

Unijní prospekt pro růst  
vypracovaný ve formě základního prospektu  
dluhopisového programu

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 unijním prospektem pro růst vypracovaný ve formě Základního prospektu Dluhopisového programu ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu („**Základní prospekt**“). 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 neznamená, 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 poradců. 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>.

**Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 29.01.2026 a údaje v něm jsou platné pouze k tomuto dni. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím č.j. [●] k Sp. zn.: S-Sp-[●]ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]. 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 [●]. 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.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	4
II.	OBEČNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU	4
III.	ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA	7
IV.	STRATEGIE VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ	9
V.	RIZIKOVÉ FAKTORY	37
VI.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY	45
VII.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	62
VIII.	SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI	73
IX.	FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	73
X.	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ	74
XI.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	76
XII.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU	77
XIII.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	78
XIV.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	81
XV.	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE	83

## I. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Do tohoto Základního prospektu nejsou žádné informace ani dokumenty zahrnuty odkazem.

## II. 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) (resp. ekvivalent této částky v CZK). 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. VI. 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 objednávky 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 Doplnku dluhopisového programu.

Výtěžek Emise bude využit k financování podnikatelských aktivit Emitenta, případně k poskytování zápůjček a úvěrů hlavnímu společníkovi Emitenta, tedy společnosti BIDLI development, a.s., se sídlem Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 018 22 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26515, („**Hlavní společník Emitenta**“) či společností patřícím do Skupiny Hlavního společníka Emitenta (jak je definovaná v kap. 6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA).

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.

### 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 „Emitent“).

##### 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 29.01.2026, v Praze



---

Ing. 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 31/12/2023 a k 31/12/2024 není zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec. Zpráva auditora je do Základního prospektu zahrnuta se souhlasem auditora.

Emitent vyhotovil účetní závěrky, které byly ověřeny auditorem. Nevyhotovil žádné další finanční výkazy, které by mohly být předloženy k ověření auditorem. Účetní závěrky uvedené v prospektu byly ověřeny auditorem Ing. Tomášem Horou, sídlem Louny, V Domcích 2602, oprávnění KAČR č. 2061 (dále jen „Auditor“). Auditor ověřil účetní závěrky sestavené ke k 31/12/2023 a k 31/12/2024 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.

## 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 reprodukováné 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/>
- Česká národní banka (Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě), zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Makroekonomicky-vyvoj-a-ceny-nemovitosti-v-CR-a-ve-svete/>
- 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. [●]k Sp. zn.: [●]ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]. 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.

Tento Základní prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu.

## IV. STRATEGIE VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

### 1. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

#### 1.1. 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 31/12/2023, 31/12/2024 a auditovaného výkazu finančních toků ke dni 31/12/2023, 31/12/2024 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.

## 1.2. 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.

## 1.3. ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ

Emitentovi ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating.

## 1.4. STRUKTURA VÝPŮJČEK A ÚVĚRŮ

Emitent během roku 2025 vydal celkem tři emise dluhopisů v rámci Základního prospektu, a to v celkové jmenovité hodnotě 130.000.000,- Kč. V souladu s vydanými doplňky dluhopisového programu, na základě kterých došlo k vydání předmětných emisí, došlo k použití výnosů ve výši 90.000.000,- Kč na financování aktivit hlavního společníka Emitenta, společnosti BIDLÍ development, a.s., konkrétně projektu Klecany a Myslinka. Zbývající část emitovaných dluhopisů byla účelově využita na proplacení nákladů na přípravu staveniště (demolice stávajících budov), úprava terénu a projekční činnosti Emitenta.

Emitent nemá žádné úvěry. Zápůjčka od společníka (Domy Bílina s.r.o.) ve výši 19.528.676,- Kč byla v roce 2025 transformována formou příplatku mimo základní kapitál do vlastních zdrojů. Likvidní prostředky Emitenta ke dni 29.12.2025 jsou ve výši 119.576,- Kč.

## 1.5. 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.

## 2. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### 2.1. 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 plnohodnotné prožití 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 seniorních domků bude zahájen v roce 2026. Prodej bude realizován prostřednictvím společnosti BIDLÍ reality 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:	211
Typy bytových jednotek:	2KK,
Počet parkovacích míst:	211
Počet seniorních domků:	10
Počet garážových stání:	20
Počet nebytových jednotek:	8
Velikost domků:	105 m2 podl. plochy
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 a byly dokončeny hrubé terénní úpravy v rozsahu cca. 150 000 m<sup>3</sup> zemin. Celý areál byl kontrolně geodeticky zaměřen. Jsou dokončovány 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
Seniorní domky:	DOMYRIO 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
- 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 prodejků 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 udržovatelné 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 převézt také osoby na zdravotnickém transportním lehátku.

# PROJEKTOVÝ PROPOČET

## ZJEDNODUŠENÝ PREHLED NÁKLADŮ A VÝNOSŮ PROJEKTU S ROZPUŠTĚNOU REZERVOU

DRUH ČINNOSTI	NÁKLAD	VÝNOS	EBITDA
POŘIZOVACÍ CENA	27 000 000,00 Kč	0,00 Kč	-27 000 000,00 Kč
PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA	9 276 000,00 Kč	0,00 Kč	-9 276 000,00 Kč
PRÁVNÍ SLUŽBY	2 000 000,00 Kč	0,00 Kč	-2 000 000,00 Kč
MARKETING	21 160 000,00 Kč	0,00 Kč	-21 160 000,00 Kč
ŘÍZENÍ PROJEKTU	10 500 000,00 Kč	0,00 Kč	-10 500 000,00 Kč
FINANČNÍ NÁKLADY (ÚROKY)	105 000 000,00 Kč	0,00 Kč	-105 000 000,00 Kč
DEMOLICE	27 000 000,00 Kč	0,00 Kč	-27 000 000,00 Kč
ODPADY	3 000 000,00 Kč	0,00 Kč	-3 000 000,00 Kč
ZELEŇ	5 625 000,00 Kč	0,00 Kč	-5 625 000,00 Kč
INŽENÝRSKÉ SÍTĚ VČ. KOMUNIKACÍ	45 000 000,00 Kč	45 000 000,00 Kč <sup>1</sup>	0,00 Kč
SENIOR BYTOVÝ DŮM (stavební náklady)	540 000 000,00 Kč	1 077 505 000,00 Kč	537 505 000,00 Kč
PARKOVACÍ STÁNÍ BYTY	10 550 000,00 Kč	31 650 000,00 Kč	21 100 000,00 Kč
RODINNÉ DOMY	38 000 000,00 Kč	85 000 000,00 Kč	47 000 000,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>844 111 000,00 Kč</b>	<b>1 239 155 000,00 Kč</b>	<b>395 044 000,00 Kč</b>

<b>OČEKÁVANÝ ROČNÍ ZISK Z PRONÁJMU</b>			<b>1 857 000,00 Kč</b>
<b>OČEKÁVANÝ ROČNÍ ZISK JAVOR 50 WATER.s.r.o.</b>			<b>3 500 000,00 Kč</b>
<b>OČEKÁVANÝ ROČNÍ ZISK JAVOR 50 ENERGY s.r.o.</b>			<b>3 500 000,00 Kč</b>

Rozpočet pro projektový záměr byl koncipován a sestaven v období počátečních měsíců válečného konfliktu na Ukrajině. Ceny respektovaly skokové navýšení materiálových vstupů a energií. Postupem času došlo k ustálení a poklesu cen stěžejních materiálů a proto zůstává cenová hladina na původní výši. Dokončené projektové práce a neustálý kontakt s generálním dodavatelem Metrostav a.s. potvrzuje cenovou hladinu projektu. V oblasti tržeb očekáváme nárůst, avšak do plánu tržeb jsme jej prozatím nezakomponovali, neboť dodržujeme v oblasti výnosů linii střídmosti a tudíž stranu bezpečnosti v rozpočtovém chování.

<sup>1</sup> Po kolaudaci budou inženýrské sítě za úplatu převedeny do dceřiné společnosti Emitenta JAVOR water s.r.o. Celkový finanční efekt této transakce bude na úrovni skupiny Emitenta (Emitent a jím ovládané společnosti) nulový a nebude se tak fakticky jednat o výnos.

## Popis činnosti Hlavního společníka Emitenta

Jelikož může Emitent prostředky získané z emise Dluhopisů poskytnout formou úvěru či zápůjčky také Hlavnímu společníkovi Emitenta, jsou níže popsány hlavní činnosti Hlavního společníka Emitenta.

Hlavní společník Emitenta vyhledává příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí, konkrétně pak zejména rezidenčních nemovitostí a dalších objektů, a to za účelem jejich dalšího zhodnocování, pronájmu a spíše ve výjimečných případech i prodeji třetím osobám.

Z právního hlediska Hlavní společník Emitenta zkoumá zejména vlastnictví nemovitosti, absenci omezení bránících jejímu neomezenému užívání pro zamýšlený účel, existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv, jako je například spoluvlastnictví, právo stavby nebo skutečnosti, že evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Dále pak zkoumá, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či nemovitost nemůže být zatížena v důsledku právního sporu a že lze předpokládat, že s ohledem na závazky prodávajícího, nebude prodej nemovitosti následně odporován věřiteli prodávajícího či jinými osobami. Hlavní společník Emitenta upřednostňuje investice do nemovitostí, které neobsahují výše popsané vady. Případné investice do zatížené nemovitosti je vždy posuzována individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti a v případech zatížení nemovitosti zástavním či obdobným právem, je součástí vypořádání kupní ceny i zbavení nemovitosti takových právních zátěží váznoucích na nemovitosti.

Hlavní společník Emitenta zakoupené nemovitosti především pronajímá, a to s upřednostněním spolehlivých nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami. V průběhu držby a správy nemovitosti určené k pronájmu, do které Hlavní společník Emitenta investuje, jsou prováděny ekonomické testy dané nemovitosti, jejichž předmětem je posouzení výnosnosti investice do takové nemovitosti s ohledem na stávající a očekávatelné budoucí platby od nájemců.

Investice do rezidenčního developmentu jsou směřovány především do projektů v oblastech velkých měst a jejich okolí, kde je značný nedostatek rezidenčního bydlení. Vzhledem k uvedeným nedostatkům kapacit rezidenčních nemovitostí je především v těchto oblastech zvýšená poptávka. Hlavní společník Emitenta pracuje s dostatečnou marží na daných projektech tak, aby mohl adekvátně reagovat na případné výkyvy na nemovitostním trhu. Při vyhledávání vhodných projektů Hlavní společník Emitenta posuzuje především lokalitu daného projektu, jeho předpokládanou návratnost jakož i strukturu partnerů, kteří se na daném projektu podílejí. Posuzování Hlavního společníka Emitenta je zaměřeno především na zjištění míry potenciálních rizik a na zajištění přijatelné míry návratnosti a zajištění investice Hlavního společníka Emitenta.

Hlavní společník Emitenta vyhledává a nadále bude vyhledávat investiční příležitosti na území České republiky, kdy vyhledává zejména lokality s výbornou dostupností a dopravním spojením do centra velkých měst, klidné oblasti v blízkosti přírody i typicky městské bydlení. Zvláštní pozornost věnuje a bude věnovat Hlavní společník Emitenta oblastem, kde se rozvoj dopravní dostupnosti teprve očekává nebo je v dlouhodobém horizontu již naplánovaný, ale oblast zatím uniká zájmu ostatních investorů. Hlavní společník Emitenta analyzuje jednotlivé existující projekty za účelem jejich akvizice a následného prodeje či pronájmu. Činnosti prováděné Hlavním společníkem Emitenta jsou primárně podřízené požadovanému výnosu investice.

V případě poskytování financování pro stavební a developerské společnosti ze Skupiny Hlavního společníka Emitenta je Hlavní společník Emitenta připraven poskytovat uvedeným subjektům finanční prostředky především za účelem zajištění financování koupě, výstavby či rekonstrukce. Poskytování prostředků bude prováděno především ve formě mezaninového financování či firemní spoluúčasti Hlavního společníka Emitenta na projektu.

Investice do nemovitostí a rezidenčního developmentu i poskytování financování zahrnují jak přímé investice či financování, tak investice a financování prostřednictvím zvláštních společností. Zvláštními společnostmi jsou jednak společnosti, které jsou zřízeny za účelem dlouhodobé držby a správy nemovitostí, mateřské společnosti developerských společností zaměřených na konkrétní developerské projekty jakož i společnosti zaměřující se na financování uvedených typů společností. Hlavní společník Emitenta při výběru uvedených zvláštních společností spoléhá na interní analýzy trhu a na důkladné prověření takových společností ještě před uzavřením jakékoliv transakce. K tomu Hlavnímu společníkovi Emitenta mohou pomoci kromě jiného i značné zkušenosti členů orgánů

a pracovníků Hlavního společníka Emitenta. Finanční prostředky budou uvedeným zvláštním společností poskytovány zejména formou pevně úročených úvěrů či půjček.

Činnost Hlavního společníka Emitenta se tedy aktuálně zaměřuje na nalezení vhodných investičních příležitostí na nemovitostním trhu a v této činnosti bude pokračovat i v budoucnu. V rámci investiční a akviziční činnosti bude Hlavní společník Emitenta provádět průzkum trhu, tržní analýzy, vyhledávat vhodné lokality a posuzovat proveditelnost developerského projektu.

Pro hospodaření Hlavního společníka Emitenta budou ekonomicky nejdůležitější nemovitostní projekty, které nabízí efektivní a časově nenáročný zhodnocení kapitálu. Stabilita Hlavního společníka Emitenta bude založena na diverzifikaci finančních prostředků mezi výše uvedené formy investování.

Hlavní finanční údaje Hlavního společníka Emitenta a společností ze Skupiny Hlavního společníka Emitenta jsou uvedeny v kap. II. RIZIKOVÉ FAKTORY, a to konkrétně v rámci popisu Rizika závislosti na schopnosti splácet poskytnuté peněžní prostředky ze strany společností skupiny Hlavního společníka.

Hlavní společník Emitenta přijal následující úvěry a zápůjčky (v tis. Kč):

Poskytovatel	Zůstatek k 30.9.2025 vč. úroků	Úrok %	Splatnost
Investoři - fyzické osoby	15 189	5-8%	dobu neurčitá
BIDLI bydlení pět, s.r.o.	0	12 % p.a. (složené úročení)	30.09.2029
BIDLI finance, a.s.	32 738	9%	28.05.2026
BIDLI finance, a.s.	41 957	10 % p.a. (složené úročení)	06.01.2026
BIDLI investice, a.s.	34 407	9%	06.02.2026
BIDLI investice dvě, s.r.o.	17 916	9%	15.05.2026
Bond investment a.s.	2 735	9%	23.12.2026
RSH - bydlení dvě, s.r.o.	3 405	9%	07.07.2026
BIDLI investice tři, a.s.	75 <sup>2</sup>	-	13.11.2026
BIDLI invest B3Y s.r.o.	771	12 % p.a. (složené úročení)	8.7.2029
BIDLI finance, a.s.	6 259	12 % p.a. (složené úročení)	25.4.2029
BIDLI investment tři, s.r.o.	5 459	12 % p.a. (složené úročení)	5.6.2029
BIDLI bydlení čtrnáct, s.r.o.	586	12 % p.a. (složené úročení)	30.12.2028
RSH – bydlení čtyři, s.r.o.	1 202	12 % p.a. (složené úročení)	24.3.2029
Bond investment a.s.	104	12 % p.a. (složené úročení)	16.6.2029
BIDLI invest čtyři, s.r.o.	622	12 % p.a. (složené úročení)	12.6.2029
BIDLI invest sedm, s.r.o.	2 729	12 % p.a. (složené úročení)	30.6.2029
BIDLI investice dvě, s.r.o.	3 851	12 % p.a. (složené úročení)	23.6.2029
BIDLI invest šest, s.r.o.	328	12 % p.a. (složené úročení)	3.7.2029
BIDLI invest, a.s.	1 425	12 % p.a. (složené úročení)	3.7.2029
BIDLI bydlení jedenáct, s.r.o.	1 025	12 % p.a. (složené úročení)	14.3.2029
BIDLI v Myslnice, s.r.o.	2 201	12 % p.a. (složené úročení)	11.9.2029
BIDLI investice, a.s.	627	12 % p.a. (složené úročení)	19.9.2029

V období od 30.9.2025 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádným podstatným změnám v úvěrech a zápůjčkách, které přijal Hlavní společník Emitenta.

Hlavní společník Emitenta poskytnul svým dceřiným společnostem následující úvěry a zápůjčky (v tis. Kč):

<b>Příjemce</b>	<b>Zůstatek k 30.9.2025 vč. úroků</b>	<b>Úrok %</b>	<b>Splatnost</b>
RSH – bydlení Tři, s.r.o.	718 <sup>3</sup>	-	24.10.2026
BIDLI bydlení pět, s.r.o.	259	12 % p.a. (složené úročení)	7.5.2029
BIDLI bydlení osm, s.r.o.	230	9 % p.a.	13.10.2026
BIDLI bydlení osm, s.r.o.	380	10 % p.a. (složené úročení)	11.07.2026
BIDLI bydlení osm, s.r.o.	16 311	11 % p.a. (složené úročení)	12.12.2027
BIDLI bydlení třináct, s.r.o.	409 <sup>4</sup>	-	15.12.2026
BIDLI bydlení třináct, s.r.o.	2 652	10 % p.a. (složené úročení)	22.06.2026

<sup>2</sup> Jistina již byla splacena. Jedná se o hodnotu dosud nesplaceného úroku.

<sup>3</sup> Jistina již byla splacena. Jedná se o hodnotu dosud nesplaceného úroku.

<sup>4</sup> Jistina již byla splacena. Jedná se o hodnotu dosud nesplaceného úroku.

BIDLI v Písku, s.r.o.	207	11 % p.a. (složené úročení)	14.09.2027
BIDLI ve Vysoké Peci s.r.o.	2 7518	9 % p.a.	18.10.2026

Pozn. Složené úročení vzniká přičítáním úroku k jistině, což je typický případ u spoření (nebo u dluhu pokud je splacen až na konci půjčky v celé výši). Jde tedy o výsledek přidání úroku k investovanému či zapůjčenému kapitálu místo toho, aby byl vyplacen investorovi nebo zaplacen dlužníkem. Úrok se tak v příštím období skládá z jistiny a k tomu dříve nahromaděnému úroku. Složené úročení je standardním nástrojem finančnictví a ekonomie.

V období od 01.10.2025 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádným podstatným změnám v úvěrech a zápůjčkách, které Hlavní společník Emitenta poskytnul svým dceřiným společnostem.

Hlavní společník Emitenta poskytnul do data vyhotovení tohoto Prospektu svým dceřiným společnostem následující příplatky mimo základní kapitál:

<b>Dceřiná společnost</b>	<b>Výše příplatku v tis. Kč</b>
RSH bydlení jedna, s.r.o.	13 770
BIDLI bydlení pět, s.r.o.	1 615
BIDLI bydlení osm, s.r.o.	2 635
BIDLI bydlení dvanáct, s.r.o.	255
BIDLI v Myslince, s.r.o.	25 987
BIDLI ve Vysoké Peci s.r.o.	6 370

Přehled projektů ve Skupině Hlavního společníka Emitenta:

### 1. Záryby, okr. Praha-východ

Projekt na výstavbu 9 rodinných domů včetně dopravní a technické infrastruktury s vydaným stavebním povolením na dopravní a technickou infrastrukturu a domy. Aktuálně hotovy rozvody elektro, vodovod, kanalizace a probíhají práce na realizaci komunikací.

Plánovaný termín dokončení dopravní a technické infrastruktury: 04/2026

Plánovaný termín dokončení výstavby RD: 12/2027

Aktuální výše již vynaložených nákladů: 29 598 459,- Kč



# EKONOMIKA PROJEKTU

## NÁKLADY

	Celkem
CENA pozemku	3 000 000 Kč
Projektová dokumentace	800 000 Kč
Technický dozor investora	720 000 Kč
Náklady na infrastrukturu - inženýrské sítě a komunikace	9 090 909 Kč
Stavební náklad - BIDLI stavby	17 600 000 Kč
Stavební náklad - Stavby mimo BIDLI stavby	1 600 000 Kč
Náklady na prodej + marketing	1 280 338 Kč
Režie Projektu	1 920 506 Kč
Vynětí ZPF	191 232 Kč
Ostatní náklady - příspěvek obci	720 000 Kč
Finanční náklady	2 828 800 Kč
Rezerva Projektu	1 414 545 Kč
<b>CELKEM NÁKLADY</b>	<b>41 166 331 Kč</b>

## VÝNOSY

	Celkem
Výnosy z prodeje RD i s pozemky	41 071 429 Kč
Výnosy z prodeje samostatných pozemků	22 945 455 Kč
<b>CELKEM VÝNOSY bez DPH</b>	<b>64 016 883 Kč</b>

## ZHODNOCENÍ PROJEKTU

<b>Celkový zisk</b>	<b>22 850 552 Kč</b>
---------------------	----------------------

## 2. Klecany, okr. Praha-východ

Projekt na výstavbu 13 rodinných domů včetně dopravní a technické infrastruktury s vydaným stavebním povolením na dopravní a technickou infrastrukturu a výstavbu rodinných domů. Jednotlivé pozemky budou prodávány klientům spolu s projektovými právy na výstavbu RD a v případě zájmu zajistíme klientům jeho výstavbu (ekonomika projektu tedy nezahrnuje náklady na výstavbu RD ani výnosy z jejich prodeje). Práce na dopravní a technické infrastruktuře postupují dle harmonogramu. V tuto chvíli je dokončen vodovod a část kanalizační sítě.

Plánovaný termín dokončení dopravní a technické infrastruktury: 04/2026

Plánovaný termín dokončení výstavby RD: 12/2027

Aktuální výše již vynaložených nákladů: 39 996 388,- Kč



<b>EKONOMIKA PROJEKTU</b>	
<b>NÁKLADY</b>	
Cena pozemku	20 500 000 Kč
Projektová dokumentace	2 633 764 Kč
Technický dozor investora	600 000 Kč
Inženýrské sítě a komunikace	10 218 400 Kč
Náklady na prodej + marketing	1 755 843 Kč
Režie Projektu	2 633 764 Kč
Finanční náklady	15 303 392 Kč
Platba NUDZ - trvalý zábor (věcné břemeno) aj.	3 500 000 Kč
Vynětí ZPF	411 627 Kč
Rezerva Projektu	510 920 Kč
<b>CELKEM NÁKLADY bez DPH</b>	<b>58 067 711 Kč</b>
<b>VÝNOSY</b>	
Výnosy z prodeje pozemků s 21% DPH	106 228 500 Kč
DPH	18 436 351 Kč
<b>CELKEM VÝNOSY bez DPH</b>	<b>87 792 149 Kč</b>
<b>ZHODNOCENÍ PROJEKTU</b>	
<b>Celkový zisk</b>	<b>29 724 438 Kč</b>



### 3. Vrskmaň, Zaječice, okr. Chomutov

Projekt na výstavbu 38 solitérních rodinných domů a 8 rodinných domů o 3 bytových jednotkách včetně dopravní a technické infrastruktury s vydaným stavebním povolením na dopravní a technickou infrastrukturu i domy. Aktuálně probíhají práce na autobusových zálivech a následně bude dopravní a technická infrastruktura kompletně dokončena.

Dopravní a technická infrastruktura dokončena v 06/2024, pouze probíhá dokončení autobusových zálivů, aktuálně se čeká na kolaudační rozhodnutí.

Plánovaný termín dokončení výstavby RD: 12/2030

Aktuální výše již vynaložených nákladů: 65 947 987,- Kč



<b>EKONOMIKA PROJEKTU</b>	
<b>NÁKLADY</b>	
	Celkem
CENA pozemku	13 685 574 Kč
Projektová dokumentace	3 744 000 Kč
Technický dozor investora	1 560 000 Kč
Náklady na infrastrukturu - inženýrské sítě a komunikace	38 500 000 Kč
Stavební náklad - BIDLI stavby	63 192 000 Kč
Stavební náklad - Stavby mimo BIDLI stavby	8 400 000 Kč
Náklady na prodej + marketing	3 804 386 Kč
Režie Projektu	5 706 579 Kč
Vynětí ZPF	120 000 Kč
Finanční náklady	13 293 582 Kč
Rezerva Projektu	5 504 600 Kč
<b>CELKEM NÁKLADY</b>	<b>157 510 721 Kč</b>
<b>VÝNOSY</b>	
	Celkem
Výnosy z prodeje RD i s pozemky	109 785 707 Kč
Výnosy z prodeje samostatných pozemků	80 433 595 Kč
<b>CELKEM VÝNOSY bez DPH</b>	<b>190 219 302 Kč</b>
<b>ZHODNOCENÍ PROJEKTU</b>	
<b>Celkový zisk</b>	<b>32 708 581 Kč</b>

#### 4. Úmyslovice, okr. Nymburk

Projekt na výstavbu celkem 33 bytových jednotek a rodinných domů s vydaným stavebním povolením na dopravní a technickou infrastrukturu a jeden rodinný dům s 3 bytovými jednotkami. Aktuálně zbývá dokončit výsadbu zeleně a osazení přečerpávací stanice. Dále probíhá příprava na realizaci prvního rodinného domu se 3 bytovými jednotkami.

Plánovaný termín dokončení dopravní a technické infrastruktury: 04/2026

Plánovaný termín dokončení výstavby RD: 12/2028

Aktuální výše již vynaložených nákladů: 36 899 963,- Kč



<b>EKONOMIKA PROJEKTU</b>	
<b>NÁKLADY</b>	
	Celkem
CENA pozemku	7 802 160 Kč
Projektová dokumentace	3 744 000 Kč
Technický dozor investora	1 560 000 Kč
Náklady na infrastrukturu - inženýrské sítě a komunikace	21 523 200 Kč
Stavební náklad - BIDLÍ stavby	47 394 000 Kč
Stavební náklad - Stavby mimo BIDLÍ stavby	6 300 000 Kč
Náklady na prodej + marketing	3 003 600 Kč
Režie Projektu	4 505 399 Kč
Vynětí ZPF	790 000 Kč
Finanční náklady	14 949 402 Kč
Rezerva Projektu	3 760 860 Kč
<b>CELKEM NÁKLADY</b>	<b>115 332 621 Kč</b>
<b>VÝNOSY</b>	
	Celkem
Výnosy z prodeje RD i s pozemky	100 446 429 Kč
Výnosy z prodeje samostatných pozemků	49 733 554 Kč
<b>CELKEM VÝNOSY bez DPH</b>	<b>150 179 982 Kč</b>
<b>ZHODNOCENÍ PROJEKTU</b>	
<b>Celkový zisk</b>	<b>34 847 361 Kč</b>

### 5. Dýšina, okr. Plzeň-město

Projekt na výstavbu 20 rodinných domů včetně dopravní a technické infrastruktury s vydaným stavebním povolením na dopravní a technickou infrastrukturu i domy, kdy aktuálně řešíme změnu 4 solitérních rodinných domů na 4 rodinné domy o 3 bytových jednotkách. Změna je vydána a čeká se na nabytí právní moci rozhodnutí (do doby nabytí právní moci rozhodnutí není tato změna zahrnuta v ekonomice projektu). Dopravní a technická infrastruktura je dokončena a zbývá pouze osazení lamp veřejného osvětlení a výsadba zeleně. Žádosti o kolaudaci jsou podány z 10/2025. Jednotlivé pozemky jsou prodávány klientům spolu s projektovými právy na výstavbu RD.

Plánovaný termín dokončení dopravní a technické infrastruktury: dokončena

Plánovaný termín dokončení výstavby RD: 12/2028

Aktuální výše již vynaložených nákladů: 45 502 992,- Kč

# EKONOMIKA PROJEKTU

NÁKLADY	
Cena pozemku	16 211 220 Kč
Projektová dokumentace	2 019 968 Kč
Technický dozor investora	1 440 000 Kč
Inženýrské sítě a komunikace	12 520 200 Kč
Náklady na prodej + marketing	1 346 646 Kč
Režie Projektu	2 019 968 Kč
Finanční náklady	8 763 815 Kč
Platba NUDZ - trvalý zábor (věcné břemeno) aj.	0 Kč
Vynětí ZPF	510 659 Kč
Rezerva Projektu	626 010 Kč
<b>CELKEM NÁKLADY bez DPH</b>	<b>45 458 486 Kč</b>
VÝNOSY	
Výnosy z prodeje pozemků s 21% DPH	81 472 060 Kč
DPH	14 139 779 Kč
<b>CELKEM VÝNOSY bez DPH</b>	<b>67 332 281 Kč</b>
ZHODNOCENÍ PROJEKTU	
<b>Celkový zisk</b>	<b>21 873 795 Kč</b>
<b>Zisk v % z celkových nákladů</b>	<b>48,1%</b>





## 6. Myslinka, okr. Plzeň-sever

Jedná se o II. etapu projektu, v níž celkem vyroste 91 rodinných domů. V r. 2023 nabyla právní moci změna územního rozhodnutí, která umožní efektivnější zástavbu lokality. Aktuálně je v návaznosti na územní rozhodnutí z roku 2023 vydána změna stavby před dokončením na komunikace. Změna stavby před dokončením na vodohospodářské stavby a stavební povolení na rodinné domy jsou blízko před vydáním, kdy vydání těchto rozhodnutí očekáváme na přelomu roku 2025/2026.

Plánovaný termín dokončení dopravní a technické infrastruktury: 03/2027

Plánovaný termín dokončení výstavby RD: 12/2030

Aktuální výše již vynaložených nákladů: 23 635 744,- Kč





<b>EKONOMIKA PROJEKTU</b>	
<b>NÁKLADY</b>	
	Celkem
CENA pozemku	36 673 280 Kč
Projektová dokumentace	4 000 000 Kč
Technický dozor investora	3 000 000 Kč
Náklady na infrastrukturu - inženýrské sítě a komunikace	72 054 000 Kč
Stavební náklad - BIDLI stavby	188 100 000 Kč
Stavební náklad - Stavby mimo BIDLI stavby	19 950 000 Kč
Náklady na prodej + marketing	9 862 056 Kč
Režie Projektu	14 793 084 Kč
Vynětí ZPF	790 000 Kč
Ostatní náklady - park	3 000 000 Kč
Finanční náklady	55 195 098 Kč
Rezerva Projektu	14 005 200 Kč
<b>CELKEM NÁKLADY</b>	<b>421 422 718 Kč</b>
<b>VÝNOSY</b>	
	Celkem
Výnosy z prodeje RD i s pozemky	396 964 286 Kč
Výnosy z prodeje samostatných pozemků	96 138 512 Kč
<b>CELKEM VÝNOSY bez DPH</b>	<b>493 102 798 Kč</b>
<b>ZHODNOCENÍ PROJEKTU</b>	
<b>Celkový zisk</b>	<b>71 680 080 Kč</b>

### 7. Štětí, Radouň, okr. Litoměřice

Projekt na výstavbu 19 rodinných domů se 3 bytovými jednotkami s hotovými a zkolaudovanými inženýrskými sítěmi, vyjma kanalizace, na níž bude možné domy napojit v r. 2026 a se stavebním povolením na komunikace. Aktuálně je vydána změna stavby před dokončením z 01/2025, kdy dochází ke změně 19 soliterních rodinných domů o 1 bytové jednotce na 19 rodinných domů o 3 bytových jednotkách. Dále probíhá příprava prodeje, příprava realizace zbývajících dopravní a technické infrastruktury a příprava harmonogramu výstavby prvních domů.

Plánovaný termín dokončení dopravní a technické infrastruktury: 12/2026

Plánovaný termín dokončení výstavby RD: 12/2029

Aktuální výše již vynaložených nákladů: 35.612.778,- Kč



## EKONOMIKA PROJEKTU

### NÁKLADY

	Celkem
CENA pozemku	23 250 000 Kč
Projektová dokumentace	2 156 585 Kč
Technický dozor investora	1 440 000 Kč
Inženýrské sítě a komunikace	8 662 950 Kč
Stavební náklady	150 081 000 Kč
Stavby mimo bidli stavby (oplocení, vsaky aj.)	19 950 000 Kč
Náklady na prodej + marketing	5 750 893 Kč
Režie Projektu	8 626 339 Kč
Finanční náklady	10 957 434 Kč
Rezerva Projektu	8 886 228 Kč
<b>CELKEM NÁKLADY bez DPH</b>	<b>239 761 428 Kč</b>

### VÝNOSY

	Celkem
Výnosy z prodeje RD i s pozemky BEZ DPH	287 544 643 Kč
Další předpokládané výnosy	0 Kč
<b>CELKEM VÝNOSY bez DPH</b>	<b>287 544 643 Kč</b>

### ZHODNOCENÍ PROJEKTU

<b>Celkový zisk</b>	<b>47 783 215 Kč</b>
---------------------	----------------------

Hlavní finanční údaje společností ze Skupiny Hlavního Společníka Emitenta (v tis. Kč)<sup>5</sup>:

Společnost	Finanční údaj	K 31.12.2024	K 31.12.2023
<b>BIDLI development, a.s.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	15 263	-3 366
	Vlastní kapitál	12 350	-3 494
	Cizí zdroje	157 784	170 548
<b>RSH – bydlení Rychnov, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-1 686	419
	Vlastní kapitál	-2 460	-773
	Cizí zdroje	7 389	8 176
<b>RSH – bydlení Jedna, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-444	477
	Vlastní kapitál	16 470	16 914
	Cizí zdroje	10 792	11 156
<b>RSH – bydlení Tři, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-4 200	-3 095
	Vlastní kapitál	-14 737	-10 537
	Cizí zdroje	46 267	49 703
<b>BIDLI bydlení pět, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-4 430	-2 694
	Vlastní kapitál	-10 082	-5 652
	Cizí zdroje	41 124	35 086
<b>BIDLI v Hrabyni, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-4 164	125
	Vlastní kapitál	-5 785	-1 621
	Cizí zdroje	10 000	9 151
<b>BIDLI bydlení osm, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-6 909	-5 641
	Vlastní kapitál	-12 401	-5 492
	Cizí zdroje	79 011	64 992
<b>BIDLI bydlení jedenáct, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-2 610	-1 476
	Vlastní kapitál	-6 029	-3 418
	Cizí zdroje	25 655	18 012
<b>BIDLI bydlení dvanáct, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-239	-176

<sup>5</sup> Jedná se o neauditované údaje.

	Vlastní kapitál	-519	-280
	Cizí zdroje	1 936	1 717
<b>BIDLI bydlení třináct, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-1 123	-2 792
	Vlastní kapitál	-3 681	-2 558
	Cizí zdroje	14 672	14 215
<b>BIDLI infrastruktura, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-13	-17
	Vlastní kapitál	-5	8
	Cizí zdroje	6	0
<b>BIDLI v Písku, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-26	-20
	Vlastní kapitál	-137	-111
	Cizí zdroje	147	113
<b>BIDLI v Myslnice, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-2 990	-1 573
	Vlastní kapitál	1 539	4 529
	Cizí zdroje	56 533	25 730
<b>BIDLI ve Vysoké Peci s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	765	802
	Vlastní kapitál	9 988	9 223
	Cizí zdroje	3 963	3 660

## 2.2. HLAVNÍ TRHY

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

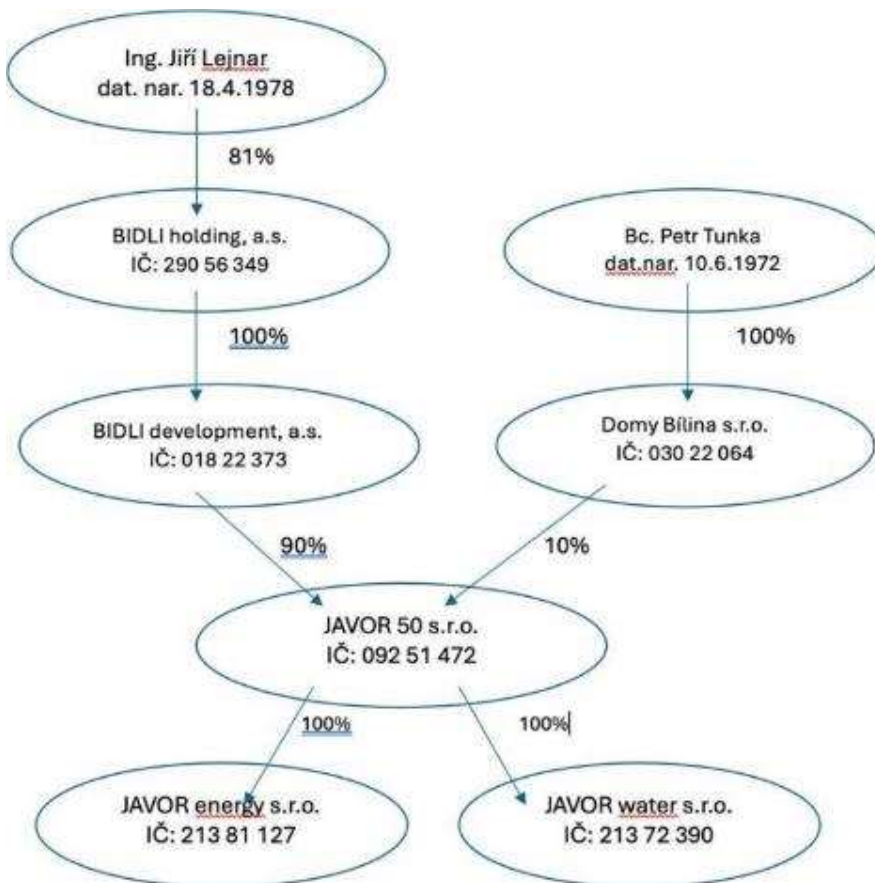
Podrobnější popis trhu je uveden v kapitole 4.2. „Informace o všech známých trendech, nejistotách, poptávkách, dlužích nebo událostech“.

## 3. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

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

Emitent má dva společníky, a to Hlavního společníka Emitenta, který vlastní 90% podíl na Emitentovi a společnost Domy Bílina s.r.o., sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ: 030 22 064, která vlastní 10% podíl na Emitentovi.

Celá vlastnická struktura Emitenta vypadá následovně:



Emitent spolu s Hlavním společníkem Emitenta, dceřinými společnostmi Hlavního společníka Emitenta a dceřinými společnostmi Emitenta tvoří skupinu („**Skupina Hlavního společníka Emitenta**“). Dceřiné společnosti Hlavního společníka Emitenta jsou tyto:

<b>BIDLI development, a.s.</b>	
<i>Obchodní firma</i>	<i>Podíl BIDLI development, a.s.</i>
RSH – bydlení Rychnov, s.r.o.	100 %
RSH – bydlení Jedna, s.r.o.	5 %
RSH – bydlení Tři, s.r.o.	5 %
BIDLI bydlení pět, s.r.o.	5 %
BIDLI bydlení osm, s.r.o.	100 %
BIDLI bydlení jedenáct, s.r.o.	5 %
BIDLI bydlení dvanáct, s.r.o.	100 %

BIDLI bydlení třináct, s.r.o.	100 %
BIDLI infrastruktura, s.r.o.	50 %
BIDLI bydlení sedmnáct, s.r.o.	100 %
BIDI v Myslince, s.r.o.	100 %
BIDLI ve Vysoké Peci, s.r.o.	100 %
JAVOR 50, s.r.o.	90 %

## 4. ÚDAJE O TRENDECH

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

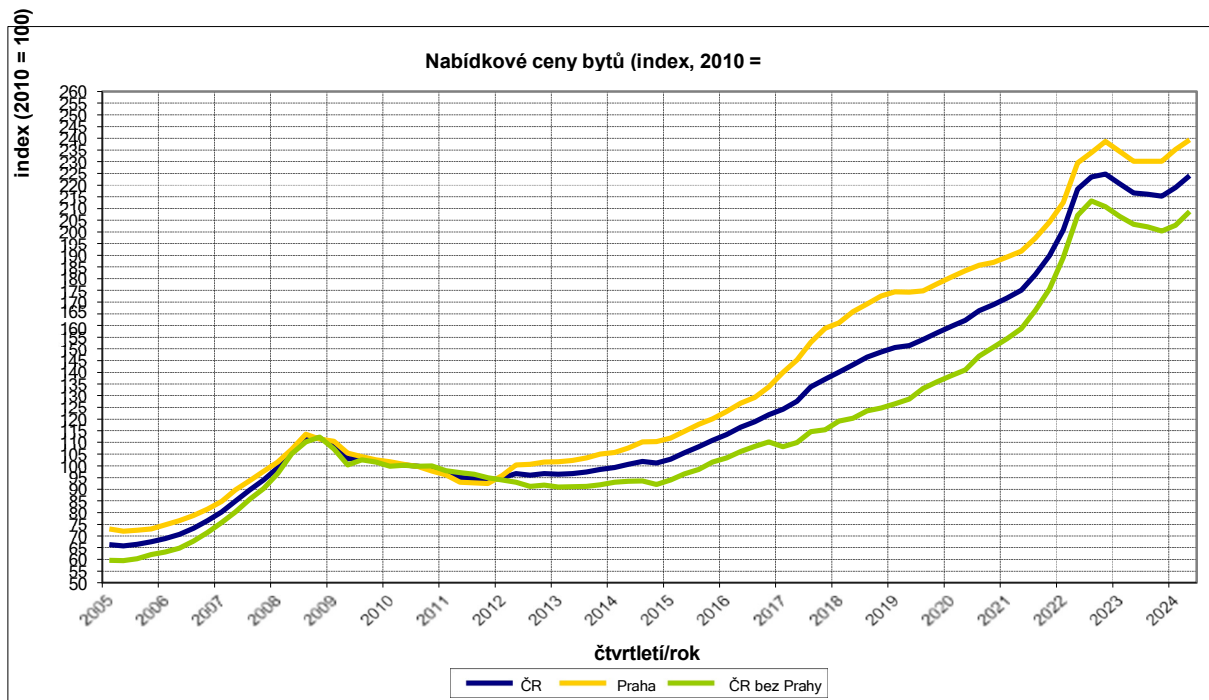
Od data zveřejnění posledních auditovaných finančních výsledků, tj. k 31/12/2024 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani významné změně finanční výkonnosti Emitenta či skupiny již je Emitent součástí. Emitent během roku 2025 vydal celkem tři emise dluhopisů v rámci Základního prospektu, a to v celkové jmenovité hodnotě 130.000.000,- Kč. V souladu s vydanými doplňky dluhopisového programu, na základě kterých došlo k vydání předmětných emisí, došlo k použití výnosů ve výši 90.000.000,- Kč na financování aktivit hlavního společníka Emitenta, společnosti BIDLI development, a.s., konkrétně projektu Klecany, resp. Myslinka. Zbývající část emitovaných dluhopisů byla účelově využita na proplacení nákladů na přípravu staveniště (demolice stávajících budov), úprava terénu a projekční činnosti Emitenta.

### 4.2. 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<sup>6</sup>. Z těchto zdrojů Emitent vychází také v rámci podkapitol Vývoj ve stavebnictví a Trendy na realitním trhu. Aktuální situaci na trhu nemovitostí ovlivňuje nejen zpřísnující 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 dřívějších letech i nebývale podpořen rekordně nízkými úrokovými sazbami na hypotečních úvěrech. Převis poptávky nad nabídkou je pak způsoben i zdlouhavým 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 docházelo k postupnému ochlazení hypotečního trhu. Ceny nemovitostí v České republice v roce 2025 pokračují v růstu, a to tempem, které překonává předchozí období. Po krátkodobém poklesu v roce 2023 a obnoveném růstu v roce 2024 zaznamenal realitní trh v první polovině roku 2025 výrazné tempo zdražování, přičemž nabídkové i realizované ceny bytů překročily úroveň z roku 2023 a přidaly další procenta růstu. Prognózy i aktuální indexy ukazují, že i v následujících letech lze očekávat pokračování růstu cen, byť spíše mírnějším tempem než letos

<sup>6</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_price\\_statistics\\_-\\_house\\_price\\_index#Quarterly\\_and\\_annual\\_growth\\_rates](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index#Quarterly_and_annual_growth_rates)



Zdroj: ČSÚ, [https://csu.gov.cz/produkty/ceny\\_bytu](https://csu.gov.cz/produkty/ceny_bytu), Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100), 16.7.2024

Po období snižování inflace, která v první polovině roku 2025 mírně kolísala, se inflace v Česku dostala opět pod kontrolu a v září 2025 dosáhla hodnoty kolem 2%, což odpovídá dlouhodobému cíli centrálních bankéřů. Česká národní banka pokračovala ve své politice opatrného snižování úrokových sazeb, které dosáhly k říjnu 2025 úrovně kolem 3,5%. Tato situace podpořila postupné ožívování hypotečního trhu i poptávky po nemovitostech. Podle odhadů ČNB by mohl celkový objem nových hypotečních úvěrů meziročně vzrůst v roce 2025 přibližně o 50–60%.

### Vývoj ve stavebnictví

Stavební produkce pozemního stavitelství v ČR od r. 2022 v důsledku vývoje realitního trhu neustále klesá. Obrat v tomto trendu je již viditelný průběhu r. 2025. Ceny stavebních materiálů se po turbulentním vývoji v letech 2020 až 2022, kdy byl vývoj těchto cen významně ovlivněn pandemií Covid 19 a válkou na Ukrajině, stabilizovaly, resp. v průběhu r. 2024 v některých komoditách klesaly. Průběžně ovšem rostla cena stavebních prací. Celkově lze ale konstatovat, že se ceny stavebních prací včetně cen materiálů stabilizovaly. Vysoká míra inflace v Česku byla v roce 2025 výrazně snížena. Podle dat Českého statistického úřadu inflace klesla v září 2025 na přibližně 2,6% meziročně, což je nejnižší úroveň za posledních sedm let..

### 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.

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 podle názoru Emitenta do budoucna očekávat prudký pokles v cenách nemovitostí.

## Harmonogram jednotlivých činností a událostí Emitenta:

	Dokončení
Akvizice:	06/2022
Dokumentace bouracích prací:	06/2022
Demolice a separace:	08/2023
Architektonická studie:	08/2024
Marketingová strategie:	10/2024
Dokumentace Resort a typových RD :	12/2025
Stavební řízení inženýrské sítě:	03/2026
Stavební řízení resort a RD:	03/2026
Realizace inženýrských sítí:	07/2026
Realizace Resort a RD:	12/2028

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 clientského 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 eviduje 40 předběžných nezávazných poptávek na bytové jednotky a 8 rodinných domků; oficiální prodej bude spuštěn na jaře 2026.

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

## 5. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

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

## V. 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 vyčerpávací. Nezastupuje odbornou analýzu ani nepředstavuje investiční doporučení. Rozhodnutí o koupi Dluhopisů by mělo být učiněno až po vlastním zvážení výnosnosti, rizikovitosti, 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 (střední riziko):*

Emitent chce financovat vlastní podnikatelské aktivity zejména dluhovým kapitálem. Primárně se bude jednat o kapitál získaný úpisem Dluhopisů emitovaných Emitentem. Emitent také nevyklučuje financování i formou bankovních úvěrů. Podíl vlastních zdrojů Emitenta, v okamžiku vzniku tohoto prospektu, na celkovém financování aktiv je zanedbatelný, respektive vykazuje záporné hodnoty v důsledku kumulovaných ztrát z přípravné fáze projektu. Aktiva jsou tak v plném rozsahu kryta cizími zdroji, tvořenými zejména přijatými zápůjčkami a závazky z emitovaných dluhopisů. Tento stav přetrvával i v průběhu roku 2025, kdy došlo k navýšení cizích zdrojů v souvislosti s vydáním dluhopisů, aniž by došlo k posílení vlastního kapitálu. Záporná hodnota vlastního kapitálu odráží charakter společnosti v investiční fázi projektu, která doposud negeneruje provozní zisk postačující k pokrytí kumulovaných ztrát z předchozích období. Emitent předpokládá, že získá z prodeje dluhopisů částku ve výši 40.000.000,- EUR (resp. ekvivalent této částky v CZK). Faktory finančního rizika jsou řízeny společně s většinovým vlastníkem a způsobem financování projektu, kdy investované částky odpovídají zhodnocení projektu vlastní realizací. Struktura s Hlavním společníkem Emitenta umožňuje Emitentovi poskytovat strategickou podporu, nicméně závislost na developerském cyklu zvyšuje expozici vůči realitnímu trhu.

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

Kromě poskytování zápůjček a úvěrů Hlavnímu společníkovi Emitenta, či společností patřícím do Skupiny Hlavního společníka Emitenta, plánuje Emitent investice do výstavby projektu Javor 50. Tyto investice jsou u plánovaných dodavatelů ze skupiny Metrostav průběžně konzultovány a nákupní ceny předdefinovány uzavřeným memorandem. Všechny pozemky a vodní zdroje jsou ve vlastnictví Emitenta. Aktuálně jsou dokončeny demoliční práce a hrubé terénní úpravy a byla provedena likvidace odpadu. Celý areál byl kontrolně geodeticky zaměřen. V areálu jsou dokončovány projektové práce v oblasti inženýrských sítí, v oblasti bytového domu a v oblasti seniorních domků tzn. veškeré profese a souběžně je finalizována urbanistická vizualizace. Probíhají stavební řízení, které jsou opožděny oproti původnímu harmonogramu, nicméně jejich získání se očekává koncem Q1 2026, kdy následně budou zahájeny výkopové práce pro základy a inženýrské sítě.

<b>DRUH ČINNOSTI</b>	<b>NÁKLAD</b>
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
FINANČNÍ NÁKLADY (ÚROKY)	105 000 000,00 Kč
DEMOLICE	27 000 000,00 Kč
ODPADY	3 000 000,00 Kč
ZELEŇ	5 625 000,00 Kč
INŽENÝRSKÉ SÍTĚ VČ. KOMUNIKACÍ	45 000 000,00 Kč
SENIOR BYTOVÝ DŮM	540 000 000,00 Kč
PARKOVACÍ STÁNÍ BYTY	10 550 000,00 Kč
RODINNÉ DOMY	38 000 000,00 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>844 111 000,00 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, než je předpokládáno, zejména u cen za stavební materiál a stavební práce lze tento vývoj již zaznamenat. Toto riziko je však zmírněno s ohledem na vlastnictví zdrojů pitné vody a vlastní koncepcí komunitní energetiky.

V současné době jsou dokončeny tyto činnosti:

Demolice:	27 mil. Kč
Projektové práce:	4,5 mil. Kč
Právní služby:	0,5 mil. Kč
Hrubé terénní úpravy:	25, 0 mil. Kč
Odpady:	1,5 mil. Kč
Prozatím bylo prostavěno	cca. 58,5 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. Emitent však připravuje realizaci projektu tak, že v případě nutnosti lze etapizovat jednotlivé stavební objekty a tím docílit snížení okamžitých nákladů, a naopak dosáhnout maximalizaci prodeje.

*Riziko spojené s výstavbou (riziko střední):*

Spočívá v tom, že výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi jednotlivými fázemi developmentu, tj. zahájením přípravy projektu, dokončením a zahájením provozu uplyne doba šesti let (zahájení 2022, plánované dokončení 2028), kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu. Ačkoliv Emitent v rámci projektové přípravy hodlá přihlížet k dostupným analýzám o vývoji trhu se snahou zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela predikovat vývoj poptávky v daném segmentu v takto dlouhém časovém horizontu. Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou úspěšnost projektu.

#### **Časový harmonogram projektu:**

	Dokončení
Akvizice:	06/2022
Dokumentace bouracích prací:	06/2022
Demolice a separace:	08/2023
Architektonická studie:	08/2024
Marketingová strategie:	10/2024
Dokumentace Resort a typových RD :	12/2025
Stavební řízení inženýrské sítě:	03/2026
Stavební řízení resort a RD:	03/2026
Realizace inženýrských sítí:	07/2026
Realizace Resort a RD:	12/2028

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 Javor 50 na hranici CHKO. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent plánuje zahájit tři stavební řízení. 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 inženýrské sítě, které budou revitalizovány ze stávající sítě. Může nastat situace, i když vzhledem k postupu přípravy je to velmi nepravděpodobné, 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. Úvodní fáze projektu (akvizice, demolice, studie) proběhly dle plánu, v další fázi projektové přípravy a inženýringu došlo ke zpoždění, a to zejména z důvodu probíhající stavebních řízení, jejichž ukončení je plánováno na konec Q1 2026.

Proces digitalizace stavebního řízení by neměl mít na projekt Javor 50 zásadní negativní vliv, neboť se jedná o revitalizaci stávajícího vojenského prostoru plně v souladu s územním plánem na zastavěném území. Inženýrské sítě, které budou prvním krokem stavebního řízení se pouze rekonstruují, tudíž budou částečně na ohlášení a dle předjednání se stavebním úřadem by toto nemělo mít vliv na zvýšení rizika. Nicméně pokud by přes výše uvedené k nějakým komplikacím došlo, mohly by tyto komplikace způsobit posunutí termínu zahájení prací o 6 až 9 měsíců.

Toto riziko se týká také Hlavního společníka Emitenta a případně také společností ze Skupiny Hlavního společníka Emitenta, kterým bude Emitent poskytovat zápůjčky a úvěry. V případě výstavby nebo rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Prodlení či nezískání platných povolení může zdržet, případně zcela zastavit plánovanou výstavbu. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitostí, které plynou Hlavnímu společníkovi Emitenta nebo společně ve Skupině Hlavního společníka Emitenta. To může vést na straně těchto společností ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení se splácením závazků vůči Emitentovi.

Přehled aktuálního stavu stavebního povolení jednotlivých projektů společností ve Skupině Hlavního společníka Emitenta:

Projekt	Vlastník projektu	Stav stavebního povolení	Očekávaný termín získání stavebního povolení
Záryby, okr. Praha-východ	RSH – bydlení Jedna, s.r.o.	Vydáno na infrastrukturu i RD	
Klecany, okr. Praha-východ	BIDLI bydlení pět s.r.o.	Vydáno na infrastrukturu i RD	
Vrskmaň, Zaječice, okr. Chomutov	BIDLI bydlení osm s.r.o.	Vydáno na infrastrukturu i RD	
Úmyslovice, okr. Nymburk	BIDLI bydlení jedenáct s.r.o.	Vydáno na infrastrukturu a 1 RD,	Na zbývající RD budou žádosti o SP podávány postupně dle dokončení infrastruktury a požadavků SÚ
Dýšina, okr. Plzeň-město	BIDLI bydlení čtrnáct s.r.o.	Vydáno na infrastrukturu i RD vč. pravomocné změny ze 4RD o 1BJ na 4RD o 3BJ	
Myslinka, okr. Plzeň-sever	BIDLI v Myslince, s.r.o.	Páteřní infrastruktura – vydáno, vydána změna stavby před dokončením na komunikace, na RD vydáno ÚR v právní moci, žádost o SP na RD byla podána 06/24	Vydání SP/změnu stavby před dokončením na zbývající část infrastruktury a RD - očekáváme 02/26
Štětí, Radouň, okr. Litoměřice	RSH – bydlení Tři, s.r.o.	Vydáno na infrastrukturu i RD	

#### *Riziko nové společnosti (riziko střední)*

Emitent nemá dostatečně dlouhou historii, aby bylo možné posoudit jeho hospodaření. Z vydaných účetních závěrek vyplývá, že Emitent se stále nachází v rané fázi developerského cyklu, což s sebou nese specifická rizika spojená s absencí provozního cash-flow a závislostí na externím financování. To se odráží i v jeho finančních výsledcích, kdy dosud negeneruje stabilní výnosy z hlavní provozní činnosti. Schopnost Emitenta generovat budoucí zisk a splácet závazky je tak závislá na úspěšném dokončení a komercializaci projektu JAVOR 50. Ekonomická stabilita Emitenta je tedy plně podmíněna budoucí monetizací aktiv po dokončení projektu, nikoliv jeho současnou hospodářskou výkonností.

#### *Riziko nezískání dostatku 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. Emitent během roku 2025 použil výtěžek jedné emise ve výši 40.000.000 Kč na proplacení nákladů na přípravu staveniště (demolice stávajících budov), úprava terénu a projekční činnosti projektu. 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. Úvodní fáze projektu (akvizice, demolice, studie) proběhly dle plánu, v další fázi projektové přípravy a inženýringu došlo ke zpoždění, a to zejména z důvodu probíhající

stavebních řízení, jejichž ukončení je plánováno na konec Q1 2026. Prodloužení přípravné fáze bez zahájení výstavby může vést k neproduktivnímu čerpání kapitálu na fixní provozní náklady a obsluhu stávajícího dluhu, aniž by docházelo ke zhodnocování aktiv. Pokud by Emitent v důsledku těchto prodlev nebyl schopen upsat dostatečný objem nových dluhopisů nebo by nedokázal zajistit jiné financování na pokrytí nákladů, hrozí, že projekt nebude možné dokončit v plánovaném rozsahu či kvalitě, což by mohlo vést k omezení schopnosti Emitenta platit závazky řádně a včas.

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

Emitent má možnost vydat emise dluhopisů v eurech, výnos z dluhopisů by v takovém případě byl také vyplácen v eurech, přičemž tyto dluhopisy budou určeny pro investory v České republice. Emitent bude část nákladů na projekt Javor50 hradit v eurech a část nákladů v českých korunách, a proto bude muset část finančních prostředků získaných z takové emise dluhopisů konvertovat na české koruny. Předpokládána výše nákladu, která bude hrazená v českých korunách je ve výši 85 % z částky získané z 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. Emitent během roku 2025 vydal celkem tři emise dluhopisů v rámci Základního prospektu, a to v celkové jmenovité hodnotě 130.000.000,- Kč. V souladu s vydanými doplňky dluhopisového programu, na základě kterých došlo k vydání předmětných emisí, došlo k použití výnosů ve výši 90.000.000,- Kč na financování aktivit hlavního společníka Emitenta, společnosti BIDLI development, a.s., konkrétně projektu Klecany a Myslinka. Zbývající část emitovaných dluhopisů byla účelově využita na proplacení nákladů na přípravu staveniště (demolice stávajících budov), úprava terénu a projekční činnosti Emitenta.

Emitent nemá žádné úvěry. Zápůjčka od společníka (Domy Bílina s.r.o.) ve výši 19.528.676,- Kč byla transformována formou příplatku mimo základní kapitál do vlastních zdrojů. Likvidní prostředky Emitenta ke dni 29.12.2025 jsou ve výši 119.576,- Kč.

#### *Úvěrové riziko (střední riziko):*

Emitent může ve své činnosti vstupovat do vztahů, které představují potenciální riziko selhání protistrany, tj. její neschopnost dostát smluveným finančním závazkům vůči Emitentovi.

Emitent může poskytovat úvěry nebo zápůjčky. Tyto úvěry nebo zápůjčky však Emitent bude poskytovat pouze příslušným společnostem ze Skupiny Hlavního společníka Emitenta. Pokud by došlo k neplnění dluhů dlužníky Emitenta, nemusí být Emitent následně schopen plnit své dluhy vyplývající z Dluhopisů. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent neposkytnul žádné úvěry ani zápůjčky a také neviduje žádné pohledávky po splatnosti.

#### *Riziko závislosti na schopnosti splácet poskytnuté peněžní prostředky ze strany společností skupiny Hlavního společníka (střední riziko):*

Emitent bude kromě své činnosti poskytovat zápůjčky a úvěry společnostem ve Skupině Hlavního společníka Emitenta. Emitent tak bude závislý na splácení těchto zápůjček úvěrovanými společnostmi.

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve Skupině Hlavního společníka Emitenta, je možné, že společnosti ve Skupině Hlavního společníka Emitenta nebudou

schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Hlavní finanční údaje společností ze Skupiny Hlavního Společníka Emitenta (v tis. Kč)<sup>8</sup>:

<b>Společnost</b>	<b>Finanční údaj</b>	<b>K 31.12.2024</b>	<b>K 31.12.2023</b>
<b>BIDLI development, a.s.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	15 263	-3 366
	Vlastní kapitál	12 350	-3 494
	Cizí zdroje	157 784	170 548
<b>RSH – bydlení Rychnov, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-1 686	419
	Vlastní kapitál	-2 460	-773

---

<sup>8</sup> Jedná se o neauditované údaje.

	Cizí zdroje	7 389	8 176
<b>RSH – bydlení Jedna, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-444	8 176
	Vlastní kapitál	16 470	477
	Cizí zdroje	10 792	16 914
<b>RSH – bydlení Tři, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-4 200	11 156
	Vlastní kapitál	-14 737	-3 095
	Cizí zdroje	46 267	-10 537
<b>BIDLI bydlení pět, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-4 430	49 703
	Vlastní kapitál	-10 082	-2 694
	Cizí zdroje	41 124	-5 652
<b>BIDLI výrobní technologie, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-4 164	35 086
	Vlastní kapitál	-5 785	125
	Cizí zdroje	10 000	-1 621
<b>BIDLI bydlení osm, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-6 909	9 151
	Vlastní kapitál	-12 401	-5 641
	Cizí zdroje	79 011	-5 492
<b>BIDLI bydlení jedenáct, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-2 610	64 992
	Vlastní kapitál	-6 029	-1 476
	Cizí zdroje	25 655	-3 418
<b>BIDLI bydlení dvanáct, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-239	18 012
	Vlastní kapitál	-519	-176
	Cizí zdroje	1 936	-280
<b>BIDLI bydlení třináct, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-1 123	1 717
	Vlastní kapitál	-3 681	-2 792
	Cizí zdroje	14 672	-2 558
<b>BIDLI infrastruktura, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-13	14 215
	Vlastní kapitál	-5	-17
	Cizí zdroje	6	8
<b>BIDLI v Písku, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření	-26	0

	za účetní období		
	Vlastní kapitál	-137	-111
	Cizí zdroje	147	113
<b>BIDLI v Myslince, s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	-2 990	-1 573
	Vlastní kapitál	1 539	4 529
	Cizí zdroje	56 533	25 730
<b>BIDLI ve Vysoké Peci s.r.o.</b>	Výsledek hospodaření za účetní období	765	802
	Vlastní kapitál	9 988	9 223
	Cizí zdroje	3 963	3 660

#### *Riziko související s neplněním nebo změnami obchodního plánu*

Realizace obchodního plánu Emitenta, zejména projektu Javor 50, je závislá na řadě předpokladů, které se v čase mohou měnit, zejména pak potenciální nedodržení časového harmonogramu, zejména v klíčových fázích získávání stavebních povolení (plánováno na březen 2026) a následné realizace inženýrských sítí a výstavby resortu. Jakékoli prodlení v legislativních procesech nebo nezískání potřebných úředních povolení může vést k posunu termínu dokončení projektu (plánováno na prosinec 2028), což by mělo přímý negativní dopad na cash-flow a schopnost Emitenta dostát svým závazkům. V tomto smyslu je také vystaven riziku obchodní plán, který se propojen s volatilitou tržních cen stavebních materiálů a prací; v případě významného růstu nákladů nad rámec rozpočtových rezerv by mohlo dojít k nutnosti přehodnocení etapizace výstavby nebo zajištění dodatečného kapitálu. V neposlední řadě existuje riziko chybného odhadu budoucí tržní poptávky v segmentu seniorního bydlení či rodinných domů, což by mohlo vést k nižším než předpokládaným výnosům a ohrozit tak celkovou ekonomickou návratnost projektu.

#### **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 případné 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 zprostředkováním 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 2023 ve výši 10,7 % a v roce 2024 ve výši 2,4 % dle informací Českého statistického úřadu<sup>9</sup>. Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku byla za měsíc září na úrovni 2,6 %. Prognozovaná inflace, dle České národní banky<sup>10</sup>, pro rok 2025 je 2,6 %. Příspěním dosavadní přísné měnové politiky je dle ČNB dále očekávána celková míra inflace v okolí 2,5 %.

#### *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>9</sup> [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)

<sup>10</sup> <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

## VI. 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 účet 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, запиše 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 Doplňku 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 osloveni 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 upsáných 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 / haléře) podle třetího desetinného místa. Celková částka výnosu ze všech Dluhopisů, vyplacena jednomu vlastníkovi Dluhopisů, se zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé centy / 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 Doplněku 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 vlastníků 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 vlastníkov 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 úplného 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 výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění závazků dle Emisních podmínek.

#### 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 vlastníků 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 vyplátit 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 vlastníků 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 vlastníků 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 jakémkoliv 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 vlastníků 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 vlastníků 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 předčasné 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 (tři) 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 vlastníků 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. Svolávají-li Schůzi vlastníci 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.

### 12.2.4. Účast na schůzi s využitím prostředků komunikace na dálku

V oznámení o svolání Schůze může Emitent stanovit organizační a technické podmínky, za kterých se Osoby oprávněné k účasti na Schůzi mohou účastnit Schůze s využitím elektronických prostředků umožňujících přímý dálkový přenos Schůze obrazem a zvukem a/nebo přímou dvousměrnou komunikaci mezi Schůzí a Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi. Tyto podmínky musí být určeny tak, aby umožňovaly ověřit totožnost Osoby oprávněné k účasti na Schůzi a určit Dluhopisy, s nimiž je spojeno vykonávané hlasovací právo. Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která využije práva podle takto stanovených podmínek, se považuje za přítomnou na Schůzi.

## 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.

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  $\frac{3}{4}$  (tři 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.

### 12.3.5. Rozhodování mimo Schůzi

V oznámení o svolání Schůze může svolavatel oznámit všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí, a to způsobem podle čl. 11 těchto Emisních podmínek.

Návrh rozhodnutí obsahuje:

- a. text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění;
- b. lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která nebude kratší než 15 dnů. Pro začátek běhu lhůty je rozhodný den oznámení podle bodu a. výše;
- c. rozhodný den pro účast na rozhodování mimo Schůzi, který nemůže předcházet oznámení podle bodu a. výše o více než 30 dnů; a
- d. podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.

Jedná-li se o návrh k hlasování ve věci Změny emisních podmínek, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

Nedoručí-li Vlastník dluhopisu ve lhůtě podle bodu b. výše svolavateli souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech Vlastníků dluhopisů.

Pro rozhodování mimo Schůzi se pravidla uvedená v čl. 12.3 těchto Emisních podmínek použijí obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti („**Notářský řád**“) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.

Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

### 12.3.6. Odročení Schůze

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Tím není dotčeno právo Emitenta nebo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi novou, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů podle čl. 12.1.2 těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána.

Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek podle čl. 12.1.2 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášení schopnost uvedené v čl. 12.3.1 těchto Emisních podmínek.

#### 12.3.7. Možnost svolat náhradní Schůzi současně se svoláním původní Schůze

Svolavatel je oprávněn svolat náhradní Schůzi podle čl. 12.3.6 těchto Emisních podmínek rovněž současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň 5 Pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Svolavatel nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze způsobem stanoveným v čl. 11 těchto Emisních podmínek oznámí Vlastníkům dluhopisů, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet.

### 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 nebo odkup Dluhopisů za tržní cenu, 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 vlastníků 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 usnášenschapnost, 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.

## VII. 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 (resp. ekvivalent této částky v CZK), 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 VI. „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.

## ZVLÁŠTNÍ SHRNU TÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno zvláštní 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 (resp. ekvivalent této částky v CZK), 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 Zákona o dluhopisech.

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

### 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:

Způsob a lhůta předání Dluhopisů:

Způsob splacení emisního kurzu:

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.

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.

Emisní kurz bude splacen 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:

Nominální úroková sazba:

Datum počátku prvního výnosového období (tj. Datum emise)

Datumy výnosových období:

Datum skončení každého výnosového období:

Použije se

[ [●] % p.a.]

[●]

[●]

[●]

#### 5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů:

Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:

Předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisů:

[●]

ano (viz čl. 5.2. Emisních podmínek)

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

#### 12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Společný zástupce Vlastníků dluhopisů

Webové stránky pro bližší informace

[ [●] / nebyl ustanoven]

<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.
		Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům, v rámci primárního trhu.
		Lhůta veřejné nabídky od [●] do [●].
	<b>Celkový veřejně nabízený objem</b>	[ [●] ]
<b>1.1</b>	<b>Země, v níže je veřejná nabídka prováděna</b>	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v [●].
		[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.

1.3	<b>Možnost snížení upisovaných částek</b>	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. V případě distančního uzavírání Smlouvy o úpisu je Emitent oprávněn objednávky 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.
1.4	<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.
1.5	<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.
1.6	<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> .

		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> .
1.7	<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.

### 3. Stanovení ceny

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]

### 4. Umístění a upisování

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	Datum uzavření dohody o upsání	[ [●] / nepoužije se]
-----	--------------------------------	-----------------------

#### 5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování

5.1	Přijetí dluhopisů na regulovaný trh, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
-----	--	---

5.2	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	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	Zprostředkovatel sekundárního obchodování	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
-----	---	---

5.4	Emisní cena	[ [●] / nepoužije se]
-----	-------------	-----------------------

#### 6. Doplňující údaje

6.1	Poradci	nepoužije se
-----	---------	--------------

6.2	Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři	[ [●] / nepoužije se]
-----	--	-----------------------

6.3	Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům	Nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating).
-----	--	---

6.5	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi/nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný, 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	Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky	Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, případně k poskytování zápůjček a úvěrů hlavnímu společníkovi Emitenta, tedy společnosti BIDLI development, a.s., se sídlem Jindřišská 889/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 018 22 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.
-----	--	--

		<p>zn. B 26515, či společností patřícím do Skupiny Hlavního společníka Emitenta (jak je definovaná v kap. 6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA Základního prospektu).</p> <p>Výtěžek emise bude použit k následujícímu účelu: [●]  [Za předpokladu úspěšného upsání celé emise Dluhopisů budou očekávané výnosy pro financování výše uvedeného účelu použity dostatečně / 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	<b>Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách/zdroj informací</b>	[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 reprodukováné 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>[doplnit zdroj informací]</i> ]
6.8	<b>Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů.</b>	[ [●] / nepoužije se]
6.9	<b>Jakékoli jiné jednoznačné a objektivní podmínky připojené k souhlasu, jež jsou relevantní pro použití prospektu.</b>	[ [●] / nepoužije se]
6.10	<b>Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů</b>	[nepoužije se] / [od ● do ●]

<b>7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky</b>		
7.1	<b>Osoby odpovědné za Konečné podmínky</b>	Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.

		<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  JAVOR 50 s. r. o. dne [●] .....</p> <p>Jméno: [●]  Funkce: [●]</p>
7.2	<b>Interní schválení emise Dluhopisů</b>	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●]

## VIII. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

### 1. 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.

Řídícím orgánem Emitenta je jednatel, který 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.

Jednatelkou společnosti JAVOR 50 s. r. o. je paní Ing. Martina Malečková Pařízková, pracovní adresa: Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, která zastupuje a samostatně jedná jménem Emitenta.

Druhým jednatelem společnosti JAVOR 50 s.ro. je pan Bc. Petr Tunka, pracovní adresa: Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, který zastupuje a jedná jménem Emitenta samostatně, pokud hodnota právního jednání jednorázově a v případě opakovaného plnění v součtu za 12 po sobě jdoucích měsíců nepřesahuje částku 2.000.000,- Kč, jinak zastupuje společnost vždy společně s výše uvedenou jednatelkou.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je valná hromada tvořena dvěma členy, a to Hlavním společníkem Emitenta a společností Domy Bílina s.r.o., sídlem Lidická 219/12, Mostecké Předměstí, 418 01 Bílina, IČ: 030 22 064.

#### 1.1. 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.

## IX. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

### 1. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

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

Emitent zpracoval účetní závěrky za účetní období jednotlivých roků 2023 a 2024 vše vyhotovené 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“.

#### 1.2. ZMĚNA ROZHODNÉHO ÚČETNÍHO DNE

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

### 1.3. ÚČETNÍ STANDARDY

Emitent vyhotovil auditované účetní závěrky ke dni 31/12/2023 a k 31/12/2024, kdy tyto účetní závěrky byly sestaveny v souladu s platnými českými účetními standardy a byly ověřeny Auditorem.

#### 1.4. ZMĚNA ÚČETNÍHO RÁMCE

U Emitenta nedošlo ke změně účetního rámce.

#### 1.5. STÁŘÍ FINANČNÍCH ÚDAJŮ

Emitent potvrzuje, že účetní závěrka Emitenta není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

#### 1.6. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

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

#### 1.7. OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH FINANČNÍ ÚDAJŮ

Emitent vyhotovil auditované účetní závěrky ke dni 31/12/2023 a k 31/12/2024 které byly ověřeny Auditorem. Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

#### 1.8. KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

Emitent nezveřejňuje klíčové ukazatele výkonnosti.

#### 1.9. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené k 31/12/2024 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.

Emitent během roku 2025 vydal celkem tři emise dluhopisů v rámci Základního prospektu, a to v celkové jmenovité hodnotě 130.000.000,- Kč. V souladu s vydanými doplňky dluhopisového programu, na základě kterých došlo k vydání předmětných emisí, došlo k použití výnosů ve výši 90.000.000,- Kč na financování aktivit hlavního společníka Emitenta, společnosti BIDLÍ development, a.s., konkrétně projektu Klecany, resp. Myslinka. Zbývající část emitovaných dluhopisů byla účelově využita na proplacení nákladů na přípravu stavenišť (demolice stávajících budov), úprava terénu a projekční činnosti Emitenta.

## X. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

### 1. HLAVNÍ SPOLEČNÍK

Hlavním společníkem držícím 90 % obchodního podílu a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta je Hlavní společník Emitenta, který je také ovládající osobou Emitenta.

Konečnou ovládající osobou Emitenta je pan Jiří Lejnar, nar. 18. dubna 1978, bytem Na Hřebenkách 3157/4a, Smíchov, 150 00 Praha 5, který vlastní nepřímo 81% podíl na Emitentovi.

Detailní informace o společnících jsou uvedeny v kapitole 3. 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.

## 2. 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.

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

Emitent prohlašuje, že si není vědom žádného možného střetu zájmů.

### 4. 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.

Hlavní společník Emitenta přijal následující úvěry a zápůjčky (v tis. Kč):

Poskytovatel	Zůstatek k 30.9.2025vč. úroků	Úrok %	Splatnost
Investoři - fyzické osoby	15 189	5-8%	doba neurčitá, výpovědní doba 6 měsíců
BIDLI finance, a.s.	32 738	9%	28.05.2026
BIDLI finance, a.s.	41 957	10 % p.a. (složené úročení)	06.01.2027
BIDLI investice, a.s.	34 407	9%	06.02.2026
BIDLI investice dvě, s.r.o.	17 916	9%	15.05.2026
Bond investment a.s.	2 735	9%	23.12.2026
RSH - bydlení dvě, s.r.o.	3 405	9%	07.07.2026
BIDLI investice tři, a.s.	75 <sup>2</sup>	-	13.11.2026
BIDLI invest B3Y s.r.o.	771	12 % p.a. (složené úročení)	8.7.2029
BIDLI finance, a.s.	6 259	12 % p.a. (složené úročení)	25.4.2029
BIDLI investment tři, s.r.o.	5 459	12 % p.a. (složené úročení)	5.6.2029
BIDLI bydlení čtrnáct, s.r.o.	586	12 % p.a. (složené úročení)	30.12.2028
RSH – bydlení čtyři, s.r.o.	1 202	12 % p.a. (složené úročení)	24.3.2029
Bond investment a.s.	104	12 % p.a. (složené úročení)	16.6.2029
BIDLI invest čtyři, s.r.o.	622	12 % p.a. (složené úročení)	12.6.2029
BIDLI invest sedm, s.r.o.	2 729	12 % p.a. (složené úročení)	30.6.2029
BIDLI investice dvě, s.r.o.	3 851	12 % p.a. (složené úročení)	23.6.2029

BIDLI invest šest, s.r.o.	328	12 % p.a. (složené úročení)	3.7.2029
BIDLI invest, a.s.	1 425	12 % p.a. (složené úročení)	3.7.2029
BIDLI bydlení jedenáct, s.r.o.	1 025	12 % p.a. (složené úročení)	14.3.2029
BIDLI v Myslnice, s.r.o.	2 201	12 % p.a. (složené úročení)	11.9.2029
BIDLI investice, a.s.	627	12 % p.a. (složené úročení)	19.9.2029

V období od 30.9.2025 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádným podstatným změnám v úvěrech a zápůjčkách, které přijal Hlavní společník Emitenta.

Hlavní společník Emitenta poskytl svým dceřiným společnostem následující úvěry a zápůjčky (v tis. Kč):

<b>Příjemce</b>	<b>Zůstatek k 30.9.2025vč. úroků</b>	<b>Úrok %</b>	<b>Splatnost</b>
RSH – bydlení Tři, s.r.o.	718 <sup>3</sup>	-	24.10.2026
BIDLI bydlení pět, s.r.o.	259	12 % p.a. (složené úročení)	7.5.2029
BIDLI bydlení osm, s.r.o.	230	9 % p.a.	13.10.2026
BIDLI bydlení osm, s.r.o.	380	10 % p.a. (složené úročení)	11.07.2026
BIDLI bydlení osm, s.r.o.	16 311	11 % p.a. (složené úročení)	12.12.2027
BIDLI bydlení třináct, s.r.o.	409 <sup>4</sup>	-	15.12.2026
BIDLI bydlení třináct, s.r.o.	2 652	10 % p.a. (složené úročení)	22.06.2026

<sup>2</sup> Jistina již byla splacena. Jedná se o hodnotu dosud nesplaceného úroku.

<sup>3</sup> Jistina již byla splacena. Jedná se o hodnotu dosud nesplaceného úroku.

<sup>4</sup> Jistina již byla splacena. Jedná se o hodnotu dosud nesplaceného úroku.

Pozn. Složené úročení vzniká přičítáním úroku k jistině, což je typický případ u spoření (nebo u dluhu pokud je splacen až na konci půjčky v celé výši). Jde tedy o výsledek přidání úroku k investovanému či zapůjčenému kapitálu místo toho, aby byl vyplacen investorovi nebo zaplacen dlužníkem. Úrok se tak v příštím období skládá z jistiny a k tomu dříve nahromaděnému úroku. Složené úročení je standardním nástrojem finančnictví a ekonomie.

V období od 01.10.2025 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádným podstatným změnám v úvěrech a zápůjčkách, které Hlavní společník Emitenta poskytl svým dceřiným společnostem.

Hlavní společník Emitenta poskytl svým dceřiným společnostem následující příplatky mimo základní kapitál:

<b>Dceřiná společnost</b>	<b>Výše příplatku v tis. Kč</b>
RSH bydlení jedna, s.r.o.	13 770
BIDLI bydlení pět, s.r.o.	1 615
BIDLI bydlení osm, s.r.o.	2 635
BIDLI bydlení dvanáct, s.r.o.	255
BIDLI v Myslince, s.r.o.	25 987
BIDLI ve Vysoké Peci s.r.o.	6 370

## XI. 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. Společenská smlouva Emitenta je po stejnou dobu k dispozici k nahlédnutí tamtéž.

---

<sup>13</sup> Jistina již byla splacena. Jedná se o hodnotu dosud nesplaceného úroku.

## XII. 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 12 měsíců od pravomocného schválení. Souhlas se uděluje pro pozdější další prodej a konečné umístění Dluhopisů v České republice případně jiných zemích EU.

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

### XIII. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Výplaty z Dluhopisů budou prováděny beze srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže provedení takové srážky bude vyžadováno právními předpisy účinnými ke dni příslušné platby. Bude-li provedení jakékoli takové srážky daní nebo poplatků vyžadováno právními předpisy účinnými ke dni příslušné platby, není Emitent ani Administrátor povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

Osobám, které se stanou Vlastníky Dluhopisů nebo investici do Dluhopisů zvažují, se doporučuje, aby se poradily se svými daňovými a dalšími poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, držení a pozbytí Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou (daňovými) rezidenty, jakož i v zemích, v nichž příjmy z Dluhopisů mohou být zdaněny. V případě, že bude Vlastník Dluhopisů český daňový nerezident, bude vždy třeba provést také specifické posouzení s ohledem na případně aplikovatelnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění apod.

Následující údaje o zdaňování příjmů, resp. výnosů z Dluhopisů účinné v České republice ke dni vyhotovení Emisních podmínek se týkají pouze českých daňových rezidentů, vychází z interpretace Emitenta a nemusí být beze zbytku správné, úplné a relevantní pro každého Vlastníka Dluhopisů. Veškeré uváděné informace se mohou měnit v závislosti na změnách v právních předpisech nebo změnách v jejich výkladu. Emitent nepřebírá žádnou odpovědnost za jednání jakékoliv osoby v důsledku spolehnutí se na správnost, úplnost a relevantnost zde uvedených informací. Text níže neřeší možné dopady v oblasti pojistného na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění.

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

#### ÚROK

Úrok, zahrnující úrokový příjem, resp. výnos, z Dluhopisu („**úrok**“) vyplácený Emitentem **fyzické osobě – českému daňovému rezidentovi**, nepodléhá tzv. srážkové dani a obecně se zahrnuje dle volby poplatníka do

- (a) samostatného základu daně z příjmů fyzických osob (nesníženého o výdaje) se sazbou 15 %; nebo
- (b) obecného základu daně z příjmů fyzických osob (opět nesníženého o výdaje) se sazbou 15 %<sup>14</sup> nebo 23 %<sup>15</sup> (v závislosti na výši celkového základu daně z příjmů).

U Dluhopisů emitovaných od roku 2021 se příjem, resp. výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplácenou při jeho splacení, případně částkou vyplácenou při jeho předčasném splacení, a cenou, za kterou příslušná fyzická osoba Dluhopis nabyla, obecně zahrnuje do obecného základu daně z příjmů fyzických osob se (základní) sazbou daně ve výši 15 % a / nebo (zvýšenou) sazbou daně ve výši 23 %.

Pokud je příjemcem úroků fyzická osoba, která je českým daňovým nerezidentem (a zároveň nepobírá úroky z Dluhopisů, které jsou součástí majetkové podstaty jeho stálé provozovny v České republice), přijaté úroky nepodléhají dani podle českých daňových předpisů.

Úrok vyplácený **právníké osobě** (resp. útvaru, který podléhá zdanění jako by byl právnickou osobou) – *českému daňovému rezidentovi*, nepodléhá srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně z příjmů a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 %<sup>16</sup> (běžná sazba daně), 5 % (sazba daně pro některé investiční fondy) nebo 0 % (sazba daně mj. pro fondy penzijních společností).

<sup>14</sup> Pro část základu daně z příjmů příslušné fyzické osoby do 36násobku průměrné mzdy (tj. 1 762 812 Kč pro rok 2026) za příslušné zdaňovací období (tj. kalendářní rok).

<sup>15</sup> Pro část základu daně z příjmů příslušné fyzické osoby přesahující 36násobek průměrné mzdy (tj. 1 762 812 Kč pro rok 2026) za příslušné zdaňovací období (tj. kalendářní rok).

<sup>16</sup> Sazba daně z příjmu právnických osob platná od 1.1.2024.

Pokud je příjemcem úroků právnická osoba, která je českým daňovým nerezidentem (a zároveň nepobírá úroky z Dluhopisů, které jsou součástí majetkové podstaty jeho případné stále provozovny v České republice), výplata úroků nepodléhá dani podle českých daňových předpisů.

## ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované **fyzickou osobou**, která je *českým daňovým rezidentem*, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob se sazbou 15 % nebo 23 %<sup>17</sup> (v závislosti na výši celkového základu daně z příjmů). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (resp. osob, které nemají Dluhopis zahrnutý v obchodním majetku) obecně daňově neúčinné, 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 považovat za daňově účinné (tzn. fyzická osoba nepodnikatel (resp. osoba, která nemá Dluhopis zahrnutý v obchodním majetku) nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

Příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, které nemají Dluhopis zahrnut ve svém obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let<sup>18</sup>. Osvobozeny od daně z příjmů jsou dále příjmy z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů (včetně Dluhopisů) v příslušném roce nepřesáhl 100 tis. Kč.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce<sup>19</sup> (pokud tyto zisky nedosahuje v České republice z Dluhopisů, které jsou součástí majetkové podstaty jeho případné stále provozovny), obecně nepodléhají v České republice dani.<sup>20</sup>

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované **právnickou osobou** (resp. útvaru, který podléhá zdanění jako by byl právnickou osobou), která je *českým daňovým rezidentem*, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně z příjmů právnických osob v sazbě 21 %<sup>21</sup> (běžná sazba daně), 5 % (sazba daně pro některé investiční fondy) nebo 0 % (sazba daně mj. pro fondy penzijních společností). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u této kategorie poplatníků obecně daňově účinné.

Zisky z prodeje akcií realizované právnickou osobou, která je daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce<sup>22</sup> (pokud tyto zisky nedosahuje v České republice z Dluhopisů, které jsou součástí majetkové podstaty jeho případné stále provozovny), obecně nepodléhají v České republice dani.<sup>23</sup>

## 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

<sup>17</sup> Zvýšená sazba daně z příjmů fyzických osob se aplikuje na základ daně z příjmů od určeného limitu – od výše 1 762 812 Kč (pro rok 2026).

<sup>18</sup> Pokud příjem z prodeje Dluhopisů bude osvobozený od daně z příjmů fyzických osob a současně přesáhne 5 mil. Kč, fyzická osoba musí takový příjem oznámit správci daně ve lhůtě pro podání daňového přiznání. S účinností od roku 2025 bude zároveň limitováno osvobození od daně po splnění (daňového) časového testu u příjmu z prodeje cenných papírů (včetně Dluhopisů) a podílů souhrnně na 40 000 000 Kč na poplatníka.

<sup>19</sup> V těchto případech se předpokládá, že Česká republika má uzavřenu se státem/jurisdikcí příjemce úroků platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění a příslušný příjemce úroků se kvalifikuje pro příslušnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění jako daňový rezident příslušného státu/jurisdikce.

<sup>20</sup> Toto může být sporné v případě prodeje Dluhopisů, jako obchodovaných investičních nástrojů, realizovaných vůči českému kupujícímu právnickou osobou, která je daňovým nerezidentem ze státu, se kterým nemá Česká republika uzavřenu smlouvu o zamezení dvojího zdanění (mohlo by navíc přicházet v úvahu i tzv. zajištění daně); nutné prověřit v každém konkrétním případě.

<sup>21</sup> Sazba daně z příjmu právnických osob platná od 1.1.2024.

<sup>22</sup> V těchto případech se předpokládá, že Česká republika má uzavřenu se státem/jurisdikcí příjemce úroků platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění a příslušný příjemce úroků se kvalifikuje pro příslušnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění jako daňový rezident příslušného státu/jurisdikce.

<sup>23</sup> Toto může být sporné v případě prodeje Dluhopisů, jako obchodovaných investičních nástrojů, realizovaných vůči českému kupujícímu právnickou osobou, která je daňovým nerezidentem ze státu, se kterým nemá Česká republika uzavřenu smlouvu o zamezení dvojího zdanění (mohlo by navíc přicházet v úvahu i tzv. zajištění daně); nutné prověřit v každém konkrétním případě.

Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, z České republiky v cizí měně.

## XIV. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Text této kapitoly XIV. „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 otázky 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 držením 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 již 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.

## XV. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

1. AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA KE DNI 31/12/2023 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA
2. AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA KE DNI 31/12/2024 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA

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

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

*(Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku)*

**2023**

Dne 14. 07. 2024

Zpracoval:

Ing. Libor Kubala, ekonom

## 1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI

- a) Obchodní název: JAVOR 50 s.r.o.
- b) Právní forma: společnost s ručením omezeným 200
- c) Základní kapitál: 000 Kč
- d) Kmenové listy. Nebyly vydány
  
- e) Obchodní rejstřík: Oddíl C, vložka 49034, vedeno u Krajského soudu v Ústí nad L.  
zápis 17.06.2020  
IČ 092 51 472
- f) Živnostenská oprávnění:

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona nákup prodej správa a údržba nemovitostí

- g) Hlavní předmět činnosti

Developerská činnost, následná správa a údržba nemovitostí

## 2. AKTUÁLNÍ STAV SPOLEČNOSTI

### a) Organizační struktura

Prozatím vykonává veškerou činnost jednatel společnosti, po započetí stavby hlavního developerského projektu dojde pravděpodobně k vytvoření týmu odborníků

### b) Stavební projekt a stavební řízení

Realizováno externími odborníky na základě obchodních smluv

### c) Příprava stavby, bourací a zemní práce

Bourací práce původních staveb a úprava terénu byla provedena renomovanou stavební firmou

### d) Stavba projektu

Stavbu budou realizovat erudované stavební společnosti v souladu s již nyní uzavřenými obchodními smlouvami (zejména smlouvami o dílo)

### e) Popis projektu

Bývalý areál utečeneckého zařízení MV Červený Újezd Lokalita u obce Červený Újezd, České středohoří

43 rodinných dvojdomů

3 samostatné rodinné domy Polyfunkční bytový dům S NP

Celkový počet bytů 196, s parkováním pro každý Materiál při výstavbě, dřevo a

hrubý beton Celková plocha objektu 82 640 m<sup>2</sup>

### f) Správa objektu

Po dokončení projektu a jeho zprovoznění bude jeho správu realizovat dočasná společnost skupiny

### g) Zákazníci

Tuzemské fyzické osoby Zahraniční fyzické osoby

#### **h) Hospodářský výsledek, základní údaje**

Jelikož společnost realizuje výnosy pouze z prodeje suti, přičemž má významné náklady při demolici staveb a úpravě pozemků, je výsledkem roku 2023 ztráta ve výši 1 045 tis. Kč

### **3. BUDOUCÍ VÝVOJ SPOLEČNOSTI**

#### **1. Cíle a trendy**

Obnova stavebního řízení v nejbližším termínu roku 2024 Počátek výstavby 10/2024 Konec výstavby 12/2027

Financování převážně emisí dluhopisů společnosti

#### **2. Personál**

V roce 2024 ještě pravděpodobně nebude vytvořen tým společnosti, všechny činnosti budou zajištěny externí spoluprací, kterou bude koordinovat jednatel společnosti

#### **3. Materiálové vybavení a zařízení**

Vlastní zařízení a vybavení bude pořizováno spíše výjimečně, v případě potřeby bude užíváno formou zápůjčky od mateřské společnosti

### **4. ENERGIE A ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

#### **a) Energie, teplo a voda**

1. Instalace tepelných zdrojů s trvale nízkou pořizovací cenou
2. Instalace zdrojů energie z vlastních obnovitelných zdrojů s cílem dosažení trvale nízké spotřeby {FVE a baterie}
3. Využití vlastního zdroje vody

#### **b) Životní prostředí**

1. Zachování technologických postupů snižujících objem odpadu vyloučeného z možnosti recyklace
2. V případě nutnosti odběru energie a tepla od jiných poskytovatelů budou preferováni dodavatele využívající obnovitelné zdroje

### **S. ZÁVĚR**

Hlavním současným cílem společnosti je realizace výstavby developerského projektu „Červený Újezd“ v Českém středohoří, a následný prodej a pronájem objektů k bydlení, což také bude zdrojem výnosů a zisku.

Způsob a místo realizace je předpokladem získání bonitních zákazníků, kterým umožní bydlení ve zdravém životním prostředí s nadstandardním servisem.

I přes počáteční obtíže při získání celého objemu finančních prostředků na financování lze předpokládat realizaci projektu v předpokládaném období, kdy tak již bude celá společnost dlouhodobě profitabilní.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Janda', located on the right side of the page.

Na Valích 510, IČO: 25408232,  
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl.16000



Výtisk č. 1

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená společníkům společnosti

# JAVOR50

společnost s ručením omezeným

o ověření účetní závěrky, výroční zprávy a zprávy o vztazích společnosti k  
31.12.2023

Auditorská společnost:

Odpovědný auditor:

LN - AUDIT s. r.o.  
Louny, Na Valích 510  
oprávnění KAČR č. 333  
Ing. Tomáš Hora  
Louny, V Domcích 2602 oprávnění  
KAČR č. 2061

Firma účetní jednotky: Sídlo: **JAVOR 50 s. r. o.**  
IČO: **Bílina, Lidická 219/12, PSČ 418 01**  
Právní forma: **092 51 472**  
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 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023 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.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá jednatel Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

### **Zpráva o vztazích**

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích Společnosti za rok končící 31. 12. 2023. Za sestavení této zprávy o vztazích odpovídá jednatel Společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů české republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků Společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

**Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích Společnosti za rok končící 31. 12. 2023 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.**

### ***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***

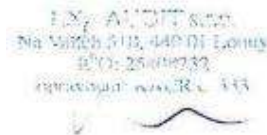
Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými 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.

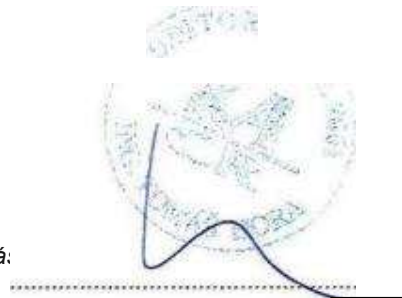
Naší povinností je informovat jednatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Datum zprávy auditora: 2. srpna 2024



Ing. Tomáš Hora jednatel

Ing. Tomáš:



# ROZVAHA

v plném rozsahu ke  
dni: 31.12.2023 (v  
celých tisících Kč)  
IČ: 09251472

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

Sestaveno dne: 27.4.2024

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

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

Spisová značka: C/49034

V likvidaci: Ne

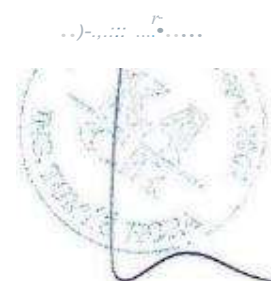
Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + O.)</b>	01	46 681	0	46 681	17 115
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	02	0	0	0	0
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	03	46 211	0	46 211	17 054
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.1.1. až B.1.5.2.)</b>	04	0	0	0	0
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05	0	0	0	0
2.	<b>Ocenitelná práva</b>	06	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
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	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>8.11.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.11.1. až B.11.5.2.)</b>	14	46 211	0	46 211	17 054
1.	<b>Pozemky a stavby</b>	15	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
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	()
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
<b>S.</b>	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	42 420	0	42 420	13 263
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	42 420	0	42 420	13 263



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Mír.ulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>S.III.</b>	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.111.1. až B.111.7.2.)	<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	<b>34</b>	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</b> (C.I. + C.11. + C.111. + C.IV.)	<b>37</b>	470	0	470	61
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby</b> (součet C. 1.1. až C.1.5.)	<b>38</b>	0	0	0	0
1.	Materiál	39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží	<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	<b>44</b>	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
<b>C.11.</b>	<b>Pohledávky</b> (C.11.1 + C.11.2 + C.11.3)	<b>46</b>	407	0	407	62
1.	<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
5.4.	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0



Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
<b>2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>57</b>	407	0	407	62
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	42	0	42	C
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>	365	0	365	62
4.1.	Pohledávky za společnosti	62	0	0	0	0
<b>4.2.</b>	<b>Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění</b>	<b>63</b>	0	0	0	0
4.3.	Stát • daňové pohledávky	64	17	0	17	62
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	348	0	348	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>	0	0	0	0
3.1.	Náklady pMtích období	69	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.111.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek (C.111.1. + C.111.2.)</b>	<b>72</b>	0	0	0	0
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>	63	0	63	-1
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	80	0	80	0
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	-17	0	-17	-1
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)</b>	<b>78</b>	0	0	0	0
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



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM</b> (A. + 8. + C. + D.)	<b>01</b>	46 681	17 115
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b> (A.I.+ A.II.+ A.III.+ A.IV.+ A.V.+ A.VI.)	<b>02</b>	-1 089	-44
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b> (A.1.1.+ A.1.2.+ A.1.3.)	<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</b> (součet A.II.1. + A.II.2.)	<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(+/-)	14	0	0
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku</b> (A.111.1.+ A.111.2.)	<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(+/-)</b> (A.IV.1.+ A.IV.2.)	<b>18</b>	-244	-128
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	-244	-128
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let(+/-)	20	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	-1 045	-116
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
<b>8+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b> (součet 8. + C.)	<b>23</b>	47 770	17 159
<b>8.</b>	<b>Rezervy</b> (součet 8.1. až 8.4.)	<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</b> (součet C.I.+ C.11.+ C.111.)	<b>29</b>	47770	17 159
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b> (součet C.1.1. až C.1.9.)	<b>30</b>	16 790	16 740
1.	Vydané dluhopisy	<b>31</b>	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	0	0



Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			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
9.	<b>Závazky - ostatní</b>	<b>41</b>	16 790	16 740
9.1.	Závazky ke společníkům	42	16 740	16 740
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	50	0
C.11.	<b>Krátkodobé závazky</b> (součet C.11.1. až C.11.8.)	<b>45</b>	30 980	<b>419</b>
1.	<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>46</b>	0	0
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	28 197	373
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	0
8.	<b>Závazky ostatní</b>	<b>55</b>	2 783	<b>46</b>
8.1.	Závazky ke společníkům	56	2 783	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	0	46
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	0	0
8.7.	Jiné závazky	62	0	0
C.111.	<b>Časové rozlišení pasiv</b> (C.111.1. + C.111.2)	<b>63</b>	0	0
1.	Výdaje příštích období	64	0	0
2.	Výnosy příštích období	65	0	0
O.	<b>Časové rozlišení pasiv</b> (0.1. + 0.2.)	<b>66</b>	0	0
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: 31.12.2023  
(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: 27.4.2024

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM

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

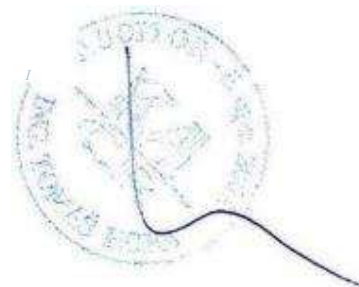
Spisová značka: C/49034

Kód účtovního rozvahy	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	77	0
li.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)</b>	<b>03</b>	1 062	14
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	3	0
3.	Služby	06	1 059	14
8.	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>	0	0
0.1.	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>	0	0
<b>E.1.</b>	<b>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</b>	<b>15</b>	0	0
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 111.1 až 111.3.)</b>	<b>20</b>	0	0
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>	35	96
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	0	96
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	35	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-1 020	-110



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
<b>IV.</b>	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b> (součet IV. 1 + IV.2.)	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
<b>G.</b>	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V.</b>	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku</b> (souč. V. 1 + V.2.)	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku, ovládající osoba ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
<b>H.</b>	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b> (součet VI. 1 + VI.2.)	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy-ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
<b>I.</b>	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>J.</b>	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b> (součet J.1 + J.2.)	<b>43</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	2	0
<b>VII.</b>	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>K.</b>	<b>Ostatní finanční náklady</b>	<b>47</b>	<b>23</b>	<b>6</b>
<b>■ ■</b>	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>48</b>	<b>-25</b>	<b>-6</b>
	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	<b>49</b>	<b>-1 045</b>	<b>-116</b>
<b>L.</b>	<b>Daň z příjmů</b> (součet L. 1 + L.2.)	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
<b>■ ■ ■</b>	<b>Výsledek hospodaření po zdanění(+/-)</b>	<b>53</b>	<b>-1 045</b>	<b>-116</b>
	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
	Výsledek hospodaření za účetní období(+/-)	<b>55</b>	<b>-1 045</b>	<b>-116</b>
	Čistý obrat za účetní období= I. + li.+ III.+IV. +V.+ VI.+VII:	<b>56</b>	<b>77</b>	<b>0</b>

Podpisový záznam



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

Název a sídlo účetní jednotky

JAVOR 50 s.r.o.

Lidická 219/12, 41801 Bilina 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 RUČENIM OMEZENÝM

V likvidaci: Ne

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

31.12.2023

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27.4.2024 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  
Přepočet 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

  
.....

## Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2023

### **JAVOR 50 s.r.o.**

Tato zpráva je zpracována v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech...

#### **1.1 Struktura vztahů mezi spojenými osobami**

Ovládající osoby: Právnícká osoba Domy Bílina s.r.o., jednající ve shodě, s celkovými hlasovacími právy 100% Ovládaná osoba: JAVOR 50 s.r.o.

#### **1.2 Úloha ovládané osoby**

Ovládaná osoba vykonává běžnou podnikatelskou činnost a naplňuje cíle, stanovené valnou hromadou výše uvedeného vlastníka 100 % obchodního podílu

#### **1.3 Způsob a prostředky ovládnutí**

Pouze standardní, stanovení cílů a jmenování jednatelů společnosti prostřednictvím valné hromady

#### **1.4 Přehled jednání, učiněných v posledním období, na popud nebo v zájmu ovládající osoby**

Veškerá jednání ovládané osoby směřují pouze k jejímu majetkovému a obdobnému prospěchu. Nebyla učiněna přímá nebo nepřímá jednání ve prospěch ovládající osoby, případně zohledňující pouze její zájmy.

#### **1.5 Přehled vzájemných smluv**

V roce 2023 společnost přijímala, případně splácela zápůjčky od ovládající osoby. Zápůjčky jsou poskytovány jako bezúročné, tudíž ovládající osobě nevzniká přímý majetkový prospěch.

#### **1.6 Prohlášení jednatelů společnosti**

Jednatel společnosti JAVOR 50 s.r.o. prohlašuje, že v roce 2023 proběhly transakce mezi výše uvedenou ovládající právníckou osobou a ovládanou společností JAVOR 50 s.r.o., ze kterých nemohla vzniknout újma, jelikož byly realizovány bez majetkového prospěchu.

V Bílině dne 30.03.2024

# **JAVOR 50 s.r.o.**

## **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

*(Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku)*

# **2024**

Dne 15. 06. 2025

Zpracoval:

Petr Tunka, jednatel

Ing. Libor Kubala, ekonom

---

## 1. Profil společnosti

- **Obchodní název:** Javor 50 s.r.o.
- **Právní forma:** společnost s ručením omezeným
- **Základní kapitál:** 200 000 Kč
- **Obchodní podíly:** 10 % 20 000 Kč  
90 % 180 000 Kč
- **Obor:** Developerská činnost, realitní poradenství, projektová příprava a správa nemovitostí
- **Založeno:** 17.6.2020, Krajský soud Ústí nad Labem, Obchodní rejstřík, C/49034
- **Sídlo:** Lidická 219/12, 418 01, Bílina
- **IČ:** 092 51 472

## 2. Vize a hodnoty

**Vize:** Kvalitní, dostupné a udržitelé bydlení pro 21. století. pro seniory

**Hodnoty:** Transparentnost, inovace, lokální ukotvení, odpovědnost

## 3. Aktuálně realizované projekty

- **Revitalizace vojenského prostoru formou výstavby Resortu pro seniory**
- Javor 50 je projekt komunitního bydlení pro seniory s cílem nabídnout aktivní, zdravý a plnohodnotný přístup k životu v kombinaci s kvalitním bydlením v unikátních domech. Celý areál představuje nové, atraktivní a komfortní bydlení, situované v revitalizovaných prostorách bývalého vojenského objektu. 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.
- Soubor staveb se bude nacházet na místě bývalého vojenského újezdu, který je znám pod kódovým označením Javor 50, vedle vesnice Červený Újezd. Nejbližší obklopují lesy, přes které procházejí stezky pro pěší i cyklostezky.
- Pozemky o celkové výměře 72 380 m<sup>2</sup>, ve vlastnictví developera, budou zastavěny 5 -ti bytovými domy a 9 -ti rodinnými domy. V bytových domech je celkem 211 bytů.
- Do areálu povede hlavní vjezd pro obyvatele bytových domů, svoz odpadu a hasiče přes recepci na jihu. Na severu bude alternativní vjezd pro RD, aby se také ulevilo domům A, B, C při vjezdu na největší hromadné parkoviště.
- Mezi objekty A, B, C vznikne náměstíčko s bosketem (sezení pod korunami stromů). Před objektem A bude zpevněná plocha pro stánkový prodej. Před objektem C bude amfiteátr pro konání kulturních akcí.
- Na jižní straně objektu C bude také bosket. Mezi objekty D a E, vznikne prostor pro sezení.

#### 4. ESG a udržitelnost

- Výstavba s ohledem na energetickou účinnost, tepelná čerpadla, rekuperace, fotovoltaika
  - 100 % recyklace stavebních odpadů
  - Spolupráce s komunitami a obcemi (parková úpravná, dětská hřiště)
- 

#### 5. Lidské zdroje

- V současné době nemá společnost uzavřené pracovní právní vztahy
- Projekty jsou realizovány prostřednictvím jednatelů společnosti, přičemž oba využívají externí spolupráci s firmami, které vlastní obchodní podíl korporace, jež jednatelé zastupují

#### 6. Hospodářský výsledek, základní údaje

tis. Kč

	2023	2024
Čistý obrat hlavní činnosti	77	487
Obrat mimořádná činnost	0	7 741
Zisk/Ztráta	- 1045	6 362

Obrat z hlavní činnosti byl realizován prodejem betonového recyklátu, vzniklého úpravou suti ze zbouraných starých objektů

Obrat z mimořádné činnosti vznikl v roce 2024 prodejem pozemku dceřiné společnosti

Z hlavní činnosti je vykázána ztráta, jelikož společnost vykazuje pouze náklady z realizace přípravných a stavebních prací výstavby projektu JAVOR 50

#### 7. Budoucí vývoj společnosti

- V druhé polovině roku 2025 zahájení výstavby inženýrských sítí
- V první polovině roku bude proveden úpis veřejně obchodovatelných dluhopisů, jeden z primárních zdrojů financování projektu JAVOR 50
- V druhé polovině roku 2025 bude zahájen prodej rezervací na budoucí prodej bytů a domů projektu JAVOR 50

#### 8. Závěr

- Společnost JAVOR 50 s.r.o. je developerem v oboru výstavby objektů k bydlení
  - V současnosti realizuje první středně velký projekt se specifickým zaměřením i lokalitou
  - Při realizaci využívá dlouhodobých zkušeností v oboru obou vlastníků společnosti
  - Nadále bude pokračovat v již osvědčené formě realizace projektu
  - Cílem je výstavba objektů s pozitivním dopadem na místo provedení, k čemuž bude nadále využívat erudované architekty a spolupracovat s místní samosprávou i konkrétními výstavbou dotčenými obyvateli, při vysoké rentabilitě zrealizovaného projektu
  - Vzhledem k výstavbě v oboru bydlení lze, i přes současné i budoucí negativní geopolitické a ekonomické situace, očekávat vysokou dlouhodobou profitabilitu korporace
-











84





Na Valích 510, IČO: 25408232,  
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl.16000

Výtisk č. 3

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**určená společníkům společnosti**

JAVOR50

společnost s ručením omezeným

**o ověření účetní závěrky, výroční zprávy a zprávy o vztazích společnosti k  
31.12.2024**

Auditorská společnost: LN - AUDIT s. r.o.  
Louny, Na Valích 510  
oprávnění KAČR č. 333  
Odpovědný auditor: Ing. Tomáš Hora  
Louny, V Domčích 2602  
oprávnění KAČR č. 2061

Firma účetní	JAVOR 50 s. r. o.
jednotky: Sídlo:	Bílina, Lidická 219/12, PSČ 418 01
IČ:O:	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 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2024 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.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídají jednatelé Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a

- ostatní informace s výjimkou zprávy o udržitelnosti byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. **V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.**

#### Zpráva o vztazích

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích Společností za rok končící 31. 12. 2024. Za sestavení této zprávy o vztazích odpovídají jednatele Společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů české republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků Společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích Společnosti za rok končící 31.12.2024 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

#### ***Odpovědnost jednatelů Společnosti za účetní závěrku***

Jednatelé Společnosti odpovídají 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 jsou jednatele Společnosti povinni 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 jednatele plánují zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

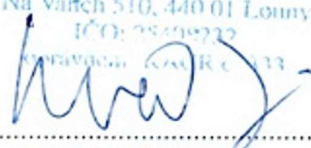
Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými 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 jednateli.
- 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 jednatelé Společností uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednateli 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.

Datum zprávy auditora: 2. července 2025

LN - AUDIT s.r.o.  
Na Valích 510, 440 01 Louny  
IČO: 25408232  
Právní forma: s.r.o.  
  
-----  
Ing. Tomáš Hora  
jednatel

  
-----  
Ing. Tomáš Hora  
auditor

## ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 09251472

Název a sídlo účetní jednotky

JAVOR 50 s.r.o.

Lidická 219/12

Bílina

418 01

Sestaveno dne: 30.4.2025

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUCENIM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnost; ostatních organizací j. n.

Spisová značka: C/49034

V likvidaci: Ne

AKTIVA		běžné účetní období			minulé účetní období netto
		brutto	korekce	netto	
		1	2	3	4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>59017</b>	<b>0</b>	<b>59017</b>	<b>46681</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	<b>Stálá aktiva</b>	<b>50818</b>	<b>0</b>	<b>50818</b>	<b>46211</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	50786	0	50786	46211
B.II.1.	Pozemky a stavby	3791	0	3791	3791
B.II.1.1.	Pozemky	3791	0	3791	3791
B.II.1.2.	Stavby	0	0	0	0
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	0	0	0	0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	46995	0	46995	42420
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	46995	0	46995	42420
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	32	0	32	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba <sup>121</sup>	30	0	30	0

B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	2	0	2	0
B.III.3	Podíly - podstatný vliv	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	<b>8199</b>	<b>0</b>	<b>8199</b>	<b>470</b>
C.I.	Zásoby	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	0	0	0	0
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	0	0	0	0
C.I.3	Výrobky a zboží	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	0	0	0	0

	AKTIVA	běžné účetní období			minulé
		brutto	korekce	netto	účetní
		1	2	3	období
				netto	4
C.I.3.2.	Zboží	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	8125	0	8125	407
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky za společníky	0	0	0	0
C.II.1.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0	0	0
C.II.1.5.	Dohadné účty aktivní	0	0	0	0
C.II.1.5.	Jiné pohledávky	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	8125	0	8125	407
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	7741	0	7741	42
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	384	0	384	365
C.II.2.4.	Pohledávky za společníky	0	0	0	0
C.II.2.4.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0	0	0
C.II.2.4.	Stát - daňové pohledávky	36	0	36	17
C.II.2.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	348	0	348	348
C.II.2.4.	Dohadné účty aktivní	0	0	0	0
C.II.2.4.	Jiné pohledávky	0	0	0	0
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	0	0	0	0
C.II.3.1.	Náklady příštích období	0	0	0	0
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0	0	0
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	74	0	74	63
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	80	0	80	80
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	-6	0	-6	-17
D.	Časové rozlišení aktiv	0	0	0	0
D.1.	Náklady příštích období	0	0	0	0
D.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	0	0	0	0

<b>PASIVA</b>		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>59017</b>	<b>46681</b>
A.	Vlastní kapitál	<b>5273</b>	<b>-1089</b>
A.I.	Základní kapitál	<b>200</b>	<b>200</b>
A.I.1.	Základní kapitál	<b>200</b>	<b>200</b>
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	<b>0</b>	<b>0</b>
A.I.3.	Změny základního kapitálu	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.1.	Ážio	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.2.	Kapitálové fondy	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	<b>0</b>	<b>0</b>
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	<b>0</b>	<b>0</b>
A.III.	Fondy ze zisku	<b>0</b>	<b>0</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	<b>0</b>	<b>0</b>
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	<b>0</b>	<b>0</b>
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	<b>-1289</b>	<b>-244</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	<b>-1289</b>	<b>-244</b>
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	<b>0</b>	<b>0</b>
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	<b>6362</b>	<b>-1045</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	<b>0</b>	<b>0</b>
B.+C.	Cizí zdroje	<b>53744</b>	<b>47770</b>
B.	Rezervy	<b>0</b>	<b>0</b>
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	<b>0</b>	<b>0</b>
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	<b>0</b>	<b>0</b>
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	<b>0</b>	<b>0</b>
B.4.	Ostatní rezervy	<b>0</b>	<b>0</b>
C.	Závazky	<b>53744</b>	<b>47770</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	<b>16790</b>	<b>16790</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.8.	Odložený daňový závazek	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.9.	Závazky - ostatní	<b>16790</b>	<b>16790</b>
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	<b>16740</b>	<b>16740</b>
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.9.3.	Jiné závazky	<b>50</b>	<b>50</b>
C.II.	Krátkodobé závazky	<b>36954</b>	<b>30980</b>
C.II.1.	Vydané dluhopisy	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	<b>0</b>	<b>0</b>

C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	<b>30769</b>	<b>28197</b>
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>PASIVA</b>		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	6185	2783
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	2789	2783
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	2000	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	0	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	0	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	1396	0
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	0	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	0	0
C.III.	Časové rozlišení pasiv	0	0
C.III.1.	Výdaje příštích období	0	0
C.III.2.	Výnosy příštích období	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	0	0



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění**

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ: 09251472

Název a sídlo účetní jednotky

JAVOR 50 s.r.o.

Lidická 219/12

Bílina

418 01

Sestaveno dne: 30.4.2025

Právní forma účetní jednotky: SPOLECNOST S RUCENIM OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky: Činnost; ostatních organizací j. n.

Spisová značka: C/49034

V likvidaci: Ne

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	487	77
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	369	1062
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
A.2	Spotřeba materiálu a energie	0	3
A.3	Služby	369	1059
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
C.	Aktivace (-)	0	0
D.	Osobní náklady	0	0
D.1.	Mzdové náklady	0	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	0	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	7741	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	7741	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	0	0
F.	Ostatní provozní náklady	93	35
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	0
F.2.	Prodaný materiál	0	0
F.3.	Daně a poplatky	23	0
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	70	35
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	7766	-1020
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	0	0

G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	0	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	2	2
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0

J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	2	2
VII.	Ostatní finanční výnosy	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	6	23
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-8	-25
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	7758	-1045
L.	Daň z příjmů	1396	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	1396	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	6362	-1045
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	6362	-1045
*	Čistý obrát za účetní období	8228	77



# Příloha v účetní závěrce § 39 vyhl. č. 500/2002 Sb.

## Název a sídlo účetní jednotky

JAVOR 50 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: 31.12.2024

Okamžik sestavení účetní závěrky: 30.4.2025

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  
Přepočítání cizích měn denním kurzem ČNB

### Účetní metody

české účetní standardy

## Použité oceňovací modely

V souladu se zákonem o účetnictví a vyhláškou MFČR 500/2002 Sb.

V případě pořízení majetku mimo běžný trh je reálná hodnota stanovena kvalifikovaných odhadem nebo znaleckým posudkem

## Informace doplňující a rozvádějící položky v účetních výkazech

S výjimkou závazku ze zápůjček od společníků nejsou evidovány závazky se splatností více než 5 let.

Vlastní nebo cizí závazky nejsou kryty zárukami společnosti

vlastníkům obchodního podílu nebyly poskytnuty zápůjčky

vlastníci obchodního podílu poskytli korporaci zápůjčky v celkové výši 21 579 tis. Kč

Mimo uvedené obchodní vztahy nevznikl závazek ani pohledávka mimo běžné obchodní vztahy, případně v mimořádně velkém objemu

## Doplňující informace k položkám dlouhodobých aktiv

31.12.2024 tis. Kč

Stálá aktiva	PS 46 211	přírůstek 4 607	úbytek 0	KS 0
Oprávky	PS 0	přírůstek 0	úbytek 0	KS 0

stálá aktiva      Brutto 50 818      oprávky      0      NETTO 0

## Informace o konsolidující účetní jednotce

Účetní jednotka není součástí skupiny, tudíž se neprovádí konsolidace

## Doplňující informace k rozvaze

Mimo běžnou činnost nejsou prováděny další obchodní nebo účetní operace  
Pohledávky po lhůtě splatnosti nejsou evidovány  
Závazky po lhůtě splatnosti do 180 dnů 3 282 tis. Kč, nad 360 dnů 27 302 tis. Kč  
Závazky vznikly z provedených stavebních prací, s dodavateli je uzavřena dohoda o úhradě z finančních prostředků, získaných z emise dluhopisů v roce 2025  
Společnost nečerpá bankovní úvěry  
Ve výkazu zisku a ztráty uveden, v souladu s §35 vyhlášky 500/2002 Sb. obrat pouze z hlavní činnosti. Hodnota minulého roku 2023 zůstala shodná s původním výkazem, jelikož v roce 2023 byl realizován výnos pouze z hlavní činnosti

## Transakce mezi spřízněnými osobami

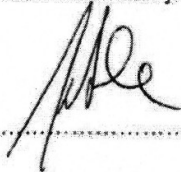
všechny transakce se spřízněnými osobami byly provedeny za běžných tržních podmínek

Podpisový záznam statutárního orgánu



.....

Podpisový záznam účetní jednotky



.....





