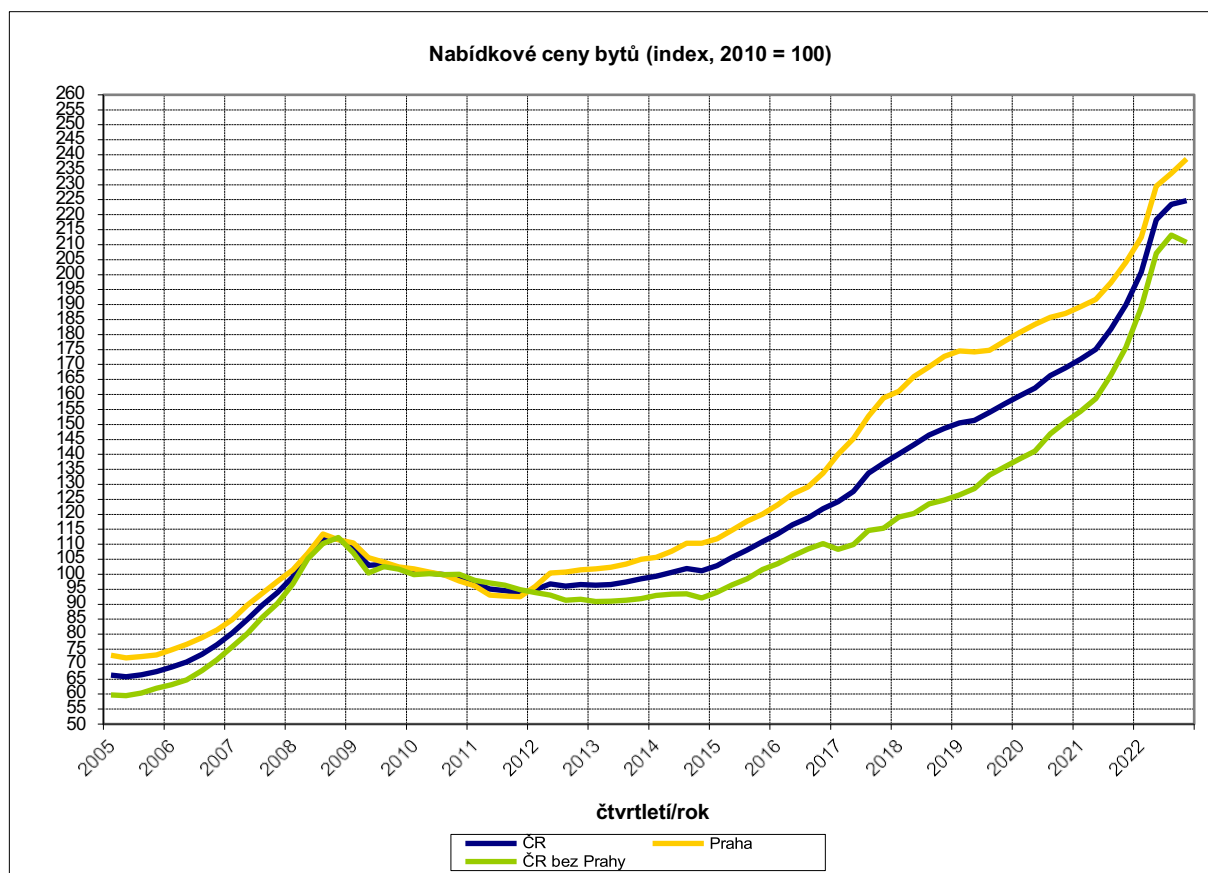
### 7.1. PROHLÁŠENÍ O TOM, ŽE NEDOŠLO K ŽÁDNÉ VÝZNAMNÉ NEGATIVNÍ ZMĚNĚ VYHLÍDEK EMITENTA A FINANČNÍ VÝKONNOSTI SKUPINY

Od data zveřejnění posledních auditovaných finančních výsledků, tj. k 31/12/2022 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani významné změně finanční výkonnosti Emitenta či skupiny jíž je Emitent součástí.

### 7.2. INFORMACE O VŠECH ZNÁMÝCH TRENDECH, NEJISTOTÁCH, POPTÁVKÁCH, DLUŽÍCH NEBO UDÁLOSTECH

#### Všeobecné trendy na realitním trhu v České republice

Níže uvedená analýza trhu s nemovitostmi v České republice vychází z interní analýzy nemovitostního trhu Emitenta, není-li výslovně uvedeno jinak; ta využívá zejména následující informační zdroje: Český statistický úřad (dále jen „ČSÚ“), EUROSTAT a ČNB prostřednictvím dodavatele analytických služeb a statistiku cen nemovitostí společnosti Comsense analytics. Aktuální situaci na trhu nemovitostí ovlivňuje nejen zpřísňující se regulace hypotečních úvěrů ze strany ČNB, ale i růst nabídkových cen bytů a vývoj úrokových sazeb. Za růstem cen bytů stojí zejména dlouhodobý převis poptávky po nemovitostech nad nabídkou, stejně jako pozitivní vývoj ekonomiky, jež byl v posledních letech i nebývale podpořen rekordně nízkými úrokovými sazbami na hypotečních úvěrech. Převis poptávky nad nabídkou je pak způsoben i zdoluhavým procesem povolování novostaveb. Tento trend se v posledním roce zastavil a růstem úrokových sazeb na hypotečních úvěrech (dáno především protiinflační politikou ČNB a růstem základních úrokových sazeb) naopak dochází k postupnému ochlazení hypotečního trhu. Růst cen nemovitostí se tak zpomalil, ale nadále přetrvává. Jak je na následujícím grafu Indexu nabídkových cen vidět, ceny nemovitostí v České republice již několik let nepřetržitě rostou.



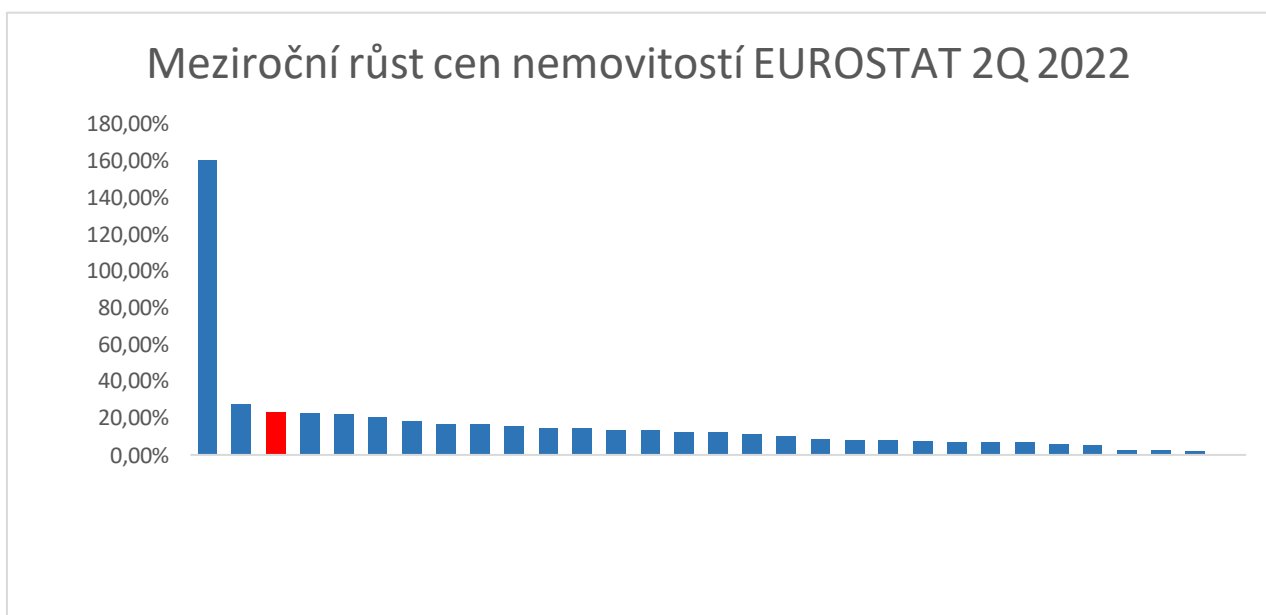
Zdroj: ČSÚ, [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu), Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100), 5.1.2023

## Vývoj ve stavebnictví

Zdoluhavý proces povolování nových staveb má za následek vytváření propadu mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech a tento propad se následně projevuje v růstu cen nemovitostí. Stejně tak se Česká republika umísťuje v hodnocení EUROSTATU v rámci cen nemovitostí na předních příčkách v růstu cen nemovitostí. V rámci Evropské unie patří Česká republika mezi země s nejrychleji rostoucími cenami nemovitostí. Meziroční růst cen nemovitostí v České republice byl ve druhém kvartálu roku 2022 vysoko na úrovni 23,1 %. Jedná se o třetí nejrychlejší růst cen nemovitostí v rámci Evropské unie, alespoň to vyplývá ze zveřejněných dat EUROSTATU<sup>3</sup>. Rostoucí ceny nemovitostí a s nimi související poptávka po službách stavebních firem stejně jako rostoucí ceny materiálových vstupů mají významný dopad na celkovou cenu stavebních prací, která v posledních letech neustále roste. Růst celkové ceny stavebních prací je ilustrován indexem ceny stavebních prací (meziroční nárůst indexu v roce 2022 z 120,9 na 135,9 – vyjádřeno poměrem proti bazickému roku 2015 = 100). Tento meziroční skok je nejvýznamnější za posledních více než 15 let. Česká republika, co se týče meziročního růstu cen, dokonce držela

<sup>3</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_price\\_statistics\\_house\\_price\\_index#Annual\\_and\\_quarterly\\_growth\\_rates](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates)

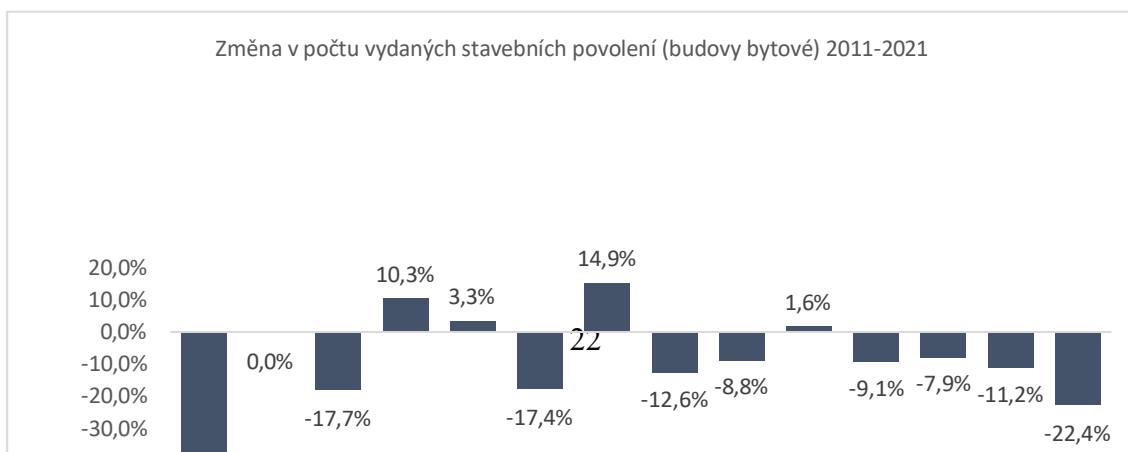
nelichotivé prvenství, ve srovnání s ostatními státy Evropské unie, celých devět měsíců roku 2017. Od ledna do konce září roku 2017 v České republice rostly ceny nemovitostí o více než 10 %. Vrcholem tohoto růstu byl druhý kvartál roku 2017, kdy v meziročním srovnání rostly ceny nemovitostí v Česku o 13,3 %. V prvním pololetí roku 2018 Česká republika v meziročním růstu cen klesla dokonce až na 10. místo, nicméně dle posledních dat to vypadá, že se opětovně vracíme do TOP 10 zemí, kde ceny nemovitostí rostou nejrychleji. V prvním kvartálu roku 2019 se Česko dokonce umístilo na druhém místě, s meziročním růstem 9,6 %. Ve druhém kvartálu roku 2019 v meziročním srovnání rostly nejrychleji ceny nemovitostí v Maďarsku, kde se ceny nemovitostí zvýšily o 14 %. Následuje Lucembursko (+11,4 %), Chorvatsko (+10,4 %), Portugalsko (+10,1 %), Lotyšsko (+9,0 %), Česká republika (+8,7 %), Nizozemí (+8,3 %), Slovensko (8,3 %) a Polsko (+8,2%). Desítku zemí s nejrychlejším meziročním růstem cen nemovitostí uzavírá Kypr, kde se ceny zvýšily o 8 %. V podstatě jedinou zemí, kde se meziročně ceny nemovitostí snížily je Itálie. V druhém kvartálu roku 2021 v meziročním srovnání rostly nejrychleji ceny nemovitostí v Turecku (+29,2 %), Estonsku (16,1 %), Dánsku (15,6 %) a právě v České republice (14,5 %). Jedinou zemí, kde meziročně ceny nemovitostí poklesly je Kypr, kde ceny nemovitostí poklesly o 4,9 %. V druhém kvartálu roku 2022 v meziročním srovnání rostly nejrychleji ceny nemovitostí v Turecku (+160,7 %), Estonsku (27,4 %) a právě v České republice (23,1 %). Emitent zvolil strategii pro minimalizaci vlivu trendů nejistoty v této oblasti navázáním dlouhodobé spolupráce s největší společností působící na trhu stavebních prací v České republice.



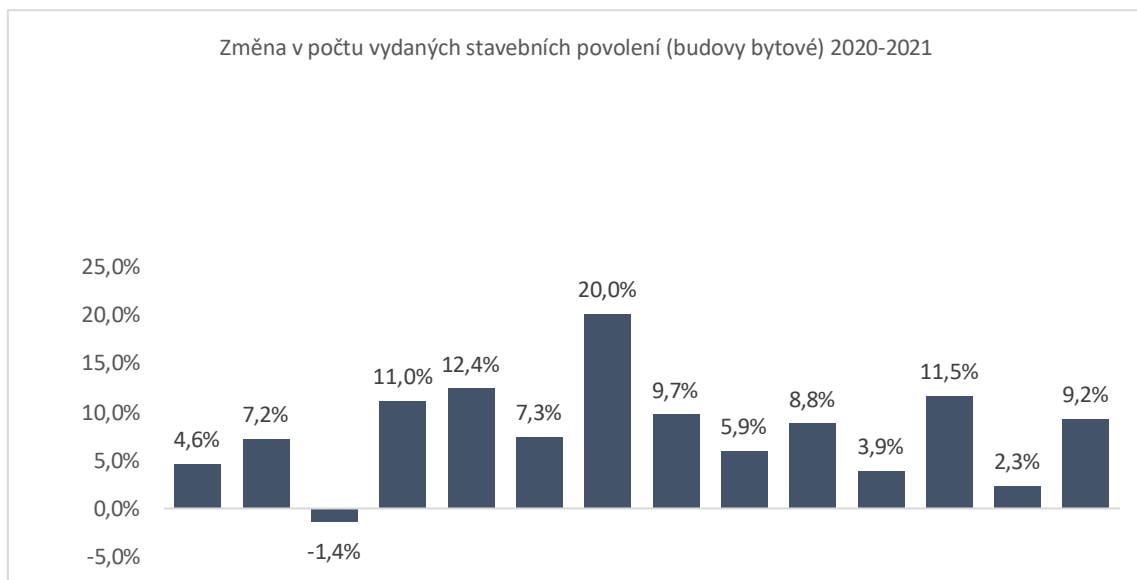
Zdroj: EUROSTAT, <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho40/default/table?lang=en>

### Trendy na realitním trhu

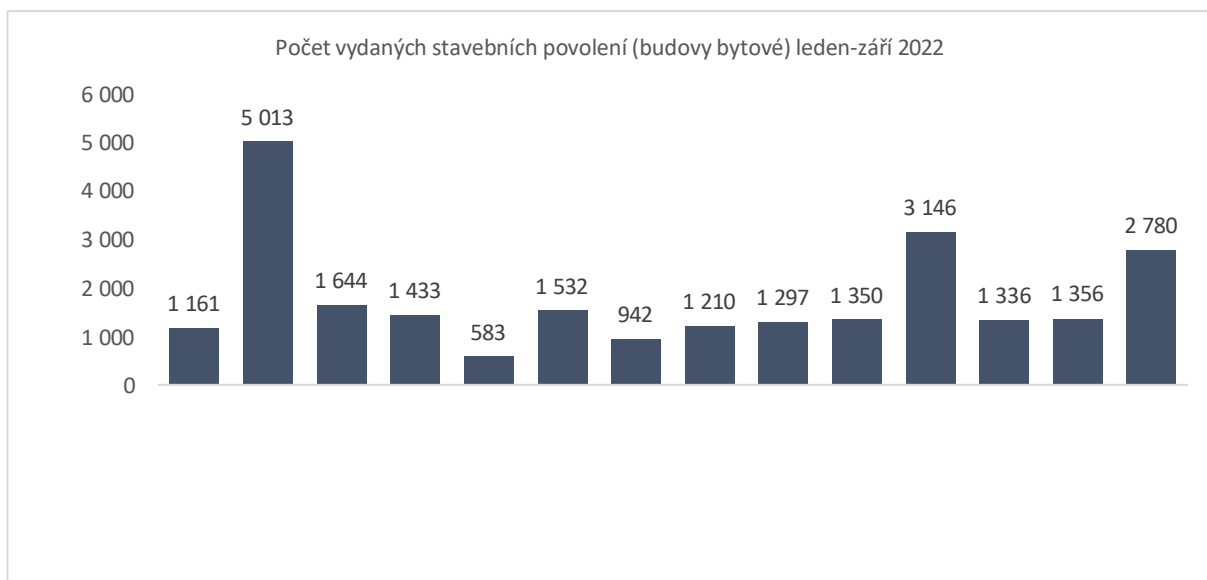
Česká republika se dlouhodobě potýká s poklesem bytové výstavby. Tento trend je patrný ve všech krajích České republiky s výjimkou Libereckého a Plzeňského kraje, které znamenají její nárůst a kraje Středočeského a Karlovarského a kraje Vysočina, kde lze sledovat pouze nepatrný vývoj. V krátkodobém horizontu však lze sledovat naopak alespoň částečný nárůst bytové výstavby téměř ve všech krajích České republiky, tak jak potvrzují data z ČSÚ. Emitent však svým projektem zaměřeným na cílovou skupinu ekonomicky aktivních a zabezpečených „seniorů“ eliminuje trendy nejistoty v této oblasti na nevýznamné.



Zdroj: ČSÚ, [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr), počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 27.11.2022

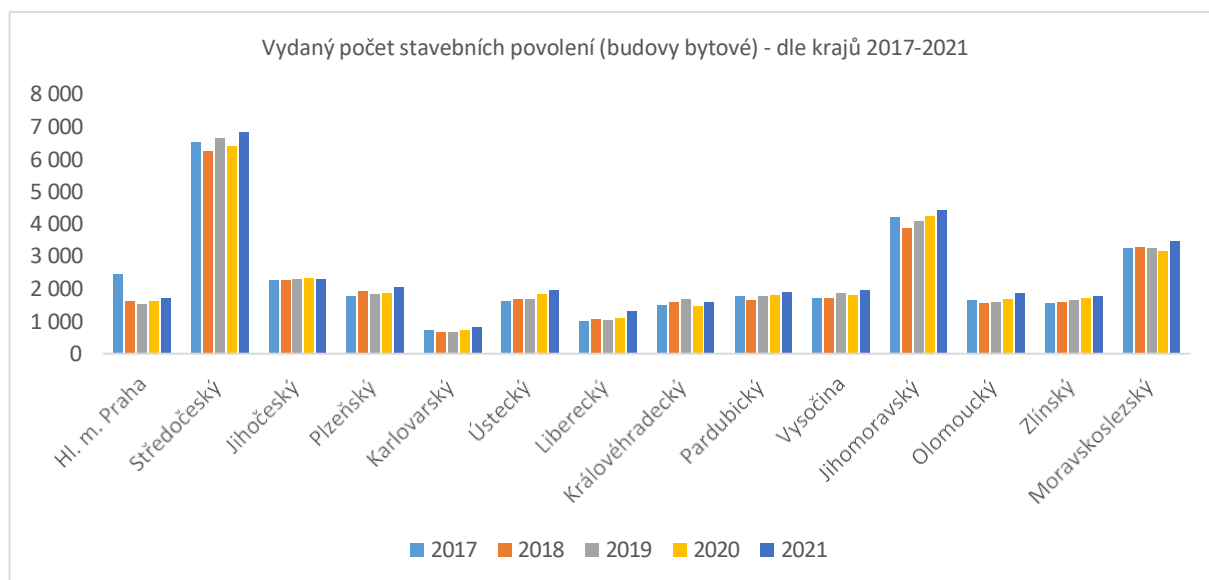


Zdroj: ČSÚ, [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr), počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně)



Zdroj: ČSÚ, [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr), Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 27.11.2022

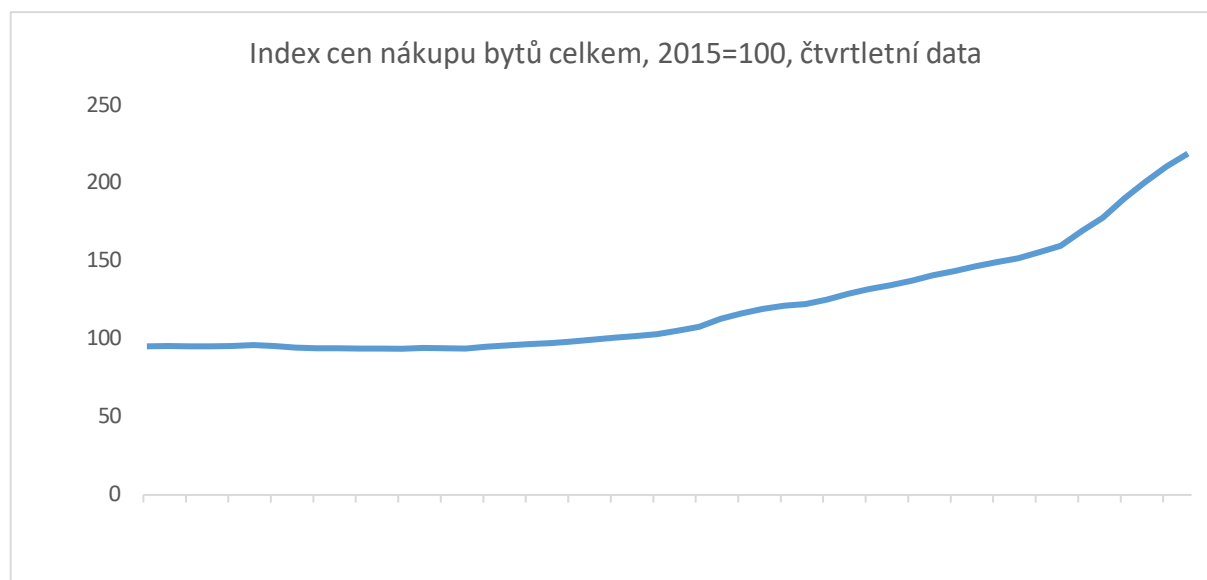
K největším poklesům v počtu vydaných stavebních povolení na bytovou výstavbu došlo po krizovém roce 2009. Většina krajů České republiky zaznamenala v roce 2021 mírně nárůsty v počtu vydaných stavebních povolení na bytovou výstavbu oproti roku 2017, výjimkou však byla Praha, kde je tento pokles opravdu významný.



Zdroj: ČSÚ, [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr), počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 27.11.2022

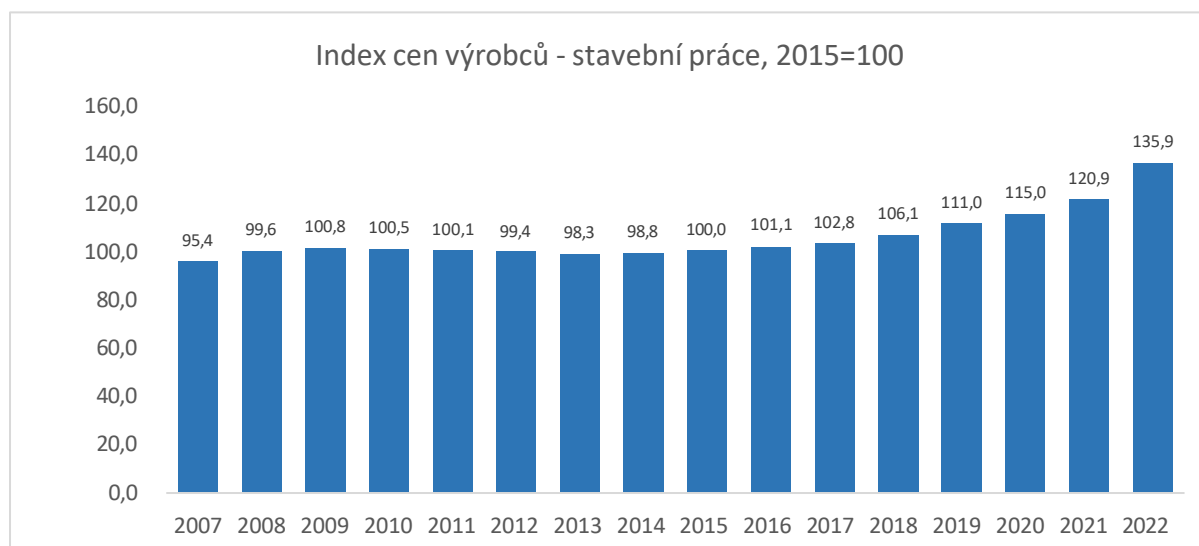
### Trendy v cenách nemovitostí

Graf níže zobrazuje data z ČNB. Jedná se o index cen nákupů bytů, kdy rok 2015 = 100.



Zdroj: ČNB, [https://www.cnb.cz/cnb/STATARADY\\_PKG.PARAMETRY\\_SE-STAVY?p\\_sestuid=51269&p\\_strid=ACBH&p\\_lang=CS](https://www.cnb.cz/cnb/STATARADY_PKG.PARAMETRY_SE-STAVY?p_sestuid=51269&p_strid=ACBH&p_lang=CS)

Růst cen nemovitostí není způsobený jenom přetlakem poptávky po nemovitostech nad nabídkou, nýbrž i růstem cen stavebních prací. Graf níže zobrazuje data z ČNB – index cen výrobců v rámci stavebních prací, přičemž rok 2015 je brán jako báze (2015=100).

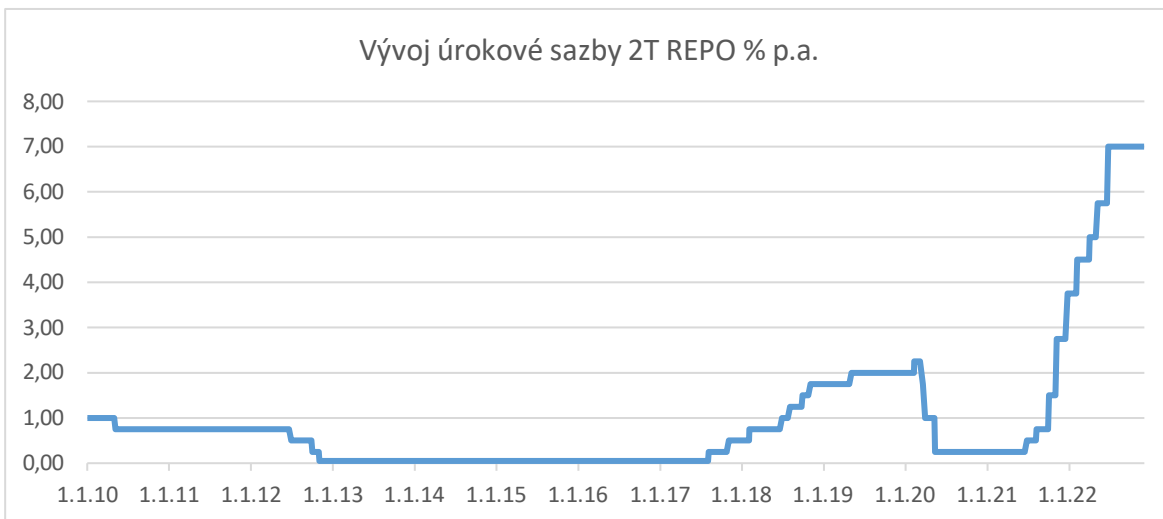


Zdroj: ČSÚ, [https://www.czso.cz/csu/czso/ipc\\_cr#csp](https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr#csp), Tab. 1.1 Agregované indexy cen výrobců, 27.11.2022

### Vývoj úrokových sazeb

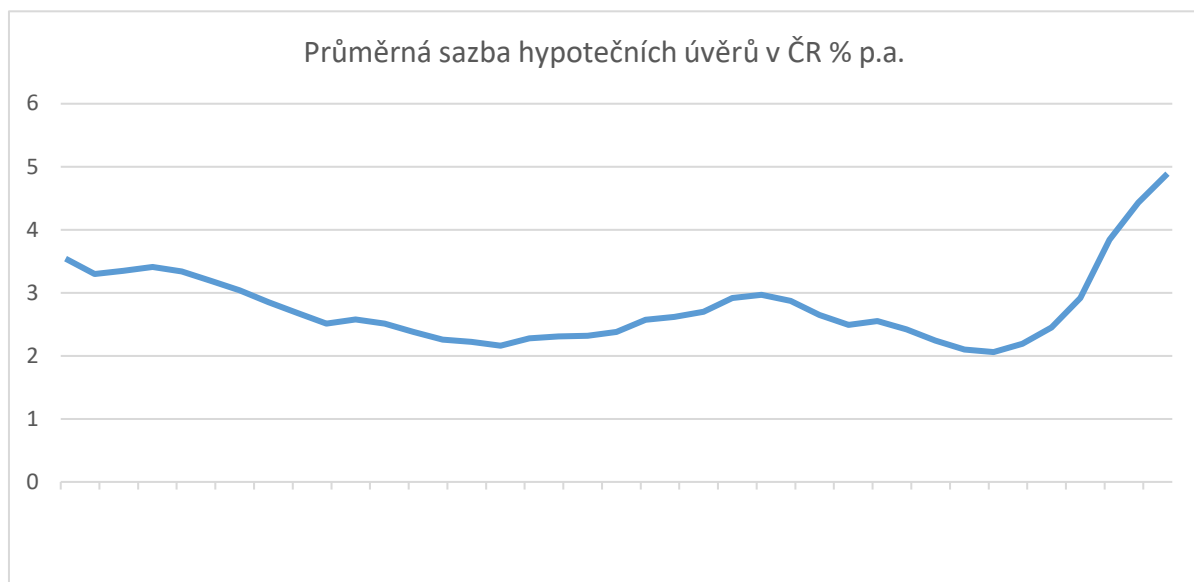
Několik posledních let bylo ve znamení nízkých úrokových sazeb nejen na hypotečních úvěrech. Situace na poli úrokových sazeb způsobila, že se nemovitosti staly dostupnějšími, a proto bylo posledních pár let ve znamení rekordního množství sjednaných hypotečních úvěrů. Zatímco v roce 2008 byla průměrná sazba na hypotečním úvěru na úrovni okolo 5 %, v roce 2016 a 2017 se dalo se sazbami dostat pod hranici 2%. Trend klesajících úrokových sazeb se ale začal otáčet v polovině roku 2017, kdy se ČNB poprvé rozhodla zvýšit základní úrokovou sazbu, od které se následně odvíjejí i sazby hypotečních úvěrů. Dvoutýdenní repo sazba neboli základní úroková sazba, byla na úrovni 0,05 % od listopadu 2012 až do srpna 2017. V srpnu 2017 navýšila ČNB základní sazbu o 0,2% na úroveň 0,25%. Od srpna 2017 poté ČNB navýšila základní úrokovou sazbu ještě několikrát, až na úroveň v únoru 2020 ve výši 2,25 %.

Vlivem krize související se šířením viru SARS-CoV-2 a válkou na Ukrajině ovšem došlo k opětovnému snížení 2T sazby na úroveň ve výši 0,25 %, která však byla, v důsledku makroekonomické situace, včetně velmi rychlého růstu inflace, v posledním roce ze strany ČNB opětovně zvyšována až na úroveň 7,00 % (listopad 2022), která je nejvyšší od roku 1999.



Zdroj: ČNB, <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

Rozhodnutí ČNB a zvyšování dvoutýdenní repo sazby se již začalo projevovat i v růstu úrokových sazeb na hypotečních úvěrech. Zatímco se úrokové sazby na hypotékách v roce 2017 dostaly až na rekordně nízkou úroveň 1,59 %, k 30.11.2022 se úrokové sazby pohybují již na úrovni 7,00 %.



Zdroj: ČNB, [https://www.cnb.cz/cnb/stat.ARADY\\_PKG.PARAMETRY\\_SESTAVY?p\\_strid=AAA-BAD&p\\_sestuid=60322&p\\_lang=CS](https://www.cnb.cz/cnb/stat.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_strid=AAA-BAD&p_sestuid=60322&p_lang=CS)

I přesto, že v posledních letech dochází k pozitivnímu obratu v růstu počtu vydaných stavebních povolení a k rostoucímu počtu zahájených bytů, nelze předpokládat, že by se v blízké budoucnosti trend převisu poptávky po nemovitostech nad nabídkou otočil. Propad v nabídce nemovitostí, který se na trhu v průběhu posledních deseti let vytvořil, se bude srovnávat ještě mnoho let. Jelikož tak dle předpokladů bude i nadále poptávka po nemovitostech převyšovat nabídku, nelze do budoucna očekávat prudký pokles v cenách nemovitostí.

### Předpokládaný vývoj v souvislosti s aktuálním vývojem geopolitické situace

Je zřejmé, že aktuální situace daná konfliktem na Ukrajině, bude mít má určitě lokální (evropský) dopad na makroekonomický vývoj v Evropě a dopad i na nemovitostní a realitní trh, kde Emitent působí. Válečný konflikt na Ukrajině a několik vln pandemie a se projevilo, a i nadále projevuje v několika rovinách:

- (i) počáteční panika a negativní dopad na finanční trhy,
- (ii) pokles poptávky na komoditních trzích (energie);
- (iii) narušení dodavatelsko-odběratelského řetězce (nabídkový ekonomický šok) a
- (iv) především rostoucí ceny napříč všemi oblastmi v ekonomice.

Emitent očekává, že tato stále probíhající událost bude mít negativní vliv na investiční aktivitu a všechny hlavní segmenty realitního trhu. To se týká jak České republiky, tak i okolních států Evropy. Lze však předpokládat, že právě segment rezidenčního bydlení bude z hlediska nemovitostního a realitního trhu mezi těmi méně zasaženými. Dopad válečného konfliktu na Ukrajině na trh nemovitostí a realit je možné členit z několika hledisek. První hledisko rozděluje dopady z časového hlediska na krátkodobé a dlouhodobé. Druhé hledisko člení dopady na různé segmenty realitního trhu – kancelářský, maloobchodní, průmyslový, hotelový, a rezidenční. Tato hlediska jsou dále vzájemně provázaná. Z hlediska činnosti Emitenta je relevantní dopad na segment rezidenčního bydlení, když na kancelářském, maloobchodním, průmyslovém ani hotelovém trhu Emitent nepůsobí. Emitent proto přijal opatření spočívající v následujících krocích:

- (i) přijetí finanční strategie spočívající v prodloužení doby splatnosti dluhopisů s ohledem na očekávané zdržení schvalovacích procesů u developerských projektů;
- (ii) vyřazení z investiční strategie projektů s výrazným množstvím maloobchodních a administrativních ploch;
- (iii) vyřazení z investiční strategie projektů, jejichž ekonomika je postavena na cílové skupině zákazníků, která je nejvíce ohrožena ekonomickými dopady

Emitent v této souvislosti uvádí, že jeho strategie, resp. strategie Emitenta nebyla a ani nebude specificky orientována na cílovou skupinu zákazníků, která by mohla být v důsledku konfliktu a jeho následků negativně ovlivněna, například občany Ruské federace, vůči kterým by mohla být aplikována například sankční politika spojená s konfliktem na Ukrajině. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je v každém případě velice obtížně odhadovat další vývoj konfliktu na Ukrajině. Emitent není odborník na zdravotnictví či geopolitiku, a tudíž není schopen posoudit do důsledku veškeré možné dopady, která s ohledem na uvedené skutečnosti ve světě i na území České republiky panují či mohou nastat. Vychází však z následujících předpokladů. Lze očekávat, že bude docházet k prudkému zadlužování státu v souvislosti s výpadkem daňových příjmů a také zvýšenými výdaji státu na kompenzace zasaženým podnikatelským sektorům. Tento efekt nicméně podnikání Emitenta přímo neovlivňuje. Emitent se zabývá podnikatelským odvětvím, které je zaměřené na poskytování základní lidské potřeby v podobě bydlení. Emitent je toho názoru, že poptávka po bydlení přetrvá a vychází ze samotné existence občanů. V této souvislosti je nutné počítat i s minimálně dočasným přílivem nezanedbatelného množství uprchlíků z Ukrajiny. Aktuální konflikt na Ukrajině tudíž může, podle názoru Emitenta, změnit pouze spotřebitelské preference, jak tuto základní lidskou potřebu zákazníci chtějí realizovat.

Emitent je připraven na to, že se bude struktura poptávky po bydlení měnit. Nelze vyloučit, že v souvislosti s ekonomickou krizí vyvolanou aktuálním konfliktem na Ukrajině, se poptávka ze strany koncových zákazníků pro nákup bytů, změní takovým způsobem, že budou chtít zákazníci realizovat tuto potřebu levněji.

Toho lze dosáhnout několika způsoby:

- (i) snížení velikosti plochy bytu při zachování stavebního standardu, kdy menší byt stejného stavebního standardu je levnější;
- (ii) snížení stavebního standardu bytu, v němž budou použity méně nákladné materiály na realizaci nebo změna poměru čistých podlažních ploch v poměru k hrubým podlažním plochám, kdy oba tyto efekty vedou ke snížení nákladů realizovaných na 1 m<sup>2</sup> čisté podlažní plochy;
- (iii) nahrazení nákupu vlastního bytu pronájmem, kdy v takovém případě se stává kupcem nemovitosti osoba, která budoucímu nájemci byt pronajme, přičemž podle zkušeností z předchozích ekonomických krizí, nedochází k tomu, že by zcela vymizela poptávka po investičních bytech ze strany investorů.

Emitent je toho názoru, že jeho aktivity dokážou reagovat na změny v oblasti spotřebitelských preferencí koncových zákazníků bydlení v souvislosti s konfliktem na Ukrajině.

Co se týče vlivu aktuálního konfliktu na Ukrajině na výnosy a náklady Emitenta, uvádí Emitent následující.

Emitent očekává, že většina nákladů bude tvořena přímými stavebními náklady v developerském projektu. Předpoklad Emitenta je takový, že může dojít jak ke zvýšení stavebních nákladů, tak i k jejich snížení. Pro zvýšení hovoří argument, že kvůli aktuálnímu konfliktu na Ukrajině dochází k odlivu levnější pracovní síly ze zahraničí z České republiky. Pro snížení, pak naopak hovoří potenciálně nižší výstavba developementu vyvolaná nedostatkem finančních prostředků pro jejich realizaci. K datu aktualizace tohoto Základního prospektu však dochází k významnému zvýšení přímých stavebních nákladů, které však Emitent do své podnikatelské strategie zakomponoval. U ostatních realizačních nákladů očekává Emitent spíše nezměněnou hodnotu nákladů, respektive její růst o inflaci, ačkoliv v případě některých nákladů, jako jsou projekční práce může vlivem nedostatku zakázek dojít k jejich snížení. S tímto efektem však Emitent nepočítá. Na straně výnosů očekává Emitent, že může dojít ke krátkodobému poklesu hodnoty prodejních cen nových bytů. V případě komerčních nemovitostí, jako jsou maloobchodní prostory či administrativní prostory, očekává Emitent, že může dojít k hlubšímu a déle trvajícimu poklesu prodejní hodnoty. Nicméně v případě bytů, na které se Emitent zaměřuje, očekává, že vzhledem k objemu výstavby, by případný pokles trval omezenou dobu maximálně 1-2 roky. Po uplynutí této doby by došlo k návratu na původní cenovou úroveň a lze tak očekávat, že jakkoliv aktuální konflikt na Ukrajině bude mít dopad rovněž v segmentu rezidenčního bydlení, bude oblast rezidenčních nemovitostí patřit aktuálním konfliktem na Ukrajině méně zasažené segmenty realitního trhu. Tento trh se totiž vyznačuje vyšší stabilitou a lze očekávat, že díky jeho charakteristice poptávka po něm výrazně neopadne.

To potvrzuje i stávající situace Emitenta, kdy aktuální opatření vlády, situace s aktuálním konfliktem na Ukrajině nijak významně nezasahují (v pozitivním či negativním smyslu) ani do ekonomických a provozních výsledků Emitenta. Situace prozatím nijak neovlivnila projekty ani na straně poptávkové struktury ani ve vztahu k lidským zdrojům. Emitent tak nepociťuje žádné významné dopady (v pozitivním či negativním smyslu) aktuálních opatření vlády. Emitent přitom ani neočekává, že aktuální opatření vlády a situace s aktuálním konfliktem na Ukrajině jej do budoucna jakkoliv výrazně pozitivně či negativně ovlivní. Celkově tak Emitent považuje potenciální negativní dopady aktuálního konfliktu na Ukrajině spíše jako omezené vzhledem k charakteristice činnosti Emitenta. Všechna očekávání Emitenta v souvislosti s aktuálním konfliktem na Ukrajině na našem území jsou nicméně postavená na informacích dostupných ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, které se v čase velice dramaticky mění. Emitent se ve svém uvažování snaží ctít zásadu opatrnosti, která spočívá v očekávání vyšších nákladů a nižších výnosů aktivit, které hodlá financovat i pomocí dluhopisů a dalších cizích zdrojů, jako jsou bankovní úvěry. .

#### **Harmonogram jednotlivých činností a událostí Emitenta:**

|   |         |
|---|---------|
| Akvizice:                                   | 06/2022 |
| Dokumentace bouracích prací:                | 06/2022 |
| Demolice a separace:                        | 03/2023 |
| Architektonická studie:                     | 06/2023 |
| Marketingová strategie:                     | 06/2023 |
| Dokumentace Resort a typových RD :          | 08/2023 |
| Stavební řízení inženýrské sítě (oznámení): | 10/2023 |
| Stavební řízení resort a RD:                | 10/2023 |
| Realizace inženýrských sítí vč. rek ČOV:    | 12/2025 |
| Realizace Resort a RD:                      | 12/2027 |

Rozpočet projektu Javor50 je koncipován již se zohledněním aktuální situace na trhu a rozpočet je připraven s dostatečnou rezervou. Nejistoty v oblasti poptávky jsou eliminována diverzifikací klientského portfolia a sice rozložením cílových skupin na oblast Středních Čech, Severních Čech, Svobodný stát Sasko. Předběžná, neveřejná realitní nabídka tohoto projektu se setkala s nebyvalým zájmem a v tuto chvíli již Bidli Holding eviduje 25 předběžných poptávek na bytové jednotky a 8 rodinných domků.

Emitent je účelově založenou společností, jejíž hlavní činností bude výstavba a následné provozování projektu Javor 50.

## 8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu ani odhad zisku neučinil.

## 9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva České republiky. Vnitřní uspořádání Emitenta se proto řídí právem České republiky. Jednatel společnosti JAVOR 50 s. r. o. je pan Petr Tunka, pracovní adresa: Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, který zastupuje a jedná jménem Emitenta.

Řídícím orgánem Emitenta je valná hromada, které ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu zastupuje Emitenta a řídí podnikání a vnitřní chod Emitenta a může vykonávat veškeré činnosti, které nejsou na základě právních předpisů a Zakladatelské listiny Emitenta svěřeny do pravomoci valné hromady.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je valná hromada tvořena jedním členem obchodní společnosti Domy Bílina s.r.o., sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ: 03022064.

### 9.1. STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent prohlašuje, že si není vědom žádného možného střetu zájmů. Emitent nemá zřízenou dozorčí radu a statutární orgán Emitenta je zároveň jediným společníkem. Absence dozorčích orgánů a koncentrace rozhodování v jediné osobě v sobě nese riziko v podobě neexistence dostatečné kontroly Emitenta.

### 9.2. POSTUPY VALNÉ HROMADY

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákon o obchodních korporacích. Emitent nedodržuje žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu společnosti, upravených zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku a v zákoně č. 90/2012, zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákona o obchodních korporacích). Emitent nedodržuje žádné zvláštní kodexy corporate governance, neboť považuje pravidla platné právní úpravy České republiky za dostatečná pro zajištění řádného řízení a správy Emitenta. Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

## 10. HLAVNÍ SPOLEČNÍK

Hlavním společníkem držícím 100 % obchodního podílu a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta je obchodní společnost Domy Bílina s.r.o., sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ: 03022064, vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 34223, za kterou jedná jednatel Petr Tunka, nar. 10. června 1972, bytem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina. Ovládající osobou obchodní společnosti Domy Bílina s.r.o. je pan Petr Tunka.

Ovládající osobou Emitenta je obchodní společnost Domy Bílina s.r.o.

Detailní informace o společnících jsou uvedeny v kap. 6. Organizační struktura.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany ovládající osoby. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známy žádné informace o ujednáních, které mohou mít za následek změnu kontroly nad Emitentem.

## 11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A PASIVECH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH

### 11.1. OVĚŘENÉ HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE ZA POSLEDNÍ DVA FINANČNÍ ROKY

Emitent zpracoval účetní závěrky za období od 1/1/2021 do 31/12/2021 a od 1/1/2022 do 31/12/2022 vyhotovenou v souladu s Českými účetními předpisy.

Shora uvedené účetní závěrky vč. zpráv Auditora jsou uvedené v čl. IX. „Historické finanční údaje“ Základního prospektu.

Auditor Emitenta vydal k účetním závěrkám výrok „bez výhrad“.

### 11.2. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

### 11.3. ZMĚNA ROZHODNÉHO ÚČETNÍHO DNE

U Emitenta nedošlo během období, po které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

### 11.4. ÚČETNÍ STANDARDY

Emitent vyhotovil auditované účetní závěrky ke dni 31/12/2021 a k 31/12/2022, kdy tyto účetní závěrky byly sestaveny v souladu s platnými českými účetními standardy a byly ověřeny Auditorem.

### 11.5. ZMĚNA ÚČETNÍHO RÁMCE

U Emitenta nedošlo ke změně účetního rámce.

### 11.6. OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH FINANČNÍ ÚDAJŮ

Emitent vyhotovil auditované účetní závěrky ke dni 31/12/2021 a k 31/12/2022, které byly ověřeny Auditorem. Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

### 11.7. SPRÁVNÍ, SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že není a nebyl účastníkem žádného správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta.

### 11.8. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené k 31/12/2022 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné významné změně finanční pozice Emitenta. V této době nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

## 12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

## 12.1 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Emitenta činí 200.000,- Kč. Základní kapitál byl splacen ve výši 200.000,- Kč.

## 12.2 STANOVY

Emitent je společnost s ručením omezeným zapsanou v Obchodním rejstříku pod IČ 09251472.

Emitent nevydal stanovy společnosti. Emitent se řídí zakladatelskou listinou. Cílem a účelem Emitenta je v souladu se zakladatelkou listinou dosahování zisku prostřednictvím činnosti (i) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností náležejících do živnosti volné dle přílohy č. 4 k zákonu č. 455/1991 Sb. podle platného výpisu ze živnostenského rejstříku společnosti. Tento cíl a účel je uveden v Čl. 2.1 zakladatelské listiny Emitenta.

## 13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny Emitenta, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

## 14. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu 10 let od pravomocného schválení tohoto Základního prospektu je Základní prospekt, jeho případné dodatky a účetní závěrky Emitenta k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.javor50.cz> a na adrese Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, Bílina, v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00. Zakladatelská listina Emitenta je po stejnou dobu k dispozici k nahlédnutí tamtéž.

## IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „Dluhopisy“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“) společností JAVOR 50 s. r. o. sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ 09251472, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 49034 (dále jen „Emitent“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2023.

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „Emisní podmínky“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „Doplňek dluhopisového programu“).

Činnosti administrátora spojené s výpočty a výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami nebo bude Administrátora jmenovat.

ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů).

ČNB posoudila Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou konkrétní emisi Dluhopisů vydanou v rámci Dluhopisového programu upřesněny Doplňkem dluhopisového programu. V tomto 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 buď nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek, nebo budou pro takovou emisi upraveny odlišně od Emisních podmínek.

V případě veřejné nabídky bude Doplňek dluhopisového programu součástí zvláštního dokumentu připraveného pro každou emisi Dluhopisů (dále jen „Konečné podmínky“). Příslušné Konečné podmínky mohou jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Konečné podmínky budou dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky.

Emisi Dluhopisů bude na žádost Emitenta přidělen společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 4308 (dále jen „Centrální depozitář“), případně jinou oprávněnou osobou, identifikátor ISIN. Informace o přidělených identifikátorech ISIN, případně i o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení 2017/1129 je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky platný po dobu dvanácti měsíců od jeho pravomocného schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu. Takové základní prospekty (a jejich případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta <https://www.javor50.cz>.

### 1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

#### 1.1. Podoba, forma, jmenovitá hodnota, měna, druh

Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vydávány zaknihované nebo v listinné podobě.

Pro každou emisi v rámci Dluhopisového programu budou v příslušném Doplnku dluhopisového programu dále stanoveny ISIN, jmenovitá hodnota Dluhopisů, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní), měna Dluhopisů.

Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat tzv. hromadný dluhopis nahrazující jednotlivé Dluhopisy. Hromadný dluhopis bude obsahovat, s výjimkou číselného označení, veškeré náležitosti, které obsahují jednotlivé Dluhopisy a dále počet a čísla Dluhopisů, které nahrazuje. S každým hromadným dluhopisem jsou spojena stejná práva jako s Dluhopisy, které nahrazuje. Práva spojená s hromadným dluhopisem nemohou být převodem dělena. Vlastník hromadného dluhopisu má právo na výměnu tohoto hromadného dluhopisu za jednotlivé Dluhopisy, které jsou hromadným dluhopisem nahrazeny, a to na základě písemné žádosti o výměnu, kterou je vlastník hromadného dluhopisu povinen doručit na adresu sídla Emitenta. Zároveň s touto žádostí je vlastník hromadného dluhopisu povinen doručit Emitentovi hromadný Dluhopis. Po obdržení písemné žádosti o výměnu a hromadného dluhopisu Emitent odešle jednotlivé Dluhopisy do 30 pracovních dnů prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel v rámci žádosti o výměnu požádá, předáním Dluhopisů osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.

S Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

## 1.2. Vlastníci dluhopisů

V případě zaknihovaných Dluhopisů se „Vlastníkem“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisu není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor, je-li jmenován, pokládat každého Vlastníka za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.

Budou-li Dluhopisy vydávány jako cenné papíry na řad (listinné), budou vydávány jednotlivě v listinné podobě, případně budou nahrazeny hromadnou listinou v souladu s § 524 občanského zákoníku. Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, již byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu („Vlastník“). Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) vede seznam Vlastníků (dále jen „Seznam Vlastníků“). Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta. Emitent může v příslušném Doplnku programu pověřit jinou osobu s příslušným oprávněním uložením a vedením Seznamu Vlastníků.

## 1.3. Převoditelnost Dluhopisů a jejich převody

Převoditelnost dluhopisů není omezena.

Předmětné Dluhopisy se neobchodují na žádném organizovaném trhu a ani Emitent tento krok neplánuje. Podle ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb., zákona o dluhopisech, se vlastnické právo k dluhopisům ve formě na řad převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. Následné převody Dluhopisů jsou podmíněny předložením Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiného důkazu o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu.

K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

Vlastnické právo k listinným Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem; Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) nebo jiná osoba uvedená v příslušném Doplnku programu, zapíše změnu Vlastníka do Seznamu Vlastníků bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána. V případě, že osoba, která je vlastníkem Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník v Seznamu Vlastníků nebo že zápis v Seznamu Vlastníků neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu (viz výše), nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplnku programu.

Osoby, které se stanou novým vlastníkem Dluhopisu, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, včetně oznámení všech údajů, které Emitent vede v Seznamu vlastníků, a to prostřednictvím oznámení doručeného do sídla Emitenta.

#### 1.4. Oddělení práva na výnos, předkupní práva

Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

#### 1.5. Povinnost vyplatit úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje, že bude vyplácet úrokové výnosy Dluhopisu a splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

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

Ani Emitentovi ani Dluhopisům nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitentovi či Dluhopisům bude uděleno.

## 2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

### 2.1. Datum emise, Lhůta pro upisování dluhopisů, Emisní kurz

Datum emise každé emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Lhůta pro upisování Dluhopisů bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu a bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta <https://www.javor50.cz>.

Pro účely Emisních podmínek znamená „Datum emise“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu a „Lhůta pro upisování emise dluhopisů“ znamená lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Pokud Emitent nevydá ve Lhůtě pro upisování emise dluhopisů všechny Dluhopisy, může zbylé dluhopisy případně vydat i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů v průběhu dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů, kterou Emitent případně stanoví a uveřejní v souladu s platnými právními předpisy („Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů“).

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně, a to jak během Lhůty pro upisování emise dluhopisů, tak i během Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů (bude-li Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů Emitentem stanovena).

Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů i opakovaně, přičemž bude vždy postupovat tak, aby jakákoli taková Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončila nejpozději v den bezprostředně předcházející Dnu konečné splatnosti dluhopisů dané emise.

Emisní kurz („Emisní kurz“) Dluhopisů k datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty. Emisní kurz po datu emise bude vypočten jako 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu s připočtením úroku naakumulovaného k danému Dluhopisu za období příslušného výnosového období (ke dni uzavření Smlouvy o úpisu).

## 2.2. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů; Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota dané emise Dluhopisů bude stanovena v rámci příslušného Doplnku dluhopisového programu. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů.

Dluhopisy budou vydávány postupně během Lhůty pro upisování emise dluhopisů či během Dodatečné lhůty pro upisování emise (bude-li Emitentem stanovena)

Pokud dojde k upsání celé příslušné emise, bude o tom Emitent informovat nejpozději do 15 (patnácti) dnů na svých internetových stránkách <https://www.javor50.cz>. Všichni případní neúspěšní zájemci budou informováni písemně, e-mailem nebo jinak elektronicky.

Do 15 (patnácti) dnů po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů a/nebo Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů zveřejní Emitent údaj o celkové jmenovité hodnotě všech vydaných Dluhopisů tvořících danou emisi Dluhopisů na Webových stránkách <https://www.javor50.cz>.

## 2.3. Způsob a místo úpisu dluhopisů

Investoři mohou být rovněž oslovováni přímo Emitentem či příslušným zprostředkovatelem. V rámci veřejné nabídky budou investoři vyzváni k podání objednávky k úpisu Dluhopisů („Objednávka“).

Objednávka na úpis Dluhopisů může být učiněna (i) písemně, nebo (ii) za použití prostředků komunikace na dálku v případech, kdy to umožní právní vztah mezi upisovatelem a Emitentem.

Písemnou Objednávku je třeba doručit Emitentovi na adresu sídla. Scan podepsané Objednávky je možné též doručit na e-mail Emitenta [dluhopisy@javor50.cz](mailto:dluhopisy@javor50.cz).

V souvislosti s podáním Objednávky a vypořádáním úpisu Dluhopisů mohou být upisovatelé vyzváni Emitentem (zprostředkovatelem) k doložení potřebných identifikačních údajů a informací, popřípadě k podpisu dokumentů potvrzující tyto informace a identifikační údaje. Jedná se především o: (i) prokázání se platným dokladem totožnosti, (ii) vyplnění investičního dotazníku ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, (iii) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů („AML prohlášení“), (iv) vyplnění prohlášení ve smyslu dohody č. 72/2014 Sb. m. s. mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování a zákona č. 330/2014 Sb., o výměně informací o finančních účtech se Spojenými

státy americkými pro účely správy daní, ve znění pozdějších předpisů („FATCA“), (v) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní („GATCA“).

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý upisovatel oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, bude odpovídat emisnímu kurzu Dluhopisů. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým upisovatelem v Objednávce je omezen celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou příslušné emise.

Aby došlo k platnému a účinnému upsání Dluhopisů, musí upisovatel:

- a) K Datu emise či po dobu lhůty upisování Dluhopisu uzavřít s Emitentem (přímo či s příslušným zprostředkovatelem) smlouvu o úpisu a pokud bude smlouva o úpisu uzavírána distančním způsobem: doručit Emitentovi přímo na e-mail [dluhopisy@javor50.cz](mailto:dluhopisy@javor50.cz) či na e-mail Emitentem určeného zprostředkovatele scan podepsané objednávku v kompletní podobě (tj. včetně všech náležitostí, informací a dokumentů, jejichž poskytnutí je Emitentem vyžadováno).
- b) v případě distančního uzavření smlouvy o úpisu obdržet od Emitenta potvrzení o přijetí či částečném přijetí objednávky („Potvrzení“). V případě distančního uzavírání smlouvy dojde k uzavření smlouvy o úpisu okamžikem, kdy upisovatel obdrží scan Emitentem podepsaného Potvrzení. Upisovatel scan Emitentem podepsaného Potvrzení obdrží na e-mail uvedený v Objednávce či na e-mail, ze kterého byla Objednávka doručena.
- c) nejpozději do 5 (pěti) dnů po uzavření smlouvy o úpisu zaplatit emisní kurz objednaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta uvedeného v Konečných podmínkách;

Předmětem smlouvy o úpisu bude závazek upisovatele upsat Dluhopisy za podmínek smlouvy o úpisu („Smlouva o úpisu“). K platnému a účinnému upsání Dluhopisů nedojde dříve, než budou splněny veškeré shora uvedené podmínky pod písm. a), b) a c).

V případě distančního uzavírání Smlouvy o úpisu je Emitent oprávněn objednávkou na úpis Dluhopisů krátit, a to dle svého uvážení. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v Potvrzení. Pokud již upisovatel uhradil ve prospěch Bankovního účtu emisní kurz všech původně v Objednávce požadovaných Dluhopisů, bude případný přeplatek upisovatele odblokován a na základě pokynu upisovatele mu Emitent zašle případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.

Listinné dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.

V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka neprodleně.

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat a předat/zaslat upisovatelům místo jednotlivých upsaných Dluhopisů tzv. hromadný dluhopis, který bude obsahovat, s výjimkou číselného označení, veškeré náležitosti, které obsahují jednotlivé Dluhopisy a dále počet a čísla Dluhopisů, které nahrazuje. Pro doručení hromadného dluhopisu platí shodně podmínky uvedené v tomto odstavci. S každým hromadným dluhopisem jsou spojena stejná práva jako s Dluhopisy, které nahrazuje. Práva spojená s hromadným dluhopisem nemohou být převodem dělena.

Vlastník hromadného dluhopisu má právo na výměnu tohoto hromadného dluhopisu za jednotlivé Dluhopisy, které jsou hromadným dluhopisem nahrazeny, a to na základě písemné žádosti o výměnu, kterou je vlastník hromadného dluhopisu povinen doručit na adresu sídla Emitenta. Zároveň s touto žádostí je vlastník hromadného dluhopisu povinen doručit Emitentovi hromadný Dluhopis. Po obdržení písemné žádosti o výměnu a hromadného dluhopisu

Emitent odešle jednotlivé Dluhopisy do 30 (třiceti) pracovních dnů prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel v rámci žádosti o výměnu požádá, předáním Dluhopisů osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.

Pro zamezení jakýmkoliv pochybnostem se stanoví, že Emitent nebude mít vůči kterémukoliv upisovateli žádnou povinnost jakékoliv Dluhopisy zpětně kupovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat upisovateli žádné poplatky.

### 3. STATUS

#### 3.1. Status dluhů Emitenta

Dluhopisy, které budou vydávány v rámci tohoto Dluhopisového programu zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné 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 nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky Dluhopisů stejně.

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky Dluhopisů stejně.

### 4. ÚROKOVÝ VÝNOS

#### 4.1. Způsob úročení

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Jednotlivé upsané dluhopisy se úročí od Data emise do (i) Dne konečné splatnosti (včetně), do (ii) data, stanoveného Emitentem jako datum předčasného splacení Dluhopisů v oznámení podle čl. 5.2. Emisních podmínek (včetně) anebo do (iii) Dne předčasné splatnosti dluhopisů (včetně), a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve.

První výnosové období Dluhopisu počíná datem Emise a každé další výnosové období potom následně vždy dnem (včetně tohoto dne) bezprostředně následujícím po skončení předcházejícího výnosového období, kdy datum skončení každého výnosového období (vč. tohoto data) bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu. Poslední výnosové období skončí Dnem konečné splatnosti dluhopisů (včetně), datem předčasného splacení Dluhopisů stanoveného Emitentem v oznámení podle čl. 5.2. Emisních podmínek (včetně) anebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (včetně), a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve („Výnosové období“).

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) kalendářního roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu (vyjádření desetinným číslem). Při výpočtu výnosu Dluhopisu příslušejících k Dluhopisu za období kratší jednoho kalendářního roku se má za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků "BCK Standard 30E/360"). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období kratší jednoho kalendářního roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby stanovené v Doplnku dluhopisového programu (vyjádření desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v tomto článku.

Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého Dluhopisu za každé Výnosové období se tento výnos zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé centy) podle třetího desetinného místa. Celková částka výnosu ze všech

Dluhopisů, vyplacena jednomu vlastníkovi Dluhopisů, se zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé haléře), podle třetího desetinného místa.

Výnos Dluhopisů bude vyplacen vždy nejpozději do patnáctého (15) dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po právě uplynulém Výnosovém období („Den výplaty úroku“).

Právo na vyplacení výnosu Dluhopisu za příslušné Výnosové období má osoba, která je v seznamu vlastníků Dluhopisů, vedeném v souladu s Emisními podmínkami, zapsaná jako vlastník Dluhopisu vždy 10 kalendářních dnů před posledním dnem příslušného Výnosového období.

Právo na výnos Dluhopisu nemůže být od Dluhopisu odděleno.

Dluhopisy budou splaceny a výnos Dluhopisů bude vyplacen na bankovní účet, který za tím účelem vlastník Dluhopisu Emitentovi písemně sdělí. První vlastník dluhopisu uvede číslo účtu ve smlouvě o úpisu či na objednávkovém formuláři (viz čl. 2.3. Emisních podmínek). Dojde-li ke změně vlastníka, je nový vlastník Dluhopisu povinen Emitentovi příslušné číslo účtu sdělit nejpozději deset (10) dní před výplatou výnosu Dluhopisů, a to písemným oznámením vlastnoručně podepsaným vlastníkem Dluhopisu v případě fyzických osob či statutárním orgánem v případě právnických osob. Právnická osoba je k tomuto oznámení povinna připojit originál výpisu z obchodního či jiného rejstříku, dokládající, že podepsaná osoba je za vlastníka Dluhopisu oprávněna právně jednat. V případě, že vlastník Dluhopisů Emitentovi číslo účtu nesdělí, nenastává na straně Emitenta prodlení s výplatou výnosu. Emitent je v takovém případě povinen příslušnou výplatu provést do 10 (deseti) dnů od následného obdržení čísla účtu v požadované formě. Pokud vlastník hodlá změnit číslo účtu, je povinen změnu oznámit nejpozději deset (10) dní před výplatou výnosu Dluhopisů, v opačném případě může Emitent vyplatit výnos na původní účet.

Seznam vlastníků Dluhopisů, vede v souladu se zákonem Emitent.

## 5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NABYTÍ VLASTNÍCH DLUHOPISŮ

### 5.1. Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisu, jak je tento den označen v příslušném Doplňku dluhopisového programu (dále jen „Den konečné splatnosti dluhopisů“), a to v souladu s článkem 6 Emisních podmínek.

### 5.2. Předčasné splacení příslušné emise z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn učinit Dluhopisy v rámci příslušné emise vydané na základě tohoto Základního prospektu předčasně splatnými k jakémukoli dni, a to na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného vlastníkům Dluhopisů nejméně 60 (šedesát) dnů před uvedeným datem, a to na internetových stránkách Emitenta <https://www.javor50.cz>.

Každé oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů učiněné podle tohoto článku 5.2 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. V takovém případě Emitent splatí vlastníkům Dluhopisů jmenovitou hodnotu všech jimi vlastněných Dluhopisů a poměrný nevyplacený úrok naakumulovaný na těchto Dluhopisech. Vlastník dluhopisů je povinen poskytnout Emitentovi veškerou součinnost, kterou Emitent může v souvislosti s takovým předčasným splacením požadovat.

Právo na splacení Dluhopisu má v takovém případě osoba, která je v seznamu vlastníků Dluhopisů, vedeném v souladu s Emisními podmínkami nebo v evidenci Centrálního depozitáře, v Rozhodný den, kdy je provedeno oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů.

Pro vyloučení pochybností se nepřihlíží k převodům učiněným po tomto dni. Osoba zapsaná v seznamu vlastníků Dluhopisů má při splacení Dluhopisů povinnost odevzdat veškeré Dluhopisy (popř. hromadný dluhopis)

Emitentovi, a to alespoň dva (2) pracovní dny před datem jejich splatnosti. V případě prodlení s odevzdáním Dluhopisů je Emitent oprávněn dle své volby buď (i) Dluhopisy až do jejich odevzdání nesplatit nebo (ii) Dluhopisy splatit bez ohledu na to, že dosud Emitentovi nebyly předány.

Při předčasném splacení se přiměřeně použijí ustanovení čl. 6 Emisních podmínek.

### 5.3. Předčasné splacení z rozhodnutí vlastníků Dluhopisů

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů bez uvedení důvodu přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů v případě, že je to umožněno v rámci příslušného Doplnku dluhopisového programu, a to ve stanovené lhůtě (v Doplnku dluhopisového programu) a za podmínky že příslušný vlastník Dluhopisů doručí Emitentovi (na adresu sídla) nejpozději v této lhůtě písemnou žádost o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů. Písemná žádost musí obsahovat identifikaci žadatele o předčasné splacení a označení počtu Dluhopisů, jejichž předčasné splacení vlastník Dluhopisů požaduje („Žádost o předčasné splacení“). Vlastník listinných Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení je žádáno má při splacení Dluhopisu povinnost odevzdat Dluhopisy, jejichž splacení je žádáno, Emitentovi, a to alespoň dva pracovní dny před datem Dnem předčasné splatnosti. Vlastník zaknihovaných Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení je žádáno má při splacení Dluhopisu povinnost zajistit převod Dluhopisů, jejichž splacení je žádáno, Emitentovi, a to alespoň dva pracovní dny před datem Dnem předčasné splatnosti.

V takovém případě Emitent splatí vlastníkům Dluhopisů jmenovitou hodnotu všech jimi vlastněných Dluhopisů a poměrný nevyplacený úrok naakumulovaný na těchto Dluhopisech. Vlastník dluhopisů je povinen poskytnout Emitentovi veškerou součinnost, kterou Emitent může v souvislosti s takovým předčasným splacením požadovat. V případě prodlení s odevzdáním Dluhopisů je Emitent oprávněn dle své volby buď (i) Dluhopisy až do jejich odevzdání nesplatit nebo (ii) Dluhopisy splatit bez ohledu na to, že dosud Emitentovi nebyly předány. V případě, že byl vydán hromadný dluhopis a vlastník Dluhopisů požádal o předčasné splacení všech Dluhopisů, které jsou zahrnuty v daném hromadném dluhopisu, vrátí místo jednotlivých Dluhopisů vlastník Dluhopisů za podmínek tohoto odstavce Emitentovi hromadný dluhopis. Pokud má vlastník hromadný dluhopis a žádá o předčasné splacení pouze několika Dluhopisů, které jsou zahrnuty v rámci hromadného dluhopisu, vrátí tento hromadný dluhopis též za podmínek tohoto odstavce Emitentovi, který odešle vlastníkově Dluhopisů nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po Datu předčasné splatnosti hromadný dluhopis na Dluhopisy, které nebyly splaceny, a to prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním hromadného Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že hromadný Dluhopis je připraven k vyzvednutí či byl odeslán prostřednictvím poštovní služby.

Všechny částky, o jejichž zaplacení vlastník Dluhopisů požádá ve smyslu tohoto odstavce Žádostí o předčasné splacení, se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi na adresu sídla žádost o předčasné splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti dluhopisů“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona), anebo ledaže by taková Žádost o předčasné splacení byla dodatečně příslušným vlastníkem vzata zpět.

Pro předčasné splacení Dluhopisů na základě Žádosti o předčasné splacení se shodně použijí články 8.3. a 8.4. těchto Emisních podmínek.

### 5.4. Oprávnění Emitenta nabývat vlastní Dluhopisy

Emitent je oprávněn kdykoliv nabývat do svého vlastnictví Dluhopisy, a to jakýmkoli způsobem a v případě úplatného nabytí za jakoukoli cenu.

V případě, že Emitent odkoupí do svého vlastnictví od určitého vlastníka Dluhopisů pouze některé Dluhopisy, které jsou nahrazeny hromadným dluhopisem, je vlastník Dluhopisů povinen v rámci předání Dluhopisů Emitentovi odevzdat celý hromadný Dluhopis, jehož součástí jsou odkoupené Dluhopisy, kdy tento bude ze strany

Emitenta následně nahrazen hromadným Dluhopisem nahrazujícím Dluhopisy, které nebyly Emitentem odkoupeny. Tento hromadný Dluhopis je povinen Emitent za podmínek sjednaných s příslušným vlastníkem dluhopisů tomuto odevzdat.

#### 5.5. Zánik vlastních Dluhopisů

Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je na základě svého volného uvážení oprávněn rozhodnout, zda vlastní Dluhopisy bude držet ve svém majetku, zda je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku. Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají Dnem splatnosti dluhopisů nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti dluhopisů předchází. Účinky takového rozhodnutí nastanou k okamžiku oznámení o takovém rozhodnutí na internetových stránkách Emitenta <https://www.javor50.cz>, případně k pozdějšímu datu uvedenému v takovém rozhodnutí. Účinností takového rozhodnutí bez dalšího zanikají práva a povinnosti z takových Dluhopisů.

#### 5.6. Výkon práv spojených s vlastními Dluhopisy

Pro účely ustanovení těchto Emisních podmínek upravujících schůzi vlastníků Dluhopisů (dále jen „Schůze“) se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží.

### 6. PLATEBNÍ PODMÍNKY

#### 6.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně ve měně EUR. Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

#### 6.2. Den výplaty

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

„Pracovním dnem“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v CZK nebo EUR.

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

##### 6.3.1. Úrokové výnosy

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak (např. čl. 8.4. Emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které jsou v Seznamu vlastníků nebo v evidenci Centrálního depozitáře jako vlastníci Dluhopisů evidovány dle podmínek čl. 4.1. Emisních podmínek (dále jen „Rozhodný den pro výplatu úroku“, každá taková osoba dále jen „Oprávněná osoba“).

##### 6.3.2. Jmenovitá hodnota

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které jsou v Seznamu vlastníků nebo v evidenci Centrálního depozitáře jako vlastníci Dluhopisů evidovány ke konci příslušného

kalendářního dne, který o 10 (deset) dnů předchází Den předčasné splatnosti dluhopisů nebo Den konečné splatnosti dluhopisů (dále jen „Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty“, každá taková osoba dále také jen „Oprávněná osoba“). Pro vyloučení pochybností se nepřihlíží k převodům učiněným ve lhůtě 10 dní předcházejících předčasnému splacení či Dnu konečné splatnosti dluhopisů. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů v této 10-denní lhůtě pozastaveny, přičemž na výzvu Emitenta oznámenou vlastníkům Dluhopisů je vlastník Dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

#### 6.4. Provádění plateb

Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena a výnos Dluhopisů bude vyplacen na bankovní účet, který za tím účelem vlastník Dluhopisu Emitentovi písemně sdělí. První vlastník Dluhopisu uvede číslo účtu ve smlouvě o úpisu či na objednávkovém formuláři podle čl. 2.3. Emisních podmínek. Dojde-li ke změně vlastníka, je nový vlastník Dluhopisu povinen Emitentovi příslušné číslo účtu sdělit nejpozději deset (10) dní před Dnem výplaty úroku či před Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty, a to písemným oznámením vlastnoručně podepsaným vlastníkem Dluhopisu v případě fyzických osob či statutárním orgánem v případě právnických osob. Právnická osoba je k tomuto oznámení povinna připojit originál výpisu z obchodního či jiného rejstříku, dokládající, že podepsaná osoba je za vlastníka Dluhopisu oprávněna právně jednat. V případě, že vlastník Dluhopisů Emitentovi číslo účtu nesdělí, nenastává na straně Emitenta prodlení s výplatou výnosu či jmenovité hodnoty. Emitent je v takovém případě povinen příslušnou výplatu provést do deseti (10) dní od následného obdržení čísla účtu v požadované formě. Pokud vlastník hodlá změnit číslo účtu, je povinen změnu oznámit nejpozději deset (10) dní před výplatou výnosu či jmenovité hodnoty Dluhopisů, v opačném případě může Emitent vyplatit výnos či jmenovitou hodnotu na původní účet.

#### 6.5. Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna se nesmí dotknout postavení ani zájmů vlastníků Dluhopisů (v opačném případě o takové změně bude rozhodovat Schůze). Toto rozhodnutí bude vlastníkům Dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v čl. 11 těchto Emisních podmínek.

### 7. ÚDAJE O ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU DLUHOPISŮ

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje, bude-li taková srážka relevantní. Údaje o zdaňování Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu „Zdanění a devizová regulace v České republice“.

### 8. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

#### 8.1. Případy neplnění závazků

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

- a. Prodlení s peněžitým plněním

Jakákoli platba související s Dluhopisy nebude zaplacená déle než 20 (dvacet) Pracovních dnů po dni její splatnosti; nebo

- b. Porušení jiných závazků z Emisních podmínek

Emitent podstatně poruší své povinnosti (jiné než uvedené výše v písm. a. tohoto článku 8.1 vyplývající z Dluhopisů nebo z těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli vlastníkem Dluhopisu (který nebyl do uplynutí této lhůty splacen nebo odkoupen Emitentem nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi; nebo

c. Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dní: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu plnit své splatné dluhy vůči svým věřitelům, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh ohledně Emitenta bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno exekuční řízení anebo soudní výkon rozhodnutí na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 10 000 000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) nebo ekvivalent v jakékoli jiné měně; nebo

d. Přeměny

V důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména fúze ve formě sloučení nebo splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení ve formě rozštěpení či odštěpení), přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takové fúze, převodu jmění na společníka nebo rozdělení není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze předem takovou přeměnu Emitenta schválí; nebo

e. Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent nesplní soudem, rozhodčím soudem či správním orgánem pravomocně uloženou povinnost k zaplacení peněžní částky, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 100 000 000 Kč (slovy: sto milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně, a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo  
pak:

může kterýkoli vlastník Dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi na adresu sídla („Oznámení o předčasném splacení“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého dle těchto Emisních podmínek.

Vlastník Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení je žádáno má při splacení Dluhopisu povinnost odevzdat nebo převést Dluhopisy, jejichž splacení je žádáno, Emitentovi, a to alespoň dva pracovní dny před Dnem předčasné splatnosti. V případě prodlení s odevzdáním nebo převodem Dluhopisů je Emitent oprávněn dle své volby buď (i) Dluhopisy až do jejich odevzdání nesplatit nebo (ii) Dluhopisy splatit bez ohledu na to, že dosud Emitentovi nebyly předány. V případě, že byl vydán hromadný dluhopis a vlastník Dluhopisů požádal o předčasné splacení všech Dluhopisů, které jsou zahrnuty v daném hromadném dluhopisu, vrátí místo jednotlivých Dluhopisů vlastník Dluhopisů za podmínek tohoto odstavce Emitentovi hromadný dluhopis. Pokud má vlastník hromadný dluhopis a žádá o předčasné splacení pouze několika Dluhopisů, které jsou zahrnuty v rámci hromadného dluhopisu, vrátí tento hromadný dluhopis též za podmínek tohoto odstavce Emitentovi, který odešle vlastníkově Dluhopisů

nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po Datu předčasné splatnosti hromadný dluhopis na Dluhopisy, které nebyly splaceny, a to prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním hromadného Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že hromadný Dluhopis je připraven k vyzvednutí či byl odeslán prostřednictvím poštovní služby.

## 8.2. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky, o jejichž zaplacení vlastník Dluhopisů požádá ve smyslu článku 8.1 těchto Emisních podmínek Oznámením o předčasném splacení, se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi na adresu sídla Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti dluhopisů“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona), anebo ledaže by takové Oznámení o předčasném splacení či Žádost o předčasném splacení byly dodatečně příslušným vlastníkem vzaty zpět.

## 8.3. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení dle čl. 8.1. Emisních může být jednotlivým vlastníkem Dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno na adresu sídla dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních vlastníků Dluhopisů.

## 8.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí poměrný nevyplacený úrok za dané výnosové období v případě předčasného splacení dle čl. 8.1. Emisních podmínek shora, jsou osoby, které jsou v Seznamu vlastníků nebo v evidenci Centrálního depozitáře jako Vlastníci dluhopisů evidovány ke konci příslušného kalendářního dne, který o 10 (deset) dnů předchází Den předčasné splatnosti dluhopisů.

## 9. PROMLČENÍ

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

## 10. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZABEZPEČENÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ, SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NA VYPLACENÍ VÝNOSU DLUHOPISŮ - ADMINISTRÁTOR

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat Emitent vlastními silami nebo Emitentem pověřený Administrátor.

## 11. OZNÁMENÍ

Jakékoli oznámení vlastníkům Dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta, <https://www.javor50.cz> („Webové stránky“). Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů či Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné tímto jiným způsobem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno k rukám Emitenta na adresu sídla.

## 12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

### 12.1. Působnost a svolání Schůze

#### 12.1.1. Právo svolat Schůzi

Emitent nebo vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud platné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je vlastník Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů; řádné a včasné doručení takové žádosti jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi vlastník Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

#### 12.1.2. Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko vlastníků Dluhopisů v případě návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen jako „Změna zásadní povahy“).

Probíhá-li podle právního předpisu členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, Emitent nemusí Schůzi svolat.

#### 12.1.3. Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 11 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem jejího konání. Je-li svolavatelem vlastník Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu sídla nejpozději do 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem Schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v čl. 11 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta, (ii) název Dluhopisu, Datum emise, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí přitom připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků Dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

### 12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

#### 12.2.1. Rozhodný den pro účast na schůzi

Schůze jsou oprávněni se účastnit a hlasovat na ní (taková osoba dále jen „Osoba oprávněná k účasti na schůzi“) pouze Vlastníci dluhopisů, kteří jsou v Seznamu vlastníků nebo v evidenci Centrálního depozitáře jako Vlastníci dluhopisů evidováni ke konci kalendářního dne, který o 7 (sedm) kalendářních dnů předchází den konání příslušné

Schůze („Rozhodný den pro účast na schůzi“), K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely účasti na Schůzi nepřihlíží.

### 12.2.2. Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má počet hlasů odpovídající jejímu podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části Emise (podle stavu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi). Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definován níže v článku 12.2.3 těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla usnášeníschopná.

### 12.2.3. Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále je oprávněn účastnit se Schůze i Společný zástupce a další hosté přizvaní Emitentem.

## 12.3. Průběh Schůze, rozhodování Schůze

### 12.3.1. Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníky Dluhopisů, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) jmenovité hodnoty nesplacené části Emise.

Není-li Schůze, která má rozhodnout o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínku uvedenou v předcházejícím odstavci.

Před zahájením Schůze 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 k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 12.3.1 nezapočítávají.

### 12.3.2. Předseda Schůze

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

### 12.3.3. Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech vlastníků Dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech vlastníků Dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu podle rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce vlastníků Dluhopisů bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 11 Emisních podmínek.

### 12.3.4. Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (tří čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. Pokud aplikovatelná právní úprava nestanoví jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

## 12.4. Některá další práva vlastníků Dluhopisů

### 12.4.1. Důsledek hlasování proti usnesení Schůze, kterým byl vysloven souhlas se Změnou zásadní povahy

Jestliže Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze, kterým byl vysloven souhlas se Změnou zásadní povahy, nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („Žadatel“), může požadovat splacení jmenovité hodnoty včetně poměrné části úrokového výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 těchto Emisních podmínek písemnou žádostí („Žádost“) určenou Emitentovi a odeslanou Emitentovi na adresu sídla, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti dluhopisů“), a budou vypláceny v souladu s článkem 6.4 těchto Emisních podmínek.

Pokud Schůze projednávala Změnu zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se Změnou zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků Dluhopisů, kteří na Schůzi hlasovali proti návrhu usnesení Schůze, kterým byl vysloven souhlas se Změnou zásadní povahy, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto vlastníků Dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

### 12.4.2. Náležitosti Žádosti o předčasné splacení

V každé Žádosti dle článku 12.4.1. těchto Emisních podmínek je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 12.4.1. žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami oprávněnými Žadatele zastupovat, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu sídla i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 těchto Emisních podmínek.

## 12.5. Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu sídla. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době na adrese sídla Emitenta. Ustanovení článku 12.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

## 12.6. Společná schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy svolat společnou schůzi vlastníků Dluhopisů všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se

použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněný k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisu u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

### 13. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Dluhopisy budou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech a Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Jakékoli případné spory vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek, nebo s nimi související budou řešeny věcně a místně příslušnými soudy České republiky.

## V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahujících finální podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu se zákonem podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujících konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. 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 příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.

### KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „Konečné podmínky“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „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) Základním prospektem společnosti JAVOR 50 s. r. o. sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ 09251472, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 49034 (dále jen „Emitent“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. [●] ze dne [●] které nabylo právní moci dne [●] [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (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 a dalšími příslušnými právními předpisy, 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 [●]. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách <https://www.javor50.cz>]**

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 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://www.javor50.cz>, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 40.000.000,-- EUR, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci

Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole části IV. „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 části Základního prospektu „Rizikové faktory“.

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 datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

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

## SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno shrnutí příslušné Emise dluhopisů ve smyslu Nařízení 2017/1129.

[•]

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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 s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností JAVOR 50 s. r. o. sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ 09251472, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 49034, LEI 3157003A9CSHDAH6JL43 v rámci Dluhopisového programu. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://www.javor50.cz>. 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“.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 40.000.000,-- EUR, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“).

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

[Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.]

### 1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Název Dluhopisů:   | [●]                     |
| ISIN Dluhopisů:  | [●]                     |
| Podoba Dluhopisů:  | [listinná/ zaknihovaná] |
| Forma Dluhopisů:   | [nepoužije se/ na řad]  |
| Číslování Dluhopisů:                                     | [●]                     |
| Jmenovitá hodnota Dluhopisů:                             | [●]                     |
| Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů: | [●]                     |
| Počet Dluhopisů:   | [●] ks                  |
| Měna, v níže jsou Dluhopisy denominovány:                | EUR                     |

### 2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Datum emise:                         | [●]   |
| Lhůta pro upisování emise dluhopisů: | [●]   |
| Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:  | 100 % jmenovité hodnoty   |
| Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: | Ke částce odpovídající 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos za dané výnosové období (do doby uzavření smlouvy o úpisu). |

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. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.

Způsob a lhůta předání Dluhopisů:

Listinné Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby. Zaknihované Dluhopisy budou převedeny upisovatelům neprodleně po platném a účinném upsání Dluhopisů.

Způsob splacení emisního kurzu:

Emisní kurz bude splacen ve měně EUR bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●], IBAN: [●] a to nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu.

#### 4. VÝNOSY

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:

Použije se

Nominální úroková sazba:

[ [●] % p.a.]

Datum počátku prvního výnosového období (tj.

[●]

Datum emise)

Datумы výnosových období:

[●]

Datum skončení každého výnosového období:

[●]

#### 5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů:

[●]

Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:

ano (viz čl. 5.2. Emisních podmínek)

Předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisů:

[ano, ve lhůtě od [●] do [●] / ne] (viz čl. 5.3. Emisních podmínek)

#### 12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Společný zástupce Vlastníků dluhopisů

[ [●] / nebyl ustanoven]

Webové stránky pro bližší informace

<https://www.javor50.cz>

PODROBNOSTI O NABÍDCE

| <b>1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů</b> |  |   |
|---|--|---|
| <b>1.1</b>  | <b>Podmínky platné pro nabídku</b>               | Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu.<br><br>Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům, v rámci primárního trhu.<br><br>Lhůta veřejné nabídky od [●] do [●].  |
|   | <b>Celkový veřejně nabízený objem</b>            | [ [●] ]   |
|   | <b>Země, v níže je veřejná nabídka prováděna</b> | Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v [●].<br><br>[Emitent dále plánuje nabízet veřejně Dluhopisy za splnění veškerých podmínek pro takovou nabídku (např. oznámení základního prospektu v dané zemi) v následujících státech EU: [●]  |
|   |  |   |
| <b>1.2</b>  | <b>Postup pro žádost</b>                         | viz čl. 2.3. Emisních podmínek. K úpisu Dluhopisů dojde za splnění následujících podmínek:  |
|   |  | K Datu emise či po dobu veřejné nabídky Dluhopisu dojde k uzavření smlouvy o úpisu mezi upisovatelem a Emitentem (popř. příslušným zprostředkovatelem).   |
|   |  | Pokud bude smlouva o úpisu uzavírána distančním způsobem, bude uzavřena tak, že upisovatel doručí k Datu emise či po dobu veřejné nabídky Dluhopisu přímo Emitentovi na e-mail dluhopisy@javor50.cz či na e-mail Emitentem určeného zprostředkovatele scan podepsané objednávku v kompletní podobě (tj. včetně všech náležitostí, informací a dokumentů, jejichž poskytnutí je Emitentem vyžadováno), kdy v takovém případě distančního uzavření smlouvy o úpisu dojde k uzavření smlouvy o úpisu až okamžikem, kdy upisovatel obdrží scan Emitentem (popř. příslušným zprostředkovatelem) podepsaného potvrzení objednávky. Upisovatel scan Emitentem podepsaného Potvrzení obdrží na e-mail uvedený v objednávce či na e-mail, ze kterého byla objednávka doručena. |
| <b>1.3</b>  | <b>Možnost snížení upisovaných částek</b>        | Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. V případě distančního uzavírání Smlouvy o úpisu je Emitent oprávněn objednávku na úpis Dluhopisů krátit, a to dle svého uvážení. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v Potvrzení. Pokud již upisovatel uhradil ve prospěch Bankovního účtu jmenovitou hodnotu všech původně v Objednávce požadovaných Dluhopisů, bude případný přeplatek upisovatele odblokován a na základě pokynu upisovatele mu Emitent zašle  |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.  |
| <b>1.4</b>  | <b>Minimální a maximální částka žádosti o úpis</b>  | Minimální částka, za kterou bude jednotlivý upisovatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude odpovídat emisnímu kurzu Dluhopisu. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý nabyvatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou příslušné Emise dluhopisů.   |
| <b>1.5</b>  | <b>Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a jejich doručení</b>   | Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. Povinnost upisovatele nejpozději do 5 (pěti) dnů po uzavření smlouvy o úpisu (v případě distančního uzavření smlouvy je možné učinit úhradu již od doby doručení objednávky v kompletní podobě) zaplatit kupní cenu, která je rovna emisnímu kurzu objednaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta č. [●], IBAN: [●], kde budou peněžní prostředky investora zablokovány až do vydání Dluhopisů; listinné Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů, a to prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby. Zaknihované Dluhopisy budou převedeny bezodkladně po platném a účinném upsání Dluhopisů. |
| <b>1.6</b>  | <b>Zveřejnění výsledků nabídky</b>  | Pokud dojde k upsání celé příslušné Emise, bude o tom Emitent informovat nejpozději do 15 (patnácti) dnů na svých internetových stránkách <a href="https://www.javor50.cz">https://www.javor50.cz</a> .<br>Do 15 (patnácti) dnů po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů a/nebo Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů zveřejní Emitent údaj o celkové jmenovité hodnotě všech vydaných Dluhopisů tvořících danou emisi Dluhopisů na webových stránkách <a href="https://www.javor50.cz">https://www.javor50.cz</a> .   |
| <b>1.7</b>  | <b>Výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy</b> | Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno překupní právo ani přednostní práva úpisu.   |
| <b>2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů</b> |   |   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| 2.1  | <b>Kategorie potencionálních investorů</b>   | Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům.  |
| 2.2  | <b>Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům</b>  | Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v Potvrzení. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.  |
| <b>3. Stanovení ceny</b>                             |  |   |
| 3.1  | <b>Cena za nabízené Dluhopisy</b>  | Cena za nabízené Dluhopisy se bude rovnat emisnímu kurzu.   |
| 3.2  | <b>Náklady a daně účtované na vrub investorů</b>   | [ [●] / nepoužije se]   |
| <b>4. Umístění a upisování</b>                       |  |   |
| 4.1  | <b>Název a adresa koordinátora nabídky</b>   | [ [●] / nepoužije se]   |
| 4.2  | <b>Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců</b>   | [ [●] / nepoužije se]   |
| 4.3  | <b>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.</b> | [ [●] / nepoužije se]   |
| 4.4  | <b>Datum uzavření dohody o upsání</b>  | [ [●] / nepoužije se]   |
| <b>5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování</b> |  |   |
| 5.1  | <b>Přijetí dluhopisů na regulovaný trh, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém</b>  | Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému. |

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| 5.2                        | <b>Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy</b> | Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.   |
| 5.3                        | <b>Zprostředkovatel sekundárního obchodování</b>  | Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.   |
| 5.4                        | <b>Emisní cena</b>  | [ [●] / nepoužije se]   |
| <b>6. Doplňující údaje</b> |   |   |
| 6.1                        | <b>Poradci</b>  | nepoužije se  |
| 6.2                        | <b>Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři</b>   | [ [●] / nepoužije se]   |
| 6.3                        | <b>Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům</b>   | Nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating).   |
| 6.5                        | <b>Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi/nabídce</b>   | 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, a to s výjimkou zájmu Zprostředkovatelů, kteří budou za distribuci Dluhopisů odměňováni úplatou, jejíž výše bude individuálně smluvně stanovena se Zprostředkovatelem max. do výše [●] %.   |
| 6.6                        | <b>Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky</b>   | <p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k následujícímu účelu: [●]</p> <p>[Za předpokladu úspěšného upsání celé emise Dluhopisů budou očekávané výnosy pro financování výše uvedeného účelu použity dostatečné / Další finanční prostředky potřebné pro financování výše uvedeného účelu ve výši [●] plánuje Emitent získat formou [●].</p> <p>[Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy [●]. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.]</p> |

|      |  |  |
|------|--|--|
| 6.7  | Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách/zdroj informací  | [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplňit zdroj informací]</i> ] |
| 6.8  | Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů. | [ [●] / nepoužije se]  |
| 6.9  | Jakékoli jiné jednoznačné a objektivní podmínky připojené k souhlasu, jež jsou relevantní pro použití prospektu.                             | [ [●] / nepoužije se]  |
| 6.10 | Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů             | [nepoužije se] / [od ● do ●]   |

|   |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
| <b>7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky</b> |                                     |   |
| 7.1   | Osoby odpovědné za Konečné podmínky | <p>Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.</p> <p>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 mohl změnit jejich význam.</p> <p>Za společnost<br/>JAVOR 50 s. r. o. dne [●] .....</p> <p>Jméno: [●]<br/>Funkce: [●]</p> |
| 7.2   | Interní schválení emise Dluhopisů   | Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●]   |

## VI. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného prospektu jakýchkoli Dluhopisů při následné nabídce, resp. umístění, takových Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím prospektu. Podmínkou udělení tohoto souhlasu je pověření příslušného finančního zprostředkovatele či zprostředkovatelů následnou nabídkou nebo umístěním jakýchkoli Dluhopisů, a to v rámci písemné dohody uzavřené mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou žádní zprostředkovatelé, kteří mají povolení použít Základní prospekt.

Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Jakékoliv nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu nebo popřípadě podání Konečných podmínek budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta <https://www.javor50.cz>.

Souhlas s použitím prospektu se uděluje na dobu od 1/9/2023 do 1/9/2024. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice případně jiných zemích EU. Emitent pravděpodobně požádá ČNB o notifikaci schválení tohoto Základního prospektu pro další země EU. Emitent může požádat o notifikaci tohoto Základního prospektu. o

**V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.**

## VII. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění (tj. ve znění novely č. 588/2020 Sb., která nabyla účinnosti dne 1.1.2021) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

### ÚROK

Úrok (dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým 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 35%. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které nejsou českými daňovými rezidenty, avšak jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a zároveň

není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým 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 35 %. V případě právnických osob, které nejsou českými daňovými rezidenty, avšak jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úrokového charakteru skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel mohou po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

## ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě 15 % a 23 % (sazba 23 % se použije na základ daně, převyšující 48násobek průměrné mzdy. Pokud jsou příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají rovněž odvodům na sociálním a zdravotním pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000,- Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, realizované fyzickými osobami obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 (tři) let, anebo v případě Dluhopisů, které byly zahrnuty do obchodního majetku, uplynula doba alespoň 3 (tři) let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z

příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou nebo právnickou osobou, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů jí neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou nebo právnickou osobou, která není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo fyzické nebo právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

## DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští Vlastníci Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, z České republiky v cizí měně.

## VIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Text této kapitoly VIII. „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázku vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

### VYMÁHÁNÍ NÁROKŮ V ČESKÉ REPUBLICĚ

Emitent udělil souhlas s příslušností Městského soudu v Praze v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě zakoupení nebo v souvislosti s držním Dluhopisů. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených v zákoně č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 15 tohoto zákona nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. Ministerstvo spravedlnosti ČR poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné Nařízení Rady ES č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („Nařízení Brusel“). Na základě Nařízení Brusel jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu, k němuž se použije i nadále Bruselská úmluva a protokol z roku 1971), v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v České republice v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v členských státech EU.

Dále, požádá-li strana podle předpisu Evropských společenství nebo mezinárodní smlouvy, k jejíž ratifikaci dal parlament České republiky souhlas, a jíž je Česká republika vázána („mezinárodní smlouva“), aby o uznání cizího

rozhodnutí, jiné veřejné listiny nebo soudního smíru („rozhodnutí“) bylo rozhodnuto ve zvláštním řízení, rozhodne soud o uznání rozsudkem.

Současně s návrhem na prohlášení vykonatelnosti může být podán i návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce podle zvláštního právního předpisu (občanského soudního řádu či exekučního řádu). Rozhodnutí nemůže nabýt právní moci ve výroku nařizujícím výkon rozhodnutí nebo exekuci dříve než ve výroku, kterým se rozhodnutí prohlašuje za vykonatelné.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

## IX. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

1. AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA KE DNI 31/12/2021 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA
2. AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA KE DNI 31/12/2022 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

### URČENÁ SPOLEČNÍKŮM SPOLEČNOSTI

# JAVOR 50

### SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

**o ověření účetní závěrky společnosti k 31.12.2021**

Auditorská společnost:

LN - AUDIT s. r.o.

Louny, Na Valích 510  
oprávnění KAČR č. 333

Odpovědný auditor:

Ing. Tomáš Hora

Louny, V Domcích 2602  
oprávnění KAČR č. 2061

Firma účetní jednotky: **JAVOR 50 s. r. o.**  
Sídlo: **Praha 9, Do Čertous 2622/14, PSČ 193 00**  
IČO: **092 51 472**  
Právní forma: **společnost s ručením omezeným**

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **JAVOR 50 s. r. o.** („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze k této účetní závěrce.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

### *Základ pro výrok*

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

### *Odpovědnost jednatele Společnosti za účetní závěrku*

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

Při sestavování účetní závěrky je jednatel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty,



nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol jednatelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednatelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naší povinností je informovat jednatele 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.



Naší povinností je informovat jednatele 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.

Datum zprávy auditora: 7. června 2023

LN - AUDIT s.r.o.  
Na Valích 510, 430 01 Loupy  
IČO: 25408232  
oprávněná osoba č. 333



.....  
*Ing. Tomáš Hora*  
jednatel



.....  
*Ing. Tomáš Hora*  
auditor



**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

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

**ke dni 31.12.2021**

(v celých tisících Kč)

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

Do Čertous 2622/14 Praha  
9  
193 00

1 x příslušnému finančnímu úřadu

| Rok  | Měsíc | IČ       |
|------|-------|----------|
| 2021 |       | 09251472 |

| Označení<br>a | AKTIVA<br>b   | čís.<br>řád.<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč.období |
|---------------|---|-------------------|---------------------|--------------|------------|------------------|
|               |   |                   | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4       |
|               | AKTIVA CELKEM Součet A. až D.   | 1                 | 16 764              |              | 16 764     | 17 383           |
| A.            | Pohledávky za upsaný základní kapitál   | 2                 |                     |              |            |                  |
| B.            | Stálá aktiva Součet B.I. až B.II1.  | 3                 | 16 756              |              | 16 756     | 16 682           |
| B.I.          | Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.                                 | 4                 |                     |              |            |                  |
| B.I.1.        | Nehmotné výsledky vývoje  | 5                 |                     |              |            |                  |
| B.I.2.        | Ocenitelná práva  | 6                 |                     |              |            |                  |
| B.I.2.1.      | Software  | 7                 |                     |              |            |                  |
| B.I.2.2.      | Ostatní ocenitelná práva  | 8                 |                     |              |            |                  |
| B.I.3.        | Goodwill  | 9                 |                     |              |            |                  |
| B.I.4.        | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek   | 10                |                     |              |            |                  |
| B.I.5.        | Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek<br>a nedokončený dl. nehmotný majetek | 11                |                     |              |            |                  |
| B.I.5.1.      | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný<br>majetek                             | 12                |                     |              |            |                  |
| B.I.5.2.      | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek   | 13                |                     |              |            |                  |
| B.II.         | Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5                                  | 14                | 16 756              |              | 16 756     | 16 682           |
| B.II.1.       | Pozemky a stavby  | 15                | 3 791               |              | 3 791      | 3 791            |
| B.II.1.1.     | Pozemky   | 16                | 3 791               |              | 3 791      | 3 791            |
| B.II.1.2.     | Stavby  | 17                |                     |              |            |                  |
| B.II.2.       | Hmotné movité věci a jejich soubory   | 18                |                     |              |            |                  |
| B.II.3.       | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku   | 19                |                     |              |            |                  |
| B.II.4.       | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek   | 20                |                     |              |            |                  |
| B.II.4.1.     | Pěstítecké celky trvalých porostů   | 21                |                     |              |            |                  |
| B.II.4.2.     | Dospělá zvířata a jejich skupiny  | 22                |                     |              |            |                  |
| B.II.4.3.     | Jiný dlouhodobý hmotný majetek  | 23                |                     |              |            |                  |
| B.II.5.       | Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek<br>a nedokončený dl. hmotný majetek     | 24                | 12 965              |              | 12 965     | 12 891           |
| B.II.5.1.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                  | 25                |                     |              |            |                  |
| B.II.5.2.     | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek   | 26                | 12 965              |              | 12 965     | 12 891           |
| B.III.        | Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.                             | 27                |                     |              |            |                  |
| B.III.1.      | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba   | 28                |                     |              |            |                  |
| B.III.2.      | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba                               | 29                |                     |              |            |                  |
| B.III.3.      | Podíly - podstatný vliv   | 30                |                     |              |            |                  |





| Označení<br>a | AKTIVA<br>b   | čís.<br>řad.<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|---------------|---|-------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|               |   |                   | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
| C.II.3.1.     | Náklady příštích období                             | 145               |                     |              |            |                   |
| C.II.3.2.     | Komplexní náklady příštích období                   | 146               |                     |              |            |                   |
| C.II.3.3.     | Příjmy příštích období                              | 147               |                     |              |            |                   |
| C.III.        | Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2. | 68                |                     |              |            |                   |
| C.III.1.      | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba             | 69                |                     |              |            |                   |
| C.III.2.      | Ostatní krátkodobý finanční majetek                 | 70                |                     |              |            |                   |
| C.IV.         | Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.            | 71                | 8                   |              | 8          | 494               |
| C.IV.1.       | Peněžní prostředky v pokladně                       | 72                |                     |              |            |                   |
| C.IV.2.       | Peněžní prostředky na účtech                        | 73                | 8                   |              | 8          | 494               |
| D.            | Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.          | 74                |                     |              |            |                   |
| D.1.          | Náklady příštích období                             | 75                |                     |              |            |                   |
| D.2.          | Komplexní náklady příštích období                   | 76                |                     |              |            |                   |
| D.3.          | Příjmy příštích období                              | 77                |                     |              |            |                   |




| Označení<br>a | <b>PASIVA</b><br>b   | čís.<br>řád.<br>c       | Stav v běžném<br>účetním období<br>5 | Stav v minulém<br>účetním období<br>6 |        |
|---------------|--|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------|
|               | PASIVA CELKEM  | Součet A. až D.         | 78                                   | 16 764                                | 17 383 |
| A.            | Vlastní kapitál  | Součet A.I. až A.VI.    | 79                                   | 72                                    | 177    |
| A.I.          | Základní kapitál   | Součet I.1. až I.3.     | 80                                   | 200                                   | 200    |
| A.I.1.        | Základní kapitál   |                         | 81                                   | 200                                   | 200    |
| A.I.2.        | Vlastní podíly(-)  |                         | 82                                   |                                       |        |
| A.I.3.        | Změny základního kapitálu  |                         | 83                                   |                                       |        |
| A.II.         | Ážio a kapitálové fondy  | Součet II.1. až II.2.   | 84                                   |                                       |        |
| A.II.1.       | Ážio   |                         | 85                                   |                                       |        |
| A.II.2.       | Kapitálové fondy   |                         | 86                                   |                                       |        |
| A.II.2.1.     | Ostatní kapitálové fondy   |                         | 87                                   |                                       |        |
| A.II.2.2.     | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků(+/-)                   |                         | 88                                   |                                       |        |
| A.II.2.3.     | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-) |                         | 89                                   |                                       |        |
| A.II.2.4.     | Rozdíly z přeměn obchodních korporací(+/-)                             |                         | 90                                   |                                       |        |
| A.II.2.5.     | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací(+/-)              |                         | 91                                   |                                       |        |
| A.III.        | Fondy ze zisku   | Součet III.1. až III.2. | 92                                   |                                       |        |
| A.III.1.      | Ostatní rezervní fondy   |                         | 93                                   |                                       |        |
| A.III.2.      | Statutární a ostatní fondy   |                         | 94                                   |                                       |        |
| A.IV.         | Výsledek hospodaření minulých let(+/-)                                 | Součet IV.1. až IV.2.   | 95                                   | -23                                   |        |
| A.IV.1.       | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let(+/-)              |                         | 96                                   | -23                                   |        |
| A.IV.2.       | Jiný výsledek hospodaření minulých let(+/-)                            |                         | 98                                   |                                       |        |
| A.V.          | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)                     |                         | 99                                   | -105                                  | -23    |
| A.VI.         | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku(-)                       |                         | 100                                  |                                       |        |
| B. +C.        | Cizí zdroje  | Součet B. + C.          | 101                                  | 16 692                                | 17 206 |
| B.            | Rezervy  | Součet B.1. až B.4.     | 102                                  |                                       |        |
| B.1.          | Rezerva na důchody a podobné závazky                                   |                         | 103                                  |                                       |        |
| B.2.          | Rezerva na daň z příjmů  |                         | 104                                  |                                       |        |
| B.3.          | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                             |                         | 105                                  |                                       |        |
| B.4.          | Ostatní rezervy  |                         | 106                                  |                                       |        |



| Označení  | PASIVA  |                       | čís.<br>řád. | Stav v běžném<br>účetním období | Stav v minulém<br>účetním období |
|-----------|---|-----------------------|--------------|---------------------------------|----------------------------------|
| a         | b   |                       | c            | 5                               | 6                                |
| C.        | Závazky   | Součet C.I. až C.III. | 107          | 16 692                          | 17 206                           |
| C.I.      | Dlouhodobé závazky  | Součet I.1. až I.9.   | 108          | 850                             | 1 012                            |
| C.I.1.    | Vydané dluhopisy  |                       | 109          |                                 |                                  |
| C.I.1.1.  | Vyměnitelné dluhopisy                                     |                       | 110          |                                 |                                  |
| C.I.1.2.  | Ostatní dluhopisy   |                       | 111          |                                 |                                  |
| C.I.2.    | Závazky k úvěrovým institucím                             |                       | 112          |                                 |                                  |
| C.I.3.    | Dlouhodobé přijaté zálohy                                 |                       | 113          |                                 |                                  |
| C.I.4.    | Závazky z obchodních vztahů                               |                       | 114          |                                 |                                  |
| C.I.5.    | Dlouhodobé směnky k úhradě                                |                       | 115          |                                 |                                  |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  |                       | 116          |                                 |                                  |
| C.I.7.    | Závazky - podstatný vliv                                  |                       | 117          |                                 |                                  |
| C.I.8.    | Odložený daňový závazek                                   |                       | 118          |                                 |                                  |
| C.I.9.    | Závazky - ostatní   |                       | 119          | 850                             | 1 012                            |
| C.I.9.1.  | Závazky ke společníkům                                    |                       | 120          | 850                             | 1 012                            |
| C.I.9.2.  | Dohadné účty pasivní                                      |                       | 121          |                                 |                                  |
| C.I.9.3.  | Jiné závazky  |                       | 122          |                                 |                                  |
| C.II.     | Krátkodobé závazky  | Součet II.1. až II.8. | 123          | 15 842                          | 16 194                           |
| C.II.1.   | Vydané dluhopisy  |                       | 124          |                                 |                                  |
| C.II.1.1. | Vyměnitelné dluhopisy                                     |                       | 125          |                                 |                                  |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy   |                       | 126          |                                 |                                  |
| C.II.2.   | Závazky k úvěrovým institucím                             |                       | 127          |                                 |                                  |
| C.II.3.   | Krátkodobé přijaté zálohy                                 |                       | 128          |                                 |                                  |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                               |                       | 129          | 15 842                          | 16 194                           |
| C.II.5.   | Krátkodobé směnky k úhradě                                |                       | 130          |                                 |                                  |
| C.II.6.   | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                  |                       | 131          |                                 |                                  |
| C.II.7.   | Závazky - podstatný vliv                                  |                       | 132          |                                 |                                  |
| C.II.8.   | Závazky ostatní   |                       | 133          |                                 |                                  |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům                                    |                       | 134          |                                 |                                  |
| C.II.8.2. | Krátkodobé finanční výpomoci                              |                       | 135          |                                 |                                  |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům                                    |                       | 136          |                                 |                                  |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění |                       | 137          |                                 |                                  |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace                            |                       | 138          |                                 |                                  |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní                                      |                       | 139          |                                 |                                  |
| C.II.8.7. | Jiné závazky  |                       | 140          |                                 |                                  |



| Označení<br>a | <b>PASIVA</b><br>b                                | čís.<br>řad.<br>c | Stav v běžném<br>účetním období<br>5 | Stav v minulém<br>účetním období<br>6 |
|---------------|---|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| C.III.        | Časové rozlišení pasiv<br>Součet III.1. až III.2. | 148               |                                      |                                       |
| C.III.1.      | Výdaje příštích období                            | 149               |                                      |                                       |
| C.III.2.      | Výnosy příštích období                            | 150               |                                      |                                       |
| D.            | časové rozlišení pasiv<br>Součet D.1. až D.2.     | 141               |                                      |                                       |
| D.1.          | Výdaje příštích období                            | 142               |                                      |                                       |
| D.2.          | Výnosy příštích období                            | 143               |                                      |                                       |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Sestaveno dne: 28.03.2022    |                   | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky<br>nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou<br> |
| Právní forma účetní jednotky | Předmět podnikání | Pozn.:  |



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

Účetní jednotka doručí 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 31.12.2021**

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

JAVOR 50 s.r.o.

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

Do Čertous 2622/14 Praha

9

193 00

|      |       |          |
|------|-------|----------|
| Rok  | Měsíc | IČ       |
| 2021 |       | 09251472 |

| Označení<br>a | TEXT<br>b  | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |  |                     | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| I.            | Tržby z prodeje výrobků a služeb   | 1                   |                             |              |
| II.           | Tržby za prodej zboží  | 2                   |                             |              |
| A.            | Výkonová spotřeba <span style="float: right;">Součet A.1. až A.3.</span>   | 3                   | 4                           | 7            |
| A. 1.         | Náklady vynaložené na prodané zboží  | 4                   |                             |              |
| A. 2.         | Spotřeba materiálu a energie   | 5                   |                             | 1            |
| A. 3.         | Služby   | 6                   | 4                           | 6            |
| B.            | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)   | 7                   |                             |              |
| C.            | Aktivace(-)  | 8                   |                             |              |
| D.            | Osobní náklady <span style="float: right;">Součet 0.1. až D.2.</span>  | 9                   |                             |              |
| D. 1.         | Mzdové náklady   | 10                  |                             |              |
| D. 2.         | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady   | 11                  |                             |              |
| D. 2.1        | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění  | 12                  |                             |              |
| D. 2.2        | Ostatní náklady  | 13                  |                             |              |
| E.            | Úpravy hodnot v provozní oblasti <span style="float: right;">Součet E.1. až E.3.</span>                              | 14                  |                             |              |
| E. 1.         | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku   | 15                  |                             |              |
| E. 1.1        | - Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé  | 16                  |                             |              |
| E. 1.2        | - Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné   | 17                  |                             |              |
| E. 2.         | Úpravy hodnot zásob  | 18                  |                             |              |
| E. 3.         | Úpravy hodnot pohledávek   | 19                  |                             |              |
| III.          | Ostatní provozní výnosy <span style="float: right;">Součet III.1. až III.3.</span>                                   | 20                  |                             |              |
| III. 1.       | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku   | 21                  |                             |              |
| III. 2.       | Tržby z prodaného materiálu  | 22                  |                             |              |
| III. 3.       | Jiné provozní výnosy   | 23                  |                             |              |
| F.            | Ostatní provozní náklady <span style="float: right;">Součet F.1. až F.5.</span>                                      | 24                  | 96                          |              |
| F. 1.         | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku   | 25                  |                             |              |
| F. 2.         | Prodaný materiál   | 26                  |                             |              |
| F. 3.         | Daně a poplatky  | 27                  | 96                          |              |
| F. 4.         | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období   | 28                  |                             |              |
| F. 5.         | Jiné provozní náklady  | 29                  |                             |              |
| *             | Provozní výsledek hospodaření (+/-) <span style="float: right;">I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.</span> | 30                  | -100                        | -7           |



| Označení<br>a | TEXT<br>b   | číslo<br>řádku<br>c   | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|---|-----------------------|-----------------------------|--------------|
|               |   |                       | běžném<br>1                 | minulém<br>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                          | 12           |
| J. 1.         | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba                  |                       | 44                          | 12           |
| J. 2.         | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady   |                       | 45                          |              |
| VII.          | Ostatní finanční výnosy   |                       | 46                          |              |
| K.            | Ostatní finanční náklady  |                       | 47                          | 4            |
| *             | Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.  |                       | 48                          | -16          |
| **            | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (r. 48)                      |                       | 49                          | -23          |
| L.            | Daň z příjmů  | Součet L1. 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                          | -23          |
| M.            | Prevod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                             |                       | 54                          |              |
| ***           | Výsledek hospodaření<br>Za účetní období (+/-)                                      | ** (ř. 53) - M.       | 55                          | -23          |
| *             | Čistý obrat za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.                |                       | 56                          |              |

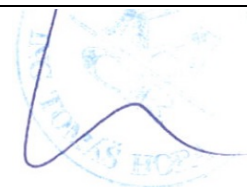
|                              |                   |  |  |
|------------------------------|-------------------|--|--|
| Sestaveno dne: 28.03.2022    |                   | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky<br>nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou |  |
| Právní forma účetní jednotky | Předmět podnikání | Pozn.:   |  |
|                              |                   |  |  |

# Příloha řádné účetní závěrky

sestavená dle §39 vyhlášky č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

pro účetní období 2021

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Obchodní firma                   | JAVOR 50 s. r. o.   |
| Identifikační číslo              | 09251472  |
| Sídlo                            | Do Čertous 2622/14, 1983 00 Praha 9   |
| Zápis do obchodního rejstříku    | Společnost vznikla dne 17.6.2020 zápisem do Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 333283   |
| Právní forma                     | Společnost s ručením omezeným   |
| Předmět podnikání                | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <ul style="list-style-type: none"><li>• Zprostředkování obchodu a služeb</li><li>• Velkoobchod a maloobchod</li><li>• Ubytovací služby</li><li>• Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí</li><li>• Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy</li></ul>  |
| Rozvahový den                    | 31.12.2021  |
| Okamžik sestavení účetní závěrky | 18.3.2022   |
| Účetní metody a obecné zásady    | <p>Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991Sb., o účetnictví (dále jen zákon o účetnictví), ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (dále jen Vyhláška pro podnikatele).</p> <p>Účetní jednotka nemá informaci o jakýchkoli skutečnostech, které by v dohledné budoucnosti způsobily omezení či ukončení její činnosti.</p> <p>Účetní jednotka je k 1. 1. 2021 MIKRO účetní jednotkou podle § 1b odst. 1 zákona o účetnictví bez povinnosti mít účetní závěrku ověřenu auditorem podle §20 odst. 1 písm. d) cit. zákona.</p> |
| Dlouhodobý nehmotný majetek      | <p>Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě, technické zhodnocení v hodnotě vyšší než 60 000 Kč zvyšuje hodnotu dlouhodobého nehmotného majetku.</p> <p>Drobný nehmotný majetek, o kterém účetní jednotka rozhodla, že není dlouhodobým majetkem ve smyslu účetních předpisů, je účtován do spotřeby jednorázově při pořízení.</p>   |
| Dlouhodobý hmotný majetek        | <p>Dlouhodobým hmotným majetkem jsou hmotné movité věci a jejich soubory, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jejichž ocenění je vyšší než 80 000 Kč v jednotlivém případě, technické zhodnocení v hodnotě vyšší než 80 tis. Kč zvyšuje hodnotu dlouhodobého hmotného majetku.</p>  |



|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Oceňování dlouhodobého majetku  | <p><b>Nakoupený</b> dlouhodobý nehmotný a dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami (cena, za kterou byl majetek pořízena náklady s pořízením související). V průběhu používání se hodnota majetku snižuje o oprávků, pokud je majetek odpisován.</p> <p>Dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek <b>vytvořený vlastní činností</b> se oceňuje vlastními náklady, které tvoří přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost bez nepřímých nákladů, které se vztahují k výrobě nebo jiné činnosti.</p> |
| Odpisování dlouhodobého majetku | <p>Pořizovací cena dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého majetku je odpisována po dobu předpokládané životnosti majetku lineární metodou podle interního odpisovacího plánu platného pro každou kategorii majetku.</p> <p>Odpisování je zahájeno měsíc po zařazení do používání a je ukončeno v měsíci vyřazení majetku. Odpisy jsou zaokrouhlovány Kč nahoru.</p> <p>Po technickém zhodnocení je prodlužována doba odpisování a odpisuje se ze zvýšené vstupní ceny.</p>   |
| Finanční majetek dlouhodobý     | Účetní jednotka oceňuje všechny podíly, které představují podíly v ovládaných osobách nebo podíl v účetních jednotkách pod podstatným vlivem, pořizovací cenou, případně jsou vytvářeny opravné položky.   |
| Finanční majetek krátkodobý     | Nevztahuje se  |
| Zásoby                          | <p><b>Nakupované</b> zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady pořízení, které jsou do pořizovací ceny rozpočítávány.</p> <p>O zásobách se účtuje periodicky způsobem 8. Úbytky ze skladu jsou účtovány cenami zjištěnými váženým aritmetickým průměrem.</p> <p>Vlastní náklady zásob vytvořených <b>vlastní činností</b> se oceňují ve skutečné výši. Vlastní náklady zahrnují jen přímé náklady.</p>   |
| Pohledávky                      | <p>Pohledávky jsou očeňovány při svém vzniku jmenovitou hodnotou.</p> <p>Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny v případech, kdy dochází ke snížení ocenění pohledávek v účetnictví (pochybné pohledávky, pohledávky po lhůtě splatnosti).</p> <p>Dohadné účty aktivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.</p> <p>Pohledávky a dohadné účty aktivní jsou rozdělovány na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) k rozvahovému dni.</p>                      |
| Závazky                         | <p>Dlouhodobé i krátkodobé závazky jsou vykazovány ve jmenovité hodnotě.</p> <p>Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů.</p> <p>Závazky a dohadné účty pasivní jsou rozdělovány na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) k rozvahovému dni.</p>   |
| Opravné položky k majetku       | Žádné.   |



|   |  |
|---|--|
| Způsob přepočtu údajů v cizích měnách     | Účetní jednotka ve sledovaném období o majetku ani závazcích v cizích měnách neúčtovala. |
| Stanovení reálné hodnoty majetku          | Nebylo použito   |
| Závazky nad 5 let po splatnosti           | Žádné  |
| Závazky kryté věcnými zárukami            | Žádné  |
| Pohledávky nad 5 let po splatnosti        | Žádné  |
| Plnění statutárním nebo dozorčím orgánům  | Žádná  |
| Závazkové vztahy neuvedené v rozvaze      | Žádné  |
| Průměrný přepočtený počet zaměstnanců     | 0  |
| Nabytí vlastních podílů                   | K nabytí vlastních podílů nedošlo  |
| Významné události po datu účetní uzávěrky | Žádné  |

Praha, 18.3.2022

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

Josef Zajiček, jednatel



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období do  
od 1.1.2021 do 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

IČ: 09251472

Název a sídlo účetní jednotky

JAVOR 50 s.r.o. s.r.o.

Lidická 219/12 Bílina

1

41801

Sestaveno dne: 2.5.2022

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM Předmět

podnikání účetní jednotky: Činnosti ostatních organizací j. n.

| Označení<br>a   | TEXT<br>b   | Skutečnost v účetním období |              |
|---|---|-----------------------------|--------------|
|   |   | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| P.  | Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období   | 494                         | 0            |
| PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST) |   |                             |              |
| Z.  | Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním   | -105                        | 0            |
| A.1.  | Úprava o nepeněžní operace  | 0                           | 0            |
| A.1.1.  | Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol.k majetku   | 0                           | 0            |
| A.1.2.  | Změna stavu opravných položek, rezerv   | 0                           | 0            |
| A.1.3.  | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +   | 0                           | 0            |
| A.1.4.  | Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)   | 0                           | 0            |
| A.1.5.  | Vyúčtované nákladové úroky(+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky(-) | 0                           | 0            |
| A.1.6.  | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace   | 0                           | 0            |
| A.*   | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap.   | -105                        | 0            |
| A.2.  | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu  | -145                        | 0            |
| A.2.1.  | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení  | 207                         | 0            |
| A.2.2.  | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.  | -352                        | 0            |
| A.2.3.  | Změna stavu zásob (+/-)   | 0                           | 0            |
| A.2.4.  | Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.   | 0                           | 0            |
| A.**  | Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním   | -250                        | 0            |
| A.3.  | Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)  | 0                           | 0            |
| A.4.  | Přijaté úroky (+)   | 0                           | 0            |
| A.5.  | Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)  | 0                           | 0            |
| A.7.  | Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)   | 0                           | 0            |
| A.***   | Čistý peněžní tok z provozní činnosti   | -250                        | 0            |
| PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI                          |   |                             |              |
| 8.1.  | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv  | -74                         | 0            |
| 8.2.  | Příjmy z prodeje stálých aktiv  | 0                           | 0            |
| 8.3.  | Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám  | -162                        | 0            |
| B.***   | Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti   | -236                        | 0            |



| Označení<br>a                             | TEXT<br>b  | Skutečnost v účetním období |              |
|---|--|-----------------------------|--------------|
|   |  | Běžném<br>1                 | Minulém<br>2 |
| <b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b> |  |                             |              |
| C.1.                                      | Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.      | 0                           | 0            |
| <b>C.2.</b>                               | <b>Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.</b>                     | 0                           | 0            |
| C.2.1.                                    | Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF)(+)         | 0                           | 0            |
| C.2.2.                                    | Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)                  | 0                           | 0            |
| C.2.3.                                    | Další vklady PP společníků a akcionářů                                 | 0                           | 0            |
| C.2.4.                                    | Úhrada ztráty společníky (+)   | 0                           | 0            |
| C.2.5.                                    | Přímé platby na vrub fondů (-)   | 0                           | 0            |
| C.2.6.                                    | Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně(-) | 0                           | 0            |
| <b>C***</b>                               | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>             | 0                           | 0            |
| F.  | Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků                      | -486                        | 0            |
| <b>R.</b>                                 | <b>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období</b>         | 8                           | 0            |

Podpisový záznam





Na Valích 510, IČO: 25408232,  
OR ÚSTÍ NAD LABEM, ODD. C, VL.16000

Výtisk č. 1

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**určená společníkům společnosti**

# JAVOR 50

**společnost s ručením omezeným**

**o ověření účetní závěrky společnosti k 31.12.2022**

Auditorská společnost: LN - AUDIT s. r.o.  
Louny, Na Valích 510  
oprávnění KAČR č. 333  
Odpovědný auditor: Ing. Tomáš Hora



Firma účetní jednotky: **JAVOR 50 s. r. o.**  
Sídlo: **Bílina, Lidická 219/12, PSČ 418 01**  
IČO: **092 51 472**  
Právní forma: **společnost s ručením omezeným**

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **JAVOR 50 s. r. o.** („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze k této účetní závěrce.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.**

### *Základ pro výrok*

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

### *Odpovědnost jednatele Společnosti za účetní závěrku*

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

Při sestavování účetní závěrky je jednatel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty,

nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol jednatelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednatelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naší povinností je informovat jednatele 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.



Naší povinností je informovat jednatele 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.

Datum zprávy auditora: 7. června 2023

LN - AUDIT s.r.o.  
Na Valích 510, 440 01 Louny  
IČO: 25408232  
Oprávnění KACR č. 133

.....  
Ing. Tomáš Hora  
jednatel



.....  
Ing. Tomáš Hora  
auditor

# ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2022  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 09251472

Název a sídlo účetní jednotky  
JAVOR 50 s. r. o.  
Lidická 219/12 219/12 Bílina  
41801

Sestaveno dne: 22.4.2023

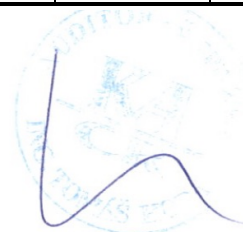
Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnosti ostatních organizací j. n.

Spisová značka: C/49034

V likvidaci: Ne

| Označení<br>a | AKTIVA<br>b   | Číslo<br>řádku<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|---------------|---|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|               |   |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
|               | <b>AKTIVA CELKEM (A.+ B. + C.+ D.)</b>  | <b>01</b>           | 17 115              | 0            | 17 115     | 16 764            |
| <b>A.</b>     | <b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>  | <b>02</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>B.</b>     | <b>Stálá aktiva (B.I.+ B.II.+ B.III.)</b>   | <b>03</b>           | 17 054              | 0            | 17 054     | 16 756            |
| <b>B.1.</b>   | Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.1.1. až B.1.5.2.)   | <b>04</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.            | Nehmotné výsledky vývoje  | 05                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>2.</b>     | <b>Ocenitelná práva</b>   | <b>06</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.1.          | Software  | 07                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.2.          | Ostatní ocenitelná práva  | 08                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.            | Goodwill  | 09                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.            | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek   | 10                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>5.</b>     | <b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončeny dlouhodobý nehmotný majetek</b> | <b>11</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.1.          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek  | 12                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.2.          | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek   | 13                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>B.II.</b>  | <b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)</b>                                    | <b>14</b>           | 17 054              | 0            | 17 054     | 16 756            |
| 1.            | <b>Pozemky a stavby</b>   | <b>15</b>           | 3 791               | 0            | 3 791      | 3 791             |
| 1.1.          | Pozemky   | 16                  | 3 791               | 0            | 3 791      | 3 791             |
| 1.2.          | Stavby  | 17                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.            | Hmotné movité věci a jejich soubory   | 18                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.            | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku   | 19                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>4.</b>     | <b>Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</b>  | <b>20</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.1.          | Pěstičské celky trvalých porostů  | 21                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.2.          | Dospělá zvířata a jejich skupiny  | 22                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.3.          | Jiný dlouhodobý hmotný majetek  | 23                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>5.</b>     | <b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončeny dlouhodobý hmotný majetek</b>     | <b>24</b>           | 13 263              | 0            | 13 263     | 12 965            |
| 5.1.          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek  | 25                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.2.          | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek   | 26                  | 13 263              | 0            | 13 263     | 12 965            |



| Označení<br>a | AKTIVA<br>b  | číslo<br>řádku<br>c | Běžné účelní období |              |            | Minulé úč. období |
|---------------|--|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|               |  |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
| <b>B.III.</b> | <b>Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)</b> | <b>27</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.            | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                            | 28                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.            | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 29                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.            | Podíly - podstatný vliv  | 30                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.            | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv                                  | 31                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.            | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                           | 32                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 6.            | Zápůjčky a úvěry - ostatní   | 33                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 7.            | Ostatní dlouhodobý finanční majetek                                | 34                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 7.1.          | Jiný dlouhodobý finanční majetek                                   | 35                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 7.2.          | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek                   | 36                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>C.</b>     | <b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II.+ C.III. + C.IV.)</b>                | <b>37</b>           | 61                  | 0            | 61         | 8                 |
| <b>C.I.</b>   | <b>Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)</b>                           | <b>38</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.            | Materiál   | 39                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.            | Nedokončená výroba a polotovary                                    | 40                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>3.</b>     | <b>Výrobky a zboží</b>   | <b>41</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.1.          | Výrobky  | 42                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.2.          | Zboží  | 43                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.            | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny                           | 44                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.            | Poskytnuté zálohy na zásoby  | 45                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>C.II.</b>  | <b>Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)</b>                       | <b>46</b>           | 62                  | 0            | 62         | 0                 |
| <b>1.</b>     | <b>Dlouhodobé pohledávky</b>                                       | <b>47</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.1.          | Pohledávky z obchodních vztahů                                     | 48                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.2.          | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba                        | 49                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.3.          | Pohledávky - podstatný vliv  | 50                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 1.4.          | Odložená daňová pohledávka   | 51                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>1.5.</b>   | <b>Pohledávky - ostatní</b>  | <b>52</b>           | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.1.          | Pohledávky za společníky   | 53                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.2.          | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                                       | 54                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.3.          | Dohadné účty aktivní   | 55                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 5.4.          | Jiné pohledávky  | 56                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |



*Handwritten signature*

| Označení<br>a | AKTIVA<br>b  | číslo<br>řádku<br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé úč. období |
|---------------|--|---------------------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|               |  |                     | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
| <b>2.</b>     | <b>Krátkodobé pohledávky</b>                             | <b>57</b>           | <b>62</b>           | <b>0</b>     | <b>62</b>  | <b>0</b>          |
| 2.1.          | Pohledávky z obchodních vztahů                           | 58                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.2.          | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba              | 59                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.3.          | Pohledávky - podstatný vliv                              | 60                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>2.4.</b>   | <b>Pohledávky - ostatní</b>                              | <b>61</b>           | <b>62</b>           | <b>0</b>     | <b>62</b>  | <b>0</b>          |
| 4.1.          | Pohledávky za společníky                                 | 62                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.2.          | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění               | 63                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.3.          | Stát - daňové pohledávky                                 | 64                  | 62                  | 0            | 62         | 0                 |
| 4.4.          | Krátkodobé poskytnuté zálohy                             | 65                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.5.          | Dohadné účty aktivní                                     | 66                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 4.6.          | Jiné pohledávky  | 67                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>3.</b>     | <b>Časové rozlišení aktiv</b>                            | <b>68</b>           | <b>0</b>            | <b>0</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>          |
| 3.1.          | Náklady příštích období                                  | 69                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.2.          | Komplexní náklady příštích období                        | 70                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.3.          | Příjmy příštích období                                   | 71                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>C.III.</b> | <b>Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)</b> | <b>72</b>           | <b>0</b>            | <b>0</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>          |
| 1.            | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba                  | 73                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.            | Ostatní krátkodobý finanční majetek                      | 74                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| <b>C.IV.</b>  | <b>Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)</b>            | <b>75</b>           | <b>-1</b>           | <b>0</b>     | <b>-1</b>  | <b>8</b>          |
| 1.            | Peněžní prostředky v pokladně                            | 76                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.            | Peněžní prostředky na účtech                             | 77                  | -1                  | 0            | -1         | 8                 |
| <b>D.</b>     | <b>časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)</b>       | <b>78</b>           | <b>0</b>            | <b>0</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>          |
| 1.            | Náklady příštích období                                  | 79                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 2.            | Komplexní náklady příštích období                        | 80                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |
| 3.            | Příjmy příštích období                                   | 81                  | 0                   | 0            | 0          | 0                 |



*Handwritten signature*

| Označení<br>a | PASIVA<br>b   | Číslo<br>řádku<br>c | Stav v běžném účet. období | Stav v minulém účetním období |
|---------------|---|---------------------|----------------------------|-------------------------------|
|               |   |                     | 5                          | 6                             |
|               | <b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>                              | <b>01</b>           | 17 115                     | 16 764                        |
| <b>A.</b>     | <b>Vlastní kapitál (A.I.+ A.II.+ A.III.+ A.IV.+ A.V.+ A.VI.)</b>      | <b>02</b>           | -44                        | 72                            |
| <b>A.I.</b>   | <b>Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)</b>                    | <b>03</b>           | 200                        | 200                           |
| 1.            | Základní kapitál  | 04                  | 200                        | 200                           |
| 2.            | Vlastní podíly(-)   | 05                  | 0                          | 0                             |
| 3.            | Změny základního kapitálu   | 06                  | 0                          | 0                             |
| <b>A.II.</b>  | <b>Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)</b>             | <b>07</b>           | 0                          | 0                             |
| 1.            | Ážio  | 08                  | 0                          | 0                             |
| <b>2.</b>     | <b>Kapitálové fondy</b>   | <b>09</b>           | 0                          | 0                             |
| 2.1.          | Ostatní kapitálové fondy  | 10                  | 0                          | 0                             |
| 2.2.          | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků(+/-)                  | 11                  | 0                          | 0                             |
| 2.3.          | Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací(+/-) | 12                  | 0                          | 0                             |
| 2.4.          | Rozdíly z přeměn obchodních korporací(+/-)                            | 13                  | 0                          | 0                             |
| 2.5.          | Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací 1+/-             | 14                  | 0                          | 0                             |
| <b>A.III.</b> | <b>Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)</b>                           | <b>15</b>           | 0                          | 0                             |
| 1.            | Ostatní rezervní fondy  | 16                  | 0                          | 0                             |
| 2.            | Statutární a ostatní fondy  | 17                  | 0                          | 0                             |
| <b>A.IV.</b>  | <b>Výsledek hospodaření minulých let(+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)</b>     | <b>18</b>           | -128                       | -23                           |
| 1.            | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let(+/-)             | 19                  | -128                       | -23                           |
| 2.            | Jiný výsledek hospodaření minulých let(+/-)                           | 20                  | 0                          | 0                             |
| A.V.          | Výsledek hospodaření běžného účetního období(+/-)                     | 21                  | -116                       | -105                          |
| A.VI.         | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                     | 22                  | 0                          | 0                             |
| <b>B+C.</b>   | <b>Cizí zdroje (součet B. + C.)</b>                                   | <b>23</b>           | 17 159                     | 16 692                        |
| <b>B.</b>     | <b>Rezervy (součet B.1. až B.4.)</b>                                  | <b>24</b>           | 0                          | 0                             |
| 1.            | Rezerva na důchody a podobné závazky                                  | 25                  | 0                          | 0                             |
| 2.            | Rezerva na daň z příjmů   | 26                  | 0                          | 0                             |
| 3.            | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                            | 27                  | 0                          | 0                             |
| 4.            | Ostatní rezervy   | 28                  | 0                          | 0                             |
| <b>C.</b>     | <b>Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)</b>                         | <b>29</b>           | 17 159                     | 16 692                        |
| <b>C.I.</b>   | <b>Dlouhodobé závazky (součet C.I.1. až C.I.9.)</b>                   | <b>30</b>           | 16 740                     | 850                           |
| <b>1.</b>     | <b>Vydané dluhopisy</b>   | <b>31</b>           | 0                          | 0                             |
| 1.1.          | Vyměnitelné dluhopisy   | 32                  | 0                          | 0                             |
| 1.2.          | Ostatní dluhopisy   | 33                  | 0                          | 0                             |



*Handwritten signature*

| Označení      | PASIVA   | Číslo řádku | Stav v běžném účet. období | Stav v minulém účetním období |
|---------------|--|-------------|----------------------------|-------------------------------|
| a             | b  | c           | 5                          | 6                             |
| 2.            | Závazky k úvěrovým institucím                          | 34          | 0                          | 0                             |
| 3.            | Dlouhodobé přijaté zálohy                              | 35          | 0                          | 0                             |
| 4.            | Závazky z obchodních vztahů                            | 36          | 0                          | 0                             |
| 5.            | Dlouhodobé směnky k úhradě                             | 37          | 0                          | 0                             |
| 6.            | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba               | 38          | 0                          | 0                             |
| 7.            | Závazky - podstatný vliv                               | 39          | 0                          | 0                             |
| 8.            | Odložený daňový závazek                                | 40          | 0                          | 0                             |
| <b>9.</b>     | <b>Závazky - ostatní</b>                               | <b>41</b>   | <b>16 740</b>              | <b>850</b>                    |
| 9.1.          | Závazky ke společníkům                                 | 42          | 16 740                     | 850                           |
| 9.2.          | Dohadné účty pasivní                                   | 43          | 0                          | 0                             |
| 9.3.          | Jiné závazky   | 44          | 0                          | 0                             |
| <b>C.II.</b>  | <b>Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)</b> | <b>45</b>   | <b>419</b>                 | <b>15 842</b>                 |
| <b>1.</b>     | <b>Vydané dluhopisy</b>                                | <b>46</b>   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 1.1.          | Vyměnitelné dluhopisy                                  | 47          | 0                          | 0                             |
| 1.2.          | Ostatní dluhopisy                                      | 48          | 0                          | 0                             |
| 2.            | Závazky k úvěrovým institucím                          | 49          | 0                          | 0                             |
| 3.            | Krátkodobé přijaté zálohy                              | 50          | 0                          | 0                             |
| 4.            | Závazky z obchodních vztahů                            | 51          | 373                        | 15 842                        |
| 5.            | Krátkodobé směnky k úhradě                             | 52          | 0                          | 0                             |
| 6.            | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba               | 53          | 0                          | 0                             |
| 7.            | Závazky - podstatný vliv                               | 54          | 0                          | 0                             |
| <b>8.</b>     | <b>Závazky ostatní</b>                                 | <b>55</b>   | <b>46</b>                  | <b>0</b>                      |
| 8.1.          | Závazky ke společníkům                                 | 56          | 0                          | 0                             |
| 8.2.          | Krátkodobé finanční výpomoci                           | 57          | 0                          | 0                             |
| 8.3.          | Závazky k zaměstnancům                                 | 58          | 0                          | 0                             |
| 8.4.          | Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění          | 59          | 0                          | 0                             |
| 8.5.          | Stát - daňové závazky a dotace                         | 60          | 46                         | 0                             |
| 8.6.          | Dohadné účty pasivní                                   | 61          | 0                          | 0                             |
| 8.7.          | Jiné závazky   | 62          | 0                          | 0                             |
| <b>C.III.</b> | <b>Časové rozlišení pasív (C.III.1. + C.III.2)</b>     | <b>63</b>   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 1.            | Výdaje příštích období                                 | 64          | 0                          | 0                             |
| 2.            | Výnosy příštích období                                 | 65          | 0                          | 0                             |
| <b>D.</b>     | <b>Časové rozlišení pasív (D.1. + D.2.)</b>            | <b>66</b>   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                      |
| 1.            | Výdaje příštích období                                 | 67          | 0                          | 0                             |
| 2.            | Výnosy příštích období                                 | 68          | 0                          | 0                             |

Podpisový záznam

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

IČ: 09251472

Název a sídlo účetní jednotky

JAVOR 50 s. r. o.

Lidická 219/12 219/12 Bílina

41801

Sestaveno dne: 22.4.2023

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnosti ostatních organizací j. n.

Spisová značka: C/49034

V likvidaci: Ne

| Označení<br>a | TEXT<br>b  | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |  |                     | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| I.            | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                       | 01                  | 0                           | 0            |
| II.           | Tržby za prodej zboží  | 02                  | 0                           | 0            |
| <b>A.</b>     | <b>Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)</b>                         | <b>03</b>           | <b>14</b>                   | <b>0</b>     |
| A.1.          | Náklady vynaložené na prodané zboží                                    | 04                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Spotřeba materiálu a energie   | 05                  | 0                           | 0            |
| 3.            | Služby   | 06                  | 14                          | 0            |
| B.            | Změna stavu zásob vlastní činnosti(+/-)                                | 07                  | 0                           | 0            |
| C.            | Aktivace (-)   | 08                  | 0                           | 0            |
| <b>D.</b>     | <b>Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)</b>                            | <b>09</b>           | <b>0</b>                    | <b>0</b>     |
| D.1.          | Mzdové náklady   | 10                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 11                  | 0                           | 0            |
| 2.1.          | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                  | 12                  | 0                           | 0            |
| 2.2.          | Ostatní náklady  | 13                  | 0                           | 0            |
| <b>E.</b>     | <b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)</b>          | <b>14</b>           | <b>0</b>                    | <b>0</b>     |
| <b>E.1.</b>   | <b>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</b>        | <b>15</b>           | <b>0</b>                    | <b>0</b>     |
| 1.1.          | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé      | 16                  | 0                           | 0            |
| 1.2.          | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné     | 17                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Úpravy hodnot zásob  | 18                  | 0                           | 0            |
| 3.            | Úpravy hodnot pohledávek   | 19                  | 0                           | 0            |
| <b>III.</b>   | <b>Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)</b>                | <b>20</b>           | <b>0</b>                    | <b>0</b>     |
| 1.            | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                 | 21                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Tržby z prodaného materiálu  | 22                  | 0                           | 0            |
| 3.            | Jiné provozní výnosy   | 23                  | 0                           | 0            |
| <b>F.</b>     | <b>Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)</b>                  | <b>24</b>           | <b>96</b>                   | <b>0</b>     |
| F.1.          | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                         | 25                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Prodaný materiál   | 26                  | 0                           | 0            |
| 3.            | Daně a poplatky  | 27                  | 96                          | 0            |
| 4.            | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období         | 28                  | 0                           | 0            |
| 5.            | Jiné provozní náklady  | 29                  | 0                           | 0            |
| *             | <b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>                             | <b>30</b>           | <b>-110</b>                 | <b>0</b>     |



| Označení<br>a | TEXT<br>b  | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|--|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |  |                     | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| <b>IV.</b>    | <b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (součet IV.1 + IV.2.)</b>     | <b>31</b>           | 0                           | 0            |
| 1.            | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba                                   | 32                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Ostatní výnosy z podílů  | 33                  | 0                           | 0            |
| G.            | Náklady vynaložené na prodané podíly   | 34                  | 0                           | 0            |
| <b>V.</b>     | <b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V.1 + V.2.)</b>       | <b>35</b>           | 0                           | 0            |
| 1.            | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku. Ovládající nebo ovládaná osoba | 36                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                         | 37                  | 0                           | 0            |
| H.            | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                      | 38                  | 0                           | 0            |
| <b>VI.</b>    | <b>Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI.1 + VI.2.)</b>                       | <b>39</b>           | 0                           | 0            |
| 1.            | Výnosové úroky a podobné výnosy- ovládaná nebo ovládající osoba                    | 40                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy  | 41                  | 0                           | 0            |
| I.            | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti  | 42                  | 0                           | 0            |
| <b>J.</b>     | <b>Nákladové úroky a podobné náklady(součet J.1 + J..2.)</b>                       | <b>43</b>           | 0                           | 0            |
| J.1.          | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba                 | 44                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Ostatní nákladové úroky podobné náklady  | 45                  | 0                           | 0            |
| VII.          | Ostatní finanční výnosy  | 46                  | 0                           | 0            |
| K.            | Ostatní finanční náklady   | 47                  | 6                           | 0            |
| *             | <b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>   | <b>48</b>           | -6                          | 0            |
| **            | <b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>                                    | <b>49</b>           | -116                        | 0            |
| <b>L.</b>     | <b>Daň z příjmů (součet L.1 + L.2.)</b>  | <b>50</b>           | 0                           | 0            |
| L.1.          | Daň z příjmů splatná   | 51                  | 0                           | 0            |
| 2.            | Daň z příjmů odložená (+/-)  | 52                  | 0                           | 0            |
| **            | <b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>                                       | <b>53</b>           | -116                        | 0            |
| M.            | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                            | 54                  | 0                           | 0            |
| ***           | <b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>                                 | <b>55</b>           | -116                        | 0            |
|               | <b>Čistý obrat za účetní období= I. + II.+ III.+ IV. +V.+ VI.+ VII:</b>            | <b>56</b>           | 0                           | 0            |

Podpisový záznam



# Příloha v účetní závěrce § 39 vyhl. č. soo,2002 Sb.

Název a sídlo účetní jednotky

JAVOR 50 s.r.o. s.r.o.

Lidická 219/12, 41801 Bílina 1

Údaje o účetní jednotce

IČ: 09251472

Zapsána u: Krajský soud v Ústí nad Labem Zapsána do

OR dne: 17.6.2020

Právní forma: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

V likvidaci: Ne

Předmět podnikání: Činnosti ostatních organizací j. n. Rozvahový den:

31.12.2022

Okamžik sestavení účetní závěrky: 22.4.2023 Spisová

značka: C/49034

## Použité obecné účetní zásady a metody

### Účetní zásady

oceňování majetku a závazků dle zákona o účetnictví a vyhlášky č.500/2002 sb.  
účetní odpisy majetku podle vnitřní směrnice Přepočtení  
cizích měn denním kurzem ČNB

### Účetní metody

české účetní standardy

## Použité oceňovací modely

v souladu se zákonem o účetnictví

Podpisový záznam statutárního orgánu



.....

Podpisový záznam účetní jednotky



.....



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od **1.1.2022** do **31.12.2022**  
 (v celých tisících Kč) **2**  
 IČ: 09251472

Název a sídlo účetní jednotky

JAVOR 50 s.r.o. s.r.o. Lidická  
 219/12  
 Bílina 1  
 41801

Sestaveno dne: 2.5.2023

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM Předmět podnikání účetní jednotky: Činnosti ostatních organizací

| Označení<br>a  | TEXT<br>b   | Skutečnost v účetním období |              |
|--|---|-----------------------------|--------------|
|  |   | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| P.   | Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období   | 8                           | 494          |
| <b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b> |   |                             |              |
| Z.   | Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním   | -108                        | -105         |
| <b>A.1.</b>  | <b>Úprava o nepeněžní operace</b>   | 0                           | 0            |
| A.1.1.   | Odpisy stálých aktiv(+) s vyj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku  | 0                           | 0            |
| A.1.2.   | Změna stavu opravných položek, rezerv   | 0                           | 0            |
| A.1.3.   | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +   | 0                           | 0            |
| A.1.4.   | Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)   | 0                           | 0            |
| A.1.5.   | Vyúčtované nákladové úroky (+), s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované 1/1%nosové úroky (-) | 0                           | 0            |
| A.1.6.   | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace   | 0                           | 0            |
| <b>A.*</b>   | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pr.kap</b>   | -108                        | -105         |
| <b>A.2.</b>  | <b>Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>   | -15 492                     | -145         |
| A.2.1.   | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení  | -69                         | 207          |
| A.2.2.   | Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.  | -15 423                     | -352         |
| A.2.3.   | Změna stavu zásob (+/-)   | 0                           | 0            |
| A.2.4.   | Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.   | 0                           | 0            |
| <b>A.**</b>  | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>  | -15 600                     | -250         |
| A.3.   | Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodob. maj. (-)  | 0                           | 0            |
| A.4.   | Přijaté úroky (+)   | 0                           | 0            |
| A.S.   | Zaplacená daň z příjmů a za doměrky za minulé období (-)  | 0                           | 0            |
| A.7.   | Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)   | 0                           | 0            |
| <b>A.***</b>   | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>  | -15 600                     | -250         |
| <b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>                          |   |                             |              |
| B.1.   | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv  | -298                        | -74          |
| B.2.   | Příjmy z prodeje stálých aktiv  | 0                           | 0            |
| B.3.   | Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám  | 0                           | -162         |
| <b>B.***</b>   | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>  | -298                        | -236         |



*[Handwritten signature]*

| Označení<br>a                             | TEXT<br>b   | Skutečnost v účetním období |              |
|---|---|-----------------------------|--------------|
|   |   | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| <b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b> |   |                             |              |
| C.1.                                      | Dopady změn dlouhodobých, popr. krátkodobých závazků na PP a ekv.       | 15 889                      | 0            |
| <b>C.2.</b>                               | <b>Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.</b>                      | 0                           | 0            |
| C.2.1.                                    | Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF)(+)          | 0                           | 0            |
| C.2.2.                                    | Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)                   | 0                           | 0            |
| C.2.3.                                    | Další vklady PP společníků a akcionářů                                  | 0                           | 0            |
| C.2.4.                                    | Úhrada ztráty společníky (+)  | 0                           | 0            |
| C.2.5.                                    | Přímé platby na vrub fondů (-)  | 0                           | 0            |
| C.2.6.                                    | Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-) | 0                           | 0            |
| <b>C***</b>                               | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>              | 15 889                      | 0            |
| <b>F.</b>                                 | <b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>                | -9                          | -486         |
| <b>R.</b>                                 | <b>Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období</b>          | -1                          | 8            |

Podpisový záznam



0