

**best prosperity s.r.o.**

**UNIJNÍ PROSPEKT  
PRO RŮST**

**Dluhopisy best prosperity 6,9/24**

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst (dále jen „**Prospekt**“) pro dluhopisy best prosperity 6,9/24 (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávané společností best prosperity s.r.o. se sídlem Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4, IČ 064 80 179, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 282856 (dále jen „**Emitent**“).

Tento Prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením 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**“). **Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. 2019/079025/570 ke sp. zn. S-Sp-2019/00040/CNB/572 ze dne 10. 9. 2019, které nabylo právní moci dne 12. 9. 2019. Prospekt má platnost do 11. 9. 2020 včetně. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.**

**ČNB při schvalování Prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.**

Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky nebo zahájením obchodování na regulovaném trhu, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v Prospektu, bude Prospekt aktualizován, a to formou dodatků k Prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení (dále jen „**Dodatek k prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby emise Dluhopisů byla nabízena na základě aktuálního Prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měl svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Prospektu, ale i na základě případných Dodatků prospektu.

Prospekt, Dodatky k prospektu, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.bestprosperity.cz](http://www.bestprosperity.cz) a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese Jaurisova 515/4, 140 00 Praha 4, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma auditované účetní závěrky za rok 2018, nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

## Obsah

I.	Zvláštní Shrnutí .....	5
II.	Odpovědnost za prospekt a charakteristika emitenta.....	11
1.	Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem.....	11
2.	Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí .....	14
III.	Rizikové faktory .....	27
1.	Popis významných rizik specifických pro Emitenta a společnosti ve Skupině.....	27
2.	Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy .....	31
IV.	Podmínky cenných papírů .....	33
1.	Údaje o cenných papírech, které mají být nabízeny .....	33
V.	Podrobnosti o nabídce / přijetí k obchodování .....	43
1.	Podmínky veřejné nabídky cenných papírů .....	44
2.	Plán rozdělení a přidělování cenných papírů.....	46
3.	Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům.....	46
4.	Stanovení ceny .....	46
5.	Umístění a upisování .....	47
6.	Přijetí k obchodování a způsob obchodování .....	47
VI.	Správa a řízení společnosti .....	48
1.	Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení.....	48
VII.	Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti .....	49
1.	Historické finanční údaje.....	49
2.	Mezitímní a jiné finanční údaje .....	51
3.	Ověření historických ročních finančních údajů.....	51
VIII.	Údaje o akcionářích a držitelích cenných papírů.....	52
1.	Hlavní akcionáři .....	52
2.	Soudní a rozhodčí řízení.....	52
3.	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů .....	52
4.	Významné smlouvy .....	52
IX.	Dostupné dokumenty .....	55
1.	Dostupné dokumenty.....	55
	Adresy .....	56

## Údaje začleněné do Prospektu odkazem

Následující údaje jsou do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu:

<b>Dokument</b>	<b>Odkaz</b>
Auditovaná účetní závěrka k 31.12.2018	<a href="https://bestprosperity.cz/resources/audit2018.pdf">https://bestprosperity.cz/resources/audit2018.pdf</a>

# I. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ

## Oddíl 1 – Úvod

<b>1.1</b>	<b>Název cenných papírů:</b> <b>ISIN:</b>	Dluhopisy best prosperity 6,9/24 CZ0003522922
<b>1.2</b>	<b>Emitent:</b> Sídlo a kontaktní adresa: Email: Telefon: www stránky: LEI:	<b>best prosperity s.r.o.</b> Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4 info@bestprosperity.cz +420 704 044 004 www.bestprosperity.cz 315700B9IL7ISW5IMY73
<b>1.3</b>		Prospekt schválila Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.
<b>1.4</b>		Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2019/079025/570 ke sp. zn. S-Sp-2019/00040/CNB/572 dne 10. 9. 2019, datum pravomocného schválení Prospektu 12. 9. 2019.
<b>1.5</b>	<b>Upozornění</b>	<p><i>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek.</i></p> <p><i>Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.</i></p> <p><i>V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.</i></p> <p><i>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do těchto cenných papírů investovat.</i></p>

## Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

<b>2.1</b>	<b>Kdo je emitentem cenných papírů?</b>
2.1.1	<p>Emitentem cenných papírů je společnost best prosperity s.r.o., založená jako společnost s ručením omezeným.</p> <p>Emitent se řídí právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.</p> <p><b>Hlavní činnosti Emitenta</b></p> <p>Emitent a jeho sesterské společnosti provozují podnikatelskou činnost v oblasti nákupu, rekonstrukcí, pronájmu a výstavby nemovitostí, se zaměřením na rezidenční výstavbu, tj. development bytových domů, rekonstrukce bytových domů a výstavba rodinných domů. Do jednotlivých developerských projektů investuje ovládající osoba emitenta, pan Jan Šefrna, nar. 21. 10. 1986, bytem Varhulíkové 1580/18, Holešovice, 170 00 Praha 7, prostřednictvím tzv. SPV (Special Purpose Vehicle – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního projektu), přičemž každý</p>

developerský projekt je reprezentovaný jednou takovou společností. Cílem Emitenta je dosahování stabilního zisku. Skupina Emitenta podniká a bude podnikat výhradně na území České republiky, a to v obci Trnová u Jíloviště a Karle u Svitav. Emitent v budoucnu nevyklučuje výstavbu v jiných obcích v blízkosti Prahy (do 50 km).

Kromě developmentu bude hlavní činností Emitenta poskytování úvěrů a zápůjček ze zdrojů získaných z emise Dluhopisů společností ve Skupině. Společnosti ve Skupině budou získané prostředky investovat do projektů v oblasti nemovitostí na území České republiky. Společnosti ve Skupině budou vyhledávat příležitosti spočívající zejména v nákupu pozemků vhodných pro výstavbu rodinných nebo bytových domů a následně výstavbě na těchto pozemcích, okrajově budou prostředky investovány do komerčních nemovitostí, či podílu na nich, případné rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených ke komerčním účelům.

### Ovládání Emitenta

Jediným vlastníkem společnosti best prosperity s.r.o. (dále jen „**Emitent**“) je pan Jan Šefrna, nar. 21. 10. 1986, bytem Varhulíkové 1580/18, Holešovice, 170 00 Praha 7, který vlastní 100% obchodní podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech (dále jen „**Ovládající osoba emitenta**“).

Ovládající osoba emitenta kromě Emitenta 100% vlastní následující společnosti:

- best project s.r.o., IČ 060 89 577
- Šefrnova první s.r.o., IČ 073 98 506
- Šefrnova druhá s.r.o., IČ 073 98 514
- Šefrnova třetí s.r.o., IČ 073 98 522
- Šefrnova čtvrtá s.r.o., IČ 073 98 531

U společností best project s.r.o., Šefrnova první s.r.o. a Šefrnova druhá s.r.o. vykonává na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci hlasovací práva zástavní věřitel. Tyto společnosti tak nejsou reálně ovládány panem Janem Šefrnou. Vzhledem k tomu, že jsou pro účely Prospektu tyto společnosti zahrnuty do Skupiny, má Emitent v plánu výtěžek z emise Dluhopisů půjčovat subjektům, kde hlasovací práva vykonává zástavní věřitel.

Skupinou Ovládající osoby emitenta (dále jen „**Skupina**“) se pro účely tohoto Prospektu rozumí všechny výše uvedené společnosti a další v budoucnu založené nebo zakoupené společnosti, ve které bude mít Ovládající osoba emitenta přímý nebo nepřímý majetkový podíl.

Ovládající osoba emitenta předpokládá, že bude do konce roku 2019 na základě předkupní smlouvy vlastnit a ovládat také další dvě společnosti, které měla dříve ve svém majetku. Jedná se o společnosti Šefrnova pátá s.r.o., IČ 073 98 549, a Šefrnova šestá s.r.o., IČ 073 98 557.

### Jednatel

Funkci jednatele Emitenta zastává pan Jan Šefrna.

## 2.2 Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

2.1.2 Emitent vznikl dne 30. září 2017. Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje z auditované účetní závěrky Emitenta k 31. 12. 2018 s možností srovnání údajů s předchozím účetním obdobím. Vyhotovená účetní závěrka byla vypracována v souladu s českými účetními předpisy. Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

<b>Finanční údaje z rozvahy</b>	<b>31. 12. 2018</b>	<b>31. 12. 2017</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>4.488</b>	<b>400</b>
<i>Stálá aktiva</i>	4.485	400
<i>Oběžná aktiva</i>	3	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>4.488</b>	<b>400</b>
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	-425	200
<i>Cizí zdroje</i>	4913	200
<i>Závazky</i>	4913	200

<b>Výkaz zisku a ztráty</b>	<b>1. 1. 2018 - 31.12.2018</b>	<b>30. 9. 2017 - 31.12.2017</b>
Výkonová spotřeba	233	0
Spotřeba materiálu a energie	109	0
Služby	124	0
Úpravy hodnot v provozní oblasti	480	0

Úpravy hodnot dlouhodobého nehm. a hm. majetku	480	0
- Úpravy hodnot dlouhodobého nehm. a hm. majetku - trvalé	480	0
Ostatní provozní výnosy	94	0
Jiné provozní výnosy	94	0
Ostatní provozní náklady	4	0
Daně a poplatky v provozní oblasti	4	0
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-623	0
Nákladové úroky a podobné náklady	2	0
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	2	0
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-2	0
Výsledek hospodaření před zdaněním	-625	0
Výsledek hospodaření po zdanění	-625	0
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-625</b>	<b>0</b>
Čistý obrat za účetní období	94	0

Výkaz o peněžních tocích	1. 1. 2018 - 31.12.2018	30. 9. 2017 - 31.12.2017
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	0	0
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>-132</b>	<b>0</b>
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	<b>-4565</b>	<b>-400</b>
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	<b>4700</b>	<b>400</b>
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	3	0
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	3	0

Výhrady či zdůraznění ve zprávách auditora k účetní závěrce nebyly.

## 2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?

2.3.1 Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které mohou mít dopad na hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost splácet závazky z Dluhopisů:

- Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí:** Výstavba, prodej a nákup nemovitostí je složitou a dlouhodobou záležitostí. V případě nepříznivé situace na realitním trhu v obci Trnová u Jíloviště, Karle u Svitav, případně dalších lokalit v blízkosti Prahy (dále jen „Lokalitý“) či v případě chybného nacenění nemovitostí v Lokalitách hrozí, že společnost ve Skupině nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení úvěru nebo zápůjčky Emitenta. Na straně Emitenta může dojít k prodloužení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k jejich úplnému nezaplacení. Toto riziko se zvýší v případě stagnace či poklesu realitního trhu v Lokalitách, ve kterých Emitent podniká.
- Riziko spojené s umístěním nemovitostí:** Pokud Emitent nebo společnost ve Skupině neodhadne výnosový potenciál Lokalit, může být obtížné realizované nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat. Na straně Emitenta může dojít k prodloužení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k jejich úplnému nezaplacení.
- Riziko pohybu cen nemovitostí:** Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent a společnosti ve Skupině podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Neočekávané snížení tržní ceny nemovitostí v portfoliu Emitenta nebo společností ve Skupině bude mít v okamžiku prodeje nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta nebo společností ve Skupině. Na straně Emitenta může dojít k prodloužení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k jejich úplnému nezaplacení.
- Riziko realizace zajištění financování:** Financování výstavby příslušného projektu bývá spojeno se zajištěním ve formě zástavního práva k nemovitostem v Lokalitách, tak k podílům Ovládající osoby emitenta v obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta. Pokud nebude Skupina Emitenta

	<p>schopna splácet toto financování, hrozí, že příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta bude nucena prodat projekt, případně že Ovládající osoba Emitenta přestane být vlastníkem ve vztahu k podílu v příslušné obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta. Tři z šesti společností ve Skupině jsou k datu tohoto Prospektu již zastaveny. Nucená realizace zajištění ve formě nemovitostí v Lokalitách může vést k významnému snížení výnosů z výstavby v Lokalitách. Na straně Emitenta může dojít k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k jejich úplnému nezaplacení.</p> <p>5. <b>Riziko záporného vlastního kapitálu a možného úpadku:</b> Emitent měl k 31.12.2018 záporný vlastní kapitál ve výši -425.000 Kč v důsledku účetní ztráty Emitenta za rok 2018 (dále jen „Ztráta z minulých let“). Vlastní kapitál je k datu vyhotovení Prospektu stejný, tedy -425.000 Kč. Emitent prohlašuje, že přijme taková opatření, že nejpozději do 31.12.2019 bude Ztráta z minulých let uhrazena, a to buď z výnosů z podnikatelské činnosti Emitenta, nebo prostřednictvím příplatkové povinnosti Ovládající osoby emitenta. V případě, že nebude Ztráta z minulých let uhrazena, může nastat situace, že Emitent nebude schopen plnit své závazky a ocitne se v úpadku. Taková situace může vést na straně Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p> <p>6. <b>Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině:</b> Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů. Splácení dluhů vůči Emitentovi je tak závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení tohoto Prospektu neeviduje Emitent žádné zápůjčky společnostem ve Skupině. Na straně Emitenta může dojít k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k jejich úplnému nezaplacení.</p> <p>7. <b>Riziko omezeného ovládní společností ve Skupině:</b> K datu tohoto Prospektu jsou tři z šesti společností ve Skupině, kterým Emitent plánuje poskytovat financování na realizaci výstavby nemovitostí v Lokalitách, zastaveny na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci. Na základě zástavní smlouvy disponuje hlasovacími právy u zastavených společností zástavní věřitel, což může mít, v případě realizace zástavního práva, za následek úplnou ztrátu vlatnické kontroly a vlivu Ovládající osoby emitenta vůči úvěrovaným společnostem, a tím významné snížení schopnosti Emitenta získat zpět své pohledávky od úvěrovaných společností. Na straně Emitenta může dojít k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k jejich úplnému nezaplacení.</p> <p>8. <b>Riziko společností s krátkou historií:</b> Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla 30. 9. 2017. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. Na straně Emitenta může dojít k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k jejich úplnému nezaplacení.</p> <p>9. <b>Riziko ztráty klíčových osob:</b> Klíčová osoba Emitenta, tj. jednatel, určuje podnikatelskou strategii Emitenta a celé Skupiny. Jeho činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a společností ve Skupině. Případná ztráta této osoby by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta a celé Skupiny zejména tak, že bude ohrožena plánovaná výstavba nemovitostí v Lokalitách. Na straně Emitenta může dojít k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k jejich úplnému nezaplacení.</p>
--	---

### Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

<p>3.1</p> <p>3.1.1</p>	<p><b>Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?</b></p> <p>Emitent bude emitovat dluhopisy jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále jen „<b>Dluhopisy</b>“).  Měna Dluhopisu je Koruna česká (<b>CZK</b>).  Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 50.000 CZK.  Počet vydávaných Dluhopisů je 10.000.  Den konečné splatnosti Dluhopisů je 12. 9. 2024.  Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů.</p>
-------------------------	---



	<p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na úrokové výnosy. Výnos z Dluhopisů je pevný ve výši 6,9 %. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy dané emise k jím určenému dni („<b>Den předčasné splatnosti</b>“), a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 30 dní přede Dnem předčasné splatnosti, a to na internetových stránkách <a href="http://www.bestprosperity.cz">www.bestprosperity.cz</a>, nebo emailovou zprávou, nebo dopisem.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>Zákon o dluhopisech</b>“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p>
<b>3.2</b>	<b>Kde budou cenné papíry obchodovány</b>
3.2.1	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.
<b>3.3</b>	<b>Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</b>
	Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoliv dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zajištěno.
<b>3.4</b>	<b>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?</b>
3.4.1	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko nesplacení:</b> Emitent je malou společností, která více podléhá tržním a hospodářským vlivům. Vydané Dluhopisy tak nesou riziko nesplacení, které je vyšší než u velkých společností. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po uspokojení zajištěných pohledávek dalších věřitelů.</li> <li><b>Riziko likvidity:</b> Dluhopisy nejsou kotovány či obchodovány na veřejných trzích či mnohostranných obchodních systémech. Z uvedeného důvodu mohou mít minimální nebo žádnou likviditu, což může způsobit, že investoři budou muset Dluhopisy držet do jejich splatnosti bez možnosti jejich prodeje a z uvedeného důvodu bude zpravidla nutné jejich držení do splatnosti.</li> <li><b>Dluhopisy jsou nezajištěné:</b> Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva.</li> <li><b>Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky:</b> Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na garanční plnění.</li> <li><b>Úrokové riziko:</b> Ceny dluhopisů a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Držitelé dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,9 % tak podstupují riziko poklesu ceny dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Rovněž platí, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr.</li> </ol>

#### Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů

<b>4.1</b>	<b>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?</b>
	<p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice, případně jiných členských státech Evropské unie. Veřejná nabídka poběží od 13. 9. 2019 do konce platnosti tohoto Prospektu. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí</p>

	<p>50.000 Kč. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.</p> <p>Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem.</p> <p>Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsání objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.</p> <p>Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.</p> <p>Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k datu emise, po datu emise bude k částce emisního kurzu Dluhopisů připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.</p> <p>Náklady přípravy emise Dluhopisů činily přibližně 150.000 Kč. Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje vlastními silami, k datu Prospektu nemá Emitent zaslouženy žádné poradce.</p> <p>Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.</p> <p>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.</p>
<p><b>4.2</b></p> <p>4.2.1</p>	<p><b>Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?</b></p> <p>Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou použity k následujícím účelům, přičemž Emitent nemá stanoveny priority použití výnosů emise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem výstavby dvou dvojdomů na pozemku č. 139/193 v obci Trnová u Jíloviště,</li> <li>• poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti Šefrnova pátá s.r.o. a Šefrnova šestá s.r.o. za účelem výstavby dvou dvojdomů na pozemcích č. 139/194 a 139/195 v obci Trnová u Jíloviště za podmínky, že Ovládající osoba emitenta uplatní předkupní právo na koupi uvedených společností,</li> <li>• poskytnutí úvěru nebo zápůjčky fyzické či právnické osobě ze Skupiny, přičemž k datu vyhotovení Prospektu nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude fyzická či právnická osoba ze Skupiny investovat,</li> <li>• nákupu nemovitosti, podílu na nemovitosti, či nemovitostní společnosti, přičemž k datu vyhotovení Prospektu nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude Emitent investovat,</li> <li>• financování provozních potřeb Emitenta.</li> </ul> <p>Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy 499.850.000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.</p> <p>Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.</p>
<p><b>4.3</b></p> <p>4.3.1</p>	<p><b>Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</b></p> <p>Osobou nabízející cenné papíry je Emitent. Emitent ani jiná osoba nežádá o přijetí k obchodování v mnohostranném obchodním systému nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.</p>

## **II. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA**

### **1. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem**

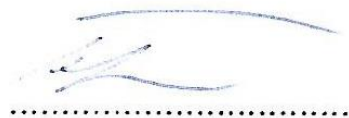
#### **1.1 Osoby odpovědné za obsah Prospektu**

Právníckou osobou odpovědnou za údaje uvedené v Prospektu je Emitent – společnost best prosperity s.r.o., se sídlem Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4, IČ 064 80 179, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, sp. zn. C 282856, jejímž jménem jedná jednatel Emitenta.

#### **1.2 Prohlášení osob odpovědných za Prospekt**

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Za společnost best prosperity s.r.o. dne 4. 9. 2019



Jan Šefrna, jednatel

### 1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k účetní závěrce.

Auditor odpovědný za audit: Ing. Karel Novák, č. oprávnění 1381, Dvorská 982, 563 01 Lanškroun (dále jen „Auditor“)

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do skupiny Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

Zpráva Auditora k účetní závěrce byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této závěrky byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora pro účely Prospektu.

### 1.4 Informace od třetích stran

Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Prospektu.

- Makroekonomická predikce České republiky, duben 2019. *Ministerstvo financí České republiky*. [online]. 2019. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2019/makroekonomicka-predikce-duben-2019-34882>
- Trend Report 2018. Přehled českého realitního trhu. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí*. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2018/>
- Trend Report 2019. Přehled českého realitního trhu. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí*. [online]. Dostupné z: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2019/05/TrendReport-2019\\_CZ\\_web.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2019/05/TrendReport-2019_CZ_web.pdf)
- Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018. ČNB. [online]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2017-2018/fs\\_2017-2018.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf)

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

### 1.5 Schválení Prospektu

Tento Prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2019/079025/570 ze dne 10. 9. 2019, které nabylo právní moci dne 12. 9. 2019, jako příslušný orgán podle Nařízení.

Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, a potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 Nařízení.

## 1.6 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v emisi/nabídce

Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

## 1.7 Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky

Důvodem nabídky je získání finančních prostředků z Emise dluhopisů. Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou použity k následujícím účelům, přičemž Emitent nemá stanoveny priority použití výnosů emise:

- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem výstavby dvou dvojdomů na pozemku č. 139/193 v obci Trnová u Jíloviště,
- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti Šefrnova pátá s.r.o. a Šefrnova šestá s.r.o. za účelem výstavby dvou dvojdomů na pozemcích č. 139/194 a 139/195 v obci Trnová u Jíloviště za podmínky, že Ovládající osoba emitenta uplatní předkupní právo na koupi uvedených společností,
- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky fyzické či právnické osobě ze Skupiny, přičemž k datu vyhotovení Prospektu nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude fyzická či právnická osoba ze Skupiny investovat,
- nákupu nemovitosti, podílu na nemovitosti, či nemovitostní společnosti, přičemž k datu vyhotovení Prospektu nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude Emitent investovat,
- financování provozních potřeb Emitenta.

Náklady přípravy emise Dluhopisů činily přibližně 150.000 Kč. Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje vlastními silami, k datu Prospektu nemá Emitent zasmluvněny žádné poradce.

Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy 499.850.000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.

## 2. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

### 2.1 Údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název:	best prosperity s.r.o.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 282856, IČ 064 80 179, LEI 315700B9IL7ISW5IMY73
Datum založení:	30. září 2017 na dobu neurčitou
Sídlo a právní forma:	Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika; právní forma je „společnost s ručením omezeným“

Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013, katastrální zákon, v platném znění, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Telefonní kontakt:	+420 704 044 004
Emailový kontakt:	info@bestprosperity.cz
Internetové stránky:	www.bestprosperity.cz; informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných emisí a významných smluv uvedených v oddílu VIII. Údaje o akcionářích a držitelích cenných papírů, čl. 4.1 Významné smlouvy, tohoto Prospektu.

Emitentovi nebyl udělen rating.

#### 2.1.1. *Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta*

Od poslední ověřené účetní závěrky nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

#### 2.1.2. *Popis očekávaného financování Emitenta*

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů, případně prostřednictvím úvěrů od dodavatelů. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou v tuto chvíli známi.

## 2.2 Přehled podnikání

### 2.2.1. *Hlavní činnosti Emitenta a společností ve Skupině*

Předmět podnikání Emitenta dle zakladatelské listiny zahrnuje: (i) výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Hlavní činností Emitenta je podnikání na realitním trhu, které zahrnuje zejména vyhledávání vhodných pozemků pro výstavbu rodinných a bytových domů, nákup rezidenčních nemovitostí za účelem rekonstrukce a následného pronájmu, okrajově potom investice do komerčních nemovitostí.

Emitent do data tohoto Prospektu vyhledával vhodné investice do nemovitostí a realizoval výstavbu srubu v k.ú. Karle-Svitavy, který je určen k pronájmu.

Emitent kromě výše uvedené činnosti bude poskytovat úvěry a zápůjčky ze zdrojů získaných emisí dluhopisů společností ve Skupině. Společnosti ve Skupině podnikají stejně jako Emitent na realitním trhu.

Investice Emitenta a společností ve Skupině budou směřovat výhradně do oblasti nemovitostního trhu na území České republiky. Emitent a Společnosti ve Skupině budou vyhledávat nemovitosti, které vykazují příznivý poměr cena/návratnost, z hlediska zaměření bude převažovat vyhledávání vhodných pozemků pro realizaci výstavby bytových a rodinných domů.

Emitent a společnosti ve Skupině budou dále vyhledávat příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí či podílu na nich, případné rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především k bydlení. Na okraji zájmu budou investice do komerčních nemovitostí, jako jsou kancelářské prostory. Ty bude Emitent a společnosti ve Skupině vyhledávat zejména v případě vhodného využití volných finančních prostředků do doby, než budou nalezeny vhodné investice do rezidenčních nemovitostí.

Emitent se zaměřuje na realitní trh v obcích Trnová u Jíloviště a Karle u Svitav z důvodu dřívějších zkušeností v této oblasti a z důvodu velkého množství příležitostí. Emitent v budoucnu nevyklučuje investice do rezidenčních nemovitostí v jiných obcích v blízkosti Prahy (do 50 km).. Rostoucí ceny nemovitostí neustále zhoršují dostupnost bydlení v hlavním městě, a proto je výstavba v blízkém okolí Prahy stále atraktivnější a nemovitosti se zde velice dobře prodávají.

Emitent a společnosti ve Skupině budou realizovat především investice zaměřené do výstavby nemovitostí, jejichž tržní hodnota se bude pohybovat od 1 mil. Kč do 50 mil. Kč.

Emitent a společnosti ve Skupině budou investovat do nemovitostí, které nebudou vykazovat právní vady. Za tím účelem společnosti ve Skupině budou prověřovat zejména 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 budou prověřovat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor, nebo jakákoliv jiná právní vada. Případné investice do zatížené nemovitosti budou vždy posuzovány individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

Společnost	Nemovitost ve vlastnictví	Tržní cena dle odhadu Emitenta	Popis a způsob využití, stav k datu Prospektu
best project s.r.o.	Dům v Trnové u Jíloviště, parcela 139/45	32 mil. Kč	Dům před kolaudací určený k prodeji
best prosperity s.r.o.	Pozemky a srub v k.ú. Karle-Svitavy, LV 440	2 mil. Kč	Srub před kolaudací určený k pronájmu

Šefrnova první s.r.o.	Dvojdům v Trnové u Jíloviště, parcela 139/146 a 139/107	19 mil. Kč	Dvojdům před kolaudací určený k prodeji
Šefrnova druhá s.r.o.	Dvojdům v Trnové u Jíloviště, parcela 139/176	22 mil. Kč	Dvojdům před kolaudací určený k prodeji; jeden z domů je k datu Prospektu zarezervován
Šefrnova třetí s.r.o.	Předkupní smlouva na pozemek v Trnové u Jíloviště, parcela 139/193	12 mil. Kč	Čeká se na rozdělení pozemku určeného pro výstavbu dvou dvojdůmů, po rozdělení případně každé společnosti jedna polovina
Šefrnova čtvrtá s.r.o.			

Tab. č. 1: Přehled nemovitostí ve vlastnictví Skupiny a jejich využití

Jak je patrné z tabulky č. 1, zaměřují se společnosti ve Skupině na obec Trnová u Jíloviště v blízkosti Prahy.

Ovládající osoba předpokládá, že bude do konce roku 2019 na základě dohody o zřízení předkupního práva vlastnit a ovládat také další dvě společnosti, které měla dříve ve svém majetku. Jedná se o společnosti Šefrnova pátá s.r.o., IČ 073 98 549 (kupní cena 6.370.000 Kč), a Šefrnova šestá s.r.o., IČ 073 98 557 (kupní cena 7.527.000 Kč). Z tohoto důvodu jsou níže uvedeny také nemovitosti ve vlastnictví těchto společností.

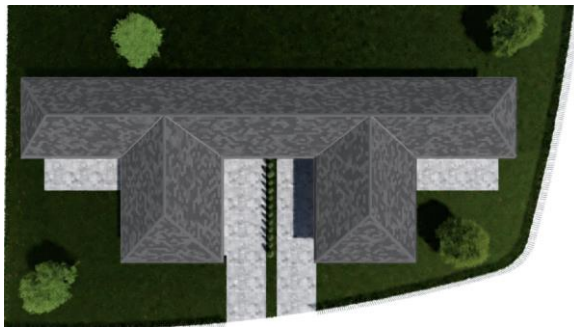
Společnost	Nemovitost ve vlastnictví	Tržní cena dle odhadu Emitenta	Popis a způsob využití, stav k datu Prospektu
Šefrnova pátá s.r.o.	Pozemky v Trnové u Jíloviště, parcela 139/194 a 139/195	7,7 mil. Kč / 8,9 mil. Kč	Pozemky určené pro výstavbu dvou dvojdůmů
Šefrnova šestá s.r.o.			

Tab. č. 2: Přehled nemovitostí ve vlastnictví společností Šefrnova pátá s.r.o. a Šefrnova šestá s.r.o.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu mají společnosti ve Skupině konkrétní záměr realizovat výstavbu dvou dvojdůmů v obci Trnová u Jíloviště, přibližně 16 km od centra Prahy. Pro tuto výstavbu je již nachystán pozemek i projektová dokumentace. Emitent se bude na financování této výstavby podílet formou půjček společnostem ve Skupině, přičemž finanční prostředky pro tento účel získá Emitent emisí Dluhopisů.

- Na pozemku č. 139/193 v hodnotě cca 12 mil. Kč bude po rozdělení na dva pozemky realizována výstavba dvou dvojdůmů, dohromady o čtyřech bytových jednotkách, z nichž každá bude disponovat plochou cca 140 m<sup>2</sup>. Dle odhadu Emitenta se tržní cena zvýší na cca 36 mil. Kč (4 x 4+kk).





Ovládající osoba emitenta předpokládá, že do konce roku 2019 uplatní předkupní právo na společnosti Šefrnova pátá s.r.o. a Šefrnova šestá s.r.o., prostřednictvím kterých realizuje výstavbu následujících dvou dvojdomů:

- Na pozemku č. 139/195 v hodnotě cca 8,9 mil. Kč bude realizována výstavba dvojdomu o dvou bytových jednotkách, z nichž každá bude mít cca 195 m<sup>2</sup>. Dle odhadu Emitenta se celková tržní cena zvýší na cca 24 mil. Kč (2 x 6+kk).
- Na pozemku č. 139/194 v hodnotě cca 7,7 mil. Kč bude realizována výstavba dvojdomu o dvou bytových jednotkách, z nichž každá bude mít cca 186 m<sup>2</sup>. Dle odhadu Emitenta se celková tržní cena zvýší na cca 22 mil. Kč (2 x 4+kk).

Podmínkou uvedené výstavby je uplatnění předkupního práva na společnosti Šefrnova pátá s.r.o. a Šefrnova šestá s.r.o.

Také v tomto případě se jedná výstavbu na pozemcích v obci Trnová u Jíloviště, pro kterou jsou již nachystány pozemky i projektová dokumentace. Ovládající osoba emitenta má jako stavebník uzavřeny se společnostmi Šefrnova pátá s.r.o. a Šefrnova šestá s.r.o. dohody o výstavbě, viz oddíl VIII., čl. 4 Významné smlouvy tohoto Prospektu.

Emitent se bude na financování této výstavby podílet formou půjček uvedeným společnostem, přičemž finanční prostředky pro tento účel získá Emitent emisí Dluhopisů. Předpokladem financování výstavby je uplatnění předkupního práva na společnosti a začlenění uvedených společností do Skupiny.

Emitent provozuje webový portál [www.domytrnova.cz](http://www.domytrnova.cz), na kterém je plánovaná výstavba dvojdomů částečně prezentována.

Ovládající osoba emitenta dále vede obchodní jednání o nákupu dalších pozemků v Trnové u Jíloviště pro další výstavbu, z nichž nejvýznamnější je možnost nákupu velkého pozemku o rozloze 20.000 m<sup>2</sup>. Z celkové rozlohy 20.000 m<sup>2</sup> je 14.000 m<sup>2</sup> určeno pro výstavbu rezidenčního bydlení v podobě řadových domů, dvojdomů nebo samostatně stojících rodinných domů. Zbývajících 6.000 m<sup>2</sup> je určeno pro komerční výstavbu a výstavbu občanské vybavenosti (školka, obchod, kavárna, nový obecní úřad).

Konkrétní podoba rezidenční i komerční výstavby je k datu tohoto Prospektu předmětem jednání se zastupiteli obce.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nejsou společnosti ve Skupině zavázány žádný z projektů realizovat.

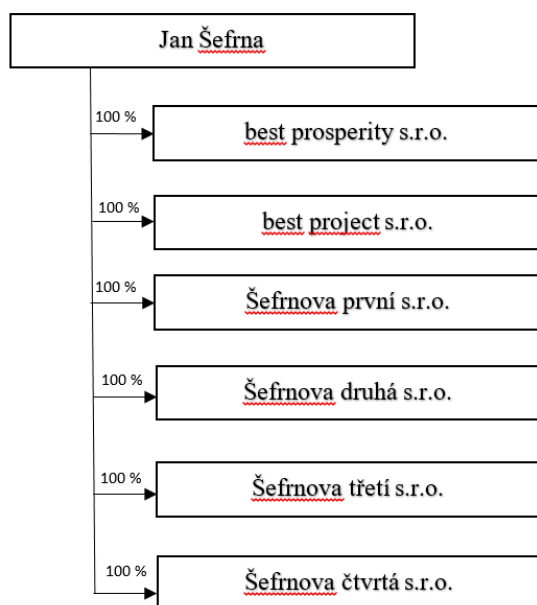
### 2.2.2. *Hlavní trhy*

Společnost best prosperity s.r.o. působí a prostřednictvím financování společností ve Skupině bude působit v segmentu nemovitostí na území České republiky. Realitní trh je vysoce konkurenční prostředí, ve kterém Emitent a společnosti ve Skupině působí již od svého založení.

Popis jednotlivých segmentů realitního trhu včetně předpokládaného vývoje je uveden v kapitole 2.4 Údaje o trendech.

## 2.3 Organizační struktura

### 2.3.1. *Skupina*



Jediným společníkem Emitenta je pan Jana Šefrna, nar. 21. 10. 1986, bytem Varhulíkové 1580/18, Holešovice, 170 00 Praha 7, který vlastní 100% obchodní podíl, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech (dále také „Ovládající osoba emitenta“).

Pan Jan Šefrna kromě Emitenta vlastní následující společnosti:

Fyzická osoba	Název společnosti / IČ	Sídlo	Obchodní podíl / hlasovací práva	Poznámka
Jan Šefrna	best project s.r.o. / 060 89 577	Varhulíkové 1580/18, 170 00 Praha 7	100 % / viz Poznámka	Smlouvou o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci ze dne 27.9.2017 bylo dohodnuto, že zástavní věřitel KAPPA RESIDENTIAL s.r.o., IČ 02272822, bude vykonávat veškerá hlasovací

				práva spojená s obchodním podílem ve společnosti.
	Šefrnova první s.r.o. / 073 98 506	Varhulíkové 1580/18, 170 00 Praha 7	100 % / viz Poznámka	Smlouvou o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci ze dne 9.11.2018 bylo dohodnuto, že zástavní věřitel KAPPA CREDIT s.r.o., IČ 24257591, bude vykonávat veškerá hlasovací práva spojená s obchodním podílem ve společnosti.
	Šefrnova druhá s.r.o. / 073 98 514	Varhulíkové 1580/18, 170 00 Praha 7	100 % / viz Poznámka	Smlouvou o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci ze dne 9.11.2018 bylo dohodnuto, že zástavní věřitel KAPPA CREDIT s.r.o., IČ 24257591, bude vykonávat veškerá hlasovací práva spojená s obchodním podílem ve společnosti.
	Šefrnova třetí s.r.o. / 073 98 522	Varhulíkové 1580/18, 170 00 Praha 7	100 % / 100 %	073 98 522
	Šefrnova čtvrtá s.r.o. / 073 98 531	Varhulíkové 1580/18, 170 00 Praha 7	100 % / 100 %	073 98 531

Tab. č. 3

Objem a splatnost úvěrů, které se pojí se zástavami na podíly v zastavených firmách, jsou uvedeny v části VIII., kapitole 4.1 Významné smlouvy tohoto Prospektu.

Emitent je tak součástí skupiny, kterou tvoří Ovládající osoba emitenta a všechny společnosti, ve kterých má nebo v budoucnu bude mít Ovládající osoba emitenta přímý či nepřímý majetkový podíl. Všechny společnosti vcelku tvoří Skupinu, výčet společností je uveden v tabulce č. 3 výše. Ovládající osoba předpokládá, že bude do konce roku 2019 na základě předkupní smlouvy vlastnit a ovládat také další dvě společnosti, které měla dříve ve svém majetku. Jedná se o společnosti Šefrnova pátá s.r.o., IČ 073 98 549, a Šefrnova šestá s.r.o., IČ 073 98 557.

Všechny uvedené majetkové podíly jsou vždy ve výši 100 %. Hlasovací práva nejsou u společností best prosperity s.r.o., Šefrnova třetí s.r.o. a Šefrnova čtvrtá s.r.o. oddělena od obchodního podílu. U společností best project s.r.o., Šefrnova první s.r.o. a Šefrnova druhá s.r.o. vykonává na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci hlasovací práva zástavní věřitel uvedený v posledním sloupci tabulky č. 3 tohoto článku 2.3.1 Prospektu. Emitent tak u poloviny společností, které vlastní, nemá hlasovací práva a nemá možnost tyto společnosti vůbec ovládat. Tyto společnosti tedy reálně ovládá zástavní věřitel. Vzhledem k tomu, že jsou pro účely Prospektu tyto společnosti zahrnuty do Skupiny, má Emitent v plánu výtěžek z emise Dluhopisů půjčovat subjektům, kde hlasovací práva vykonává zástavní věřitel.

Emitent nevlastní žádný podíl na jiné společnosti.

### 2.3.2. *Závislost na jiných subjektech ve skupině*

Emitent bude kromě podnikání na realitním trhu poskytovat zápůjčky a úvěry ve skupině Ovládající osoby emitenta (dále jen „**Skupina**“), a proto bude ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostat svým dluhům bude významně ovlivněna schopností financovaného člena Skupiny dostat svým dluhům, a dosáhnout návratnosti investice, vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

## 2.4 Údaje o trendech

### 2.4.1. *Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a finanční výkonnosti Skupiny*

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

Emitent dále prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Prospektu nedošlo k jakékoli významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

### 2.4.2. *Informace o trendech*

#### 2.4.2.1 *Trendy relevantní pro Emitenta obecně*

Emitent bude poskytovat služby v České republice a je tak částečně závislý na vývoji české ekonomiky a eurozóny. Globální ekonomická expanze nadále pokračuje, ale pomalejším tempem než v předchozích letech. Předpovědi ekonomického růstu se snižují pro téměř všechny světové ekonomiky, zejména pak pro země eurozóny. K tomu přispívá zvýšená politická nejistota, pokračující napětí v mezinárodním obchodě a další snížení podnikatelské a spotřebitelské důvěry. Pozitivní je, že pro žádnou z největších světových ekonomik není předvídána recese.<sup>1</sup> I přes relativně negativní vliv vnějšího prostředí byl vývoj v České republice ve 4. čtvrtletí 2018 poměrně příznivý, růst reálného HDP zrychlil meziročně na 2,6 %.

Vzhledem k očekávanému zhoršení vnějšího prostředí se snížila predikce ekonomického růstu v roce 2019 z 2,5 % na 2,4 %. Nejvýznamnějším růstovým faktorem by měla být spotřeba domácností v důsledku rostoucích mezd, nízké nezaměstnanosti a zvýšení starobních důchodů. K růstu budou přispívat investice do fixního kapitálu a spotřeba sektoru vládních institucí. Pro rok 2020 zůstává predikce ekonomického růstu ve výši 2,4 %.

Inflace se již od počátku roku 2017 pohybuje v horní polovině tolerančního pásma 2% inflačního cíle České národní banky, kde by měla zůstat také v roce 2019. Proinflační vlivy budou působit i nadále, ale s postupně se snižující intenzitou. Predikce průměrné míry inflace v roce 2019 činí 2,3 % a v roce 2020 je očekávána inflace ve výši 1,6 %.<sup>2</sup>

Ve 4. čtvrtletí 2018 se růst zaměstnanosti vrátil nad hranici 1 %. Nedostatek zaměstnanců je hlavní bariérou pro další extenzivní růst produkce, což větší firmy motivuje k investicím zvyšujícím produktivitu práce. Prostor pro další pokles nezaměstnanosti již není. Predikce míry nezaměstnanosti na rok 2019 i 2020 činí 2,2 %.

Na vývoj ekonomiky ČR má vliv především vývoj v Evropské unii a eurozóně. V Evropské unii se HDP ve 4. čtvrtletí 2018 mezičtvrtletně zvýšil jen o 0,3 %, meziročně o 1,4 %. V řadě zemí výraznější oživení kromě vnějších faktorů brzdí strukturální problémy, nízký růst produktivity práce, ztráta konkurenceschopnosti či vysoká zadluženost vládního a soukromého sektoru. Míra inflace v eurozóně se od prosince 2018 pohybuje v blízkosti 1,5 %. Míra nezaměstnanosti v řadě zemí Evropské unie stagnuje či klesá jen nepatrně. V únoru 2019 byla na úrovni 6,5 %, což představuje nejnižší hodnotu od roku 2000.

<sup>1</sup> Makroekonomická predikce České republiky, duben 2019. *Ministerstvo financí České republiky*. [online]. 2019. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2019/makroekonomicka-predikce-duben-2019-34882>

<sup>2</sup> Makroekonomická predikce České republiky, duben 2019. *Ministerstvo financí České republiky*. [online]. 2019. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2019/makroekonomicka-predikce-duben-2019-34882>

Růst HDP v Evropské unii by i v dalších letech měl být tažen domácí poptávkou. Hlavním faktorem by měla zůstat spotřeba domácností, podpořená nízkými úrokovými sazbami a expanzivní fiskální politikou v některých státech. Pozitivní efekt bude mít růst mezd související s napjatým trhem práce, kdy nedostatek pracovní síly brání hospodářskému růstu v krátkém a střednědobém horizontu. Tato situace povede k růstu investic, který by měl být zmírňován ochlazováním světové ekonomiky.

Odborníci očekávají, že hospodářský růst zůstane v krátkodobém horizontu slabý a nevýrazný, zasazený slábnoucí globální poptávkou, rizikem vyhrocení obchodních vztahů se Spojenými státy americkými a nejistotami souvisejícími s vystoupením Spojeného království z EU. Dále se očekává, že nakonec nedojde k dalšímu zvýšení překážek ve vzájemném obchodu mezi Spojenými státy americkými na straně jedné a Čínou a EU na straně druhé. Ve střednědobém horizontu by se měl hospodářský růst mírně oživit. Za celý rok 2018 se HDP v Evropské unii zvýšil o 1,9 %. Ekonomický růst by v roce 2019 mohl dosáhnout 1,3 % a v roce 2020 mírně zrychlit na 1,6 %.<sup>3</sup>

#### 2.4.2.2 *Trendy na trhu podnikání Emitenta*

Příznivá situace české ekonomiky bude mít pozitivní dopad na celý realitní trh. Na druhou stranu se objevují také varovné signály. Pokračuje růst cen rezidenčních nemovitostí, v poslední době již pomalejším tempem. Silná poptávka po rezidenčních nemovitostech ve velkých městech jako Praha, Brno, Plzeň nebo Olomouc je i přes regulaci České národní banky motivována především nízkými sazbami u hypoték. Česká národní banka přišla s regulací hypotečního trhu a v dubnu 2017 doporučila neposkytovat hypotéky nad 90 % ukazatele LTV (poměr výše úvěru k hodnotě zástavy) a omezit i hypotéky nad 80 %. Takových mohou banky poskytnout jen 15 %. Další regulací je regulace prostřednictvím omezení dluhu žadatelů o hypotéku, který by neměl od října 2018 překročit devítinásobek ročního čistého příjmu žadatele a zároveň by měl žadatel o hypotéku na splátku dluhu vynakládat maximálně 45 % svého měsíčního čistého příjmu. Další ochlazení hypotečního trhu nastane se stoupajícími úrokovými sazbami. Airbnb ve velkých městech zvyšuje ceny dlouhodobých pronájmů. Vlastní bydlení, stejně jako bydlení v pronájmu, se stává pro některé příjmové vrstvy obyvatelstva a mladé lidi nedostupným.<sup>4</sup>

V oblasti kanceláří tradičně dominuje Praha, kde v roce 2018 ovšem celkový hrubý objem uzavřených transakcí mírně poklesl. I přesto pokračuje trend silné poptávky z předchozích let. V Praze je aktuální neobsazenost kancelářských prostor na úrovni kolem 5 %. Za hlavní trend označují specialisté kanceláře jako služby, s důrazem na produktivitu, využití nových technologií a mobilitu. Ať už ve formě rychle rostoucích coworkingů, nebo jejich různých variant a hybridů.

Skupina Emitenta se plánuje zaměřit na segment rezidenčního bydlení v Praze a jejím blízkém okolí, okrajově na komerční prostory ve stejné lokalitě. Následuje podrobnější analýza rezidenčního trhu.

#### **Rezidenční trh**

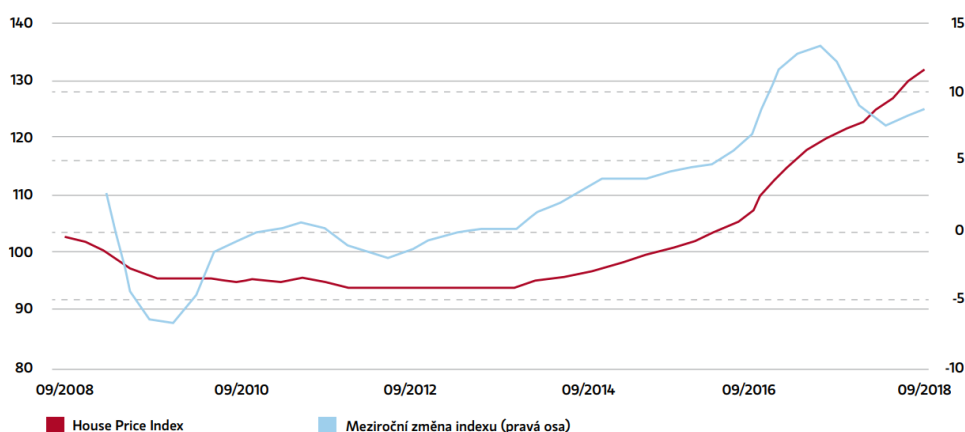
Rezidenční trh v České republice fungoval v roce 2018 a pokračuje i v roce 2019 bez zásadních problémů, nenachází se v krizi. Problematický je však narůstající nedostatek bytů na trhu v Praze, pomalá a nedostatečná výstavba bytových domů, špatně nastavená legislativa týkající se pronájmu bytů a špatně fungující SVJ.

---

<sup>3</sup> dtto, str. 6.

<sup>4</sup> Trend Report 2018. Přehled českého realitního trhu. *Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí*. [online]. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2018/>

Rezidenční trh v roce 2018 a na počátku roku 2019 pokračoval v trendu předchozího období, tedy růstu cen ve všech segmentech. Ceny nemovitostí rostly i v roce 2018 přibližně o cca 6 až 10 % p. a., následně růst slábl a v některých regionech byl zaznamenán mírný pokles, viz graf č. 1. Nejvíce rostly ceny panelových bytů v okrajích měst a ceny nových bytů, a to hlavně těch nejkvalitnějších. Poptávka po bydlení mírně klesla, nabídka byla nedostatečná. Na trhu probíhá velmi málo transakcí, zobchoduje se přibližně 5 % nemovitostí ročně. Málo transakcí bylo zaznamenáno zejména v segmentu bytových domů, výnosy z investic se pohybují okolo 3 % p. a. V reakci na tento vývoj rostou nájmy v celé České republice. Odráží to i fakt, že nová bytová výstavba je pomalá, staví se převážně rodinné domy, bytové domy se staví nejvíce v Praze, ale tam je s pomalostí a utlumením výstavby největší problém.



**Graf č. 1:** Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v ČR (2015=100; pravá osa: v %). Zdroj: Trendreport 2019, str. 18

Jak je patrné z grafu č. 1, ve srovnání s minulým cenovým vrcholem v roce 2008 jsou aktuální ceny nemovitostí téměř o 30 % vyšší. Ve velkých městech jsou vysoké ceny ovlivněny nedostatečnou nabídkou bytů, která je důsledkem současné legislativy a praxe v oblasti stavebního řízení.

Prognóza tempa růstu cen rezidenčních nemovitostí v následujících letech je zatížena značnými nejistotami. Pokud by se ekonomika vyvíjela v souladu se scénářem, který odpovídá prognóze ze Zprávy o inflaci ČNB I/2019, měla by dynamika cen postupně zvolňovat a na konci roku 2019 se přiblížit hranici 5 %. V dalších dvou letech by se pak meziroční tempo růstu cen nemovitostí mělo pohybovat přibližně v rozmezí 3–4 %.<sup>5</sup>

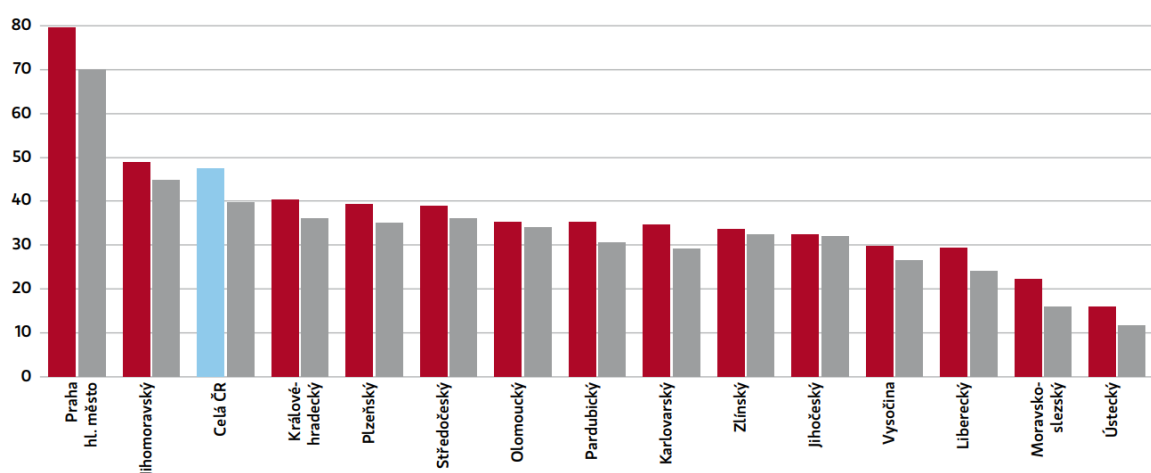
Česká národní banka za nejvýznamnější domácí zdroj systémových rizik považuje pokračování roztáčení spirály mezi cenami nemovitostí a úvěry sloužícími k jejich financování. Vztah mezi oběma veličinami je na jedné straně zesilován optimismem domácností ohledně snadnosti budoucího splácení přijatých dluhů, na druhé straně je hnán očekáváním vysokého zhodnocení kupovaných nemovitostí v důsledku rychlého růstu jejich cen.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Trend Report 2019, str. 19. Přehled českého realitního trhu. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. [online]. Dostupné z: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2019/05/TrendReport-2019\\_CZ\\_web.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2019/05/TrendReport-2019_CZ_web.pdf)

<sup>6</sup> Zpráva o finanční stabilitě 2017/2018. ČNB. [online]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2017-2018/fs\\_2017-2018.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018.pdf)

Na vývoji rezidenčního trhu se již začínají projevovat regulační opatření ČNB, která mají dopad hlavně na nízkopříjmové skupiny obyvatel ve velkých městech, kde jsou ceny nejvyšší. Důsledkem této politiky pak bude přesun poptávky na nájemní trh, čímž se budou zvyšovat i ceny nájemného.<sup>7</sup>

Dostupnost bydlení se v roce 2018 mírně zhoršila ve všech krajských městech, v Praze a Brně v lokalitách širších center dosahuje cena bydlení již takových hodnot, že se stává pro běžné rodiny ze střední třídy nedostupným. V důsledku růstu cen i zdražování hypoték dochází k dalšímu zhoršování dostupnosti vlastnického bydlení. Zatímco v roce 2017 při průměrné nabídkové ceně 2,66 mil. Kč a hypoteční sazbě 2,44 % vynaložila průměrná česká domácnost na splátku hypotéky 39,7 % svých čistých příjmů, v závěru roku 2018 to bylo při ceně 3,12 mil. Kč a sazbě 3,10 % již 47,5 %. Situace se v jednotlivých krajích liší, viz graf č. 2.



**Graf č. 2:** Index dostupnosti bydlení 12/2018 (kraje ČR, šedě 12/2017). Zdroj: Trendreport 2019, str. 35

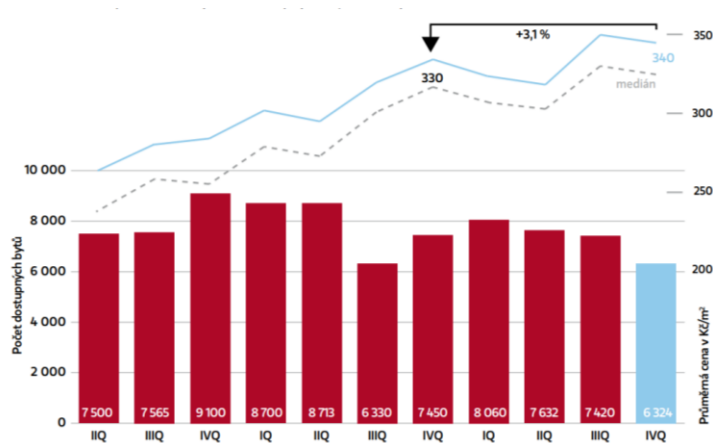
### Rezidenční trh v Praze

Ceny bytů hlavně v Praze jsou značně rozkolísané a mohou se v jedné lokalitě u srovnatelných bytů lišit až násobně. Ceny bytových nemovitostí i výše tržních nájmů dosahovaly nejvyšších hodnot na konci devadesátých let a počátkem nového tisíciletí. Tehdy realizované projekty měly podobné prodejní ceny, jako je tomu dnes. Pokles nastal po vstupu do EU. Další vrchol představoval rok 2008, následovalo období propadu cen o cca 30 %. Roky 2017–2018 ceny výrazně rostly, stále ale u většiny nemovitostí nedosáhly cen z roku 2008. Nejvyšší nárůsty zaznamenaly ceny na okrajích, a to hlavně u panelových domů.

Faktorů ovlivňujících ceny nových bytů v Praze je několik, k těm nejvýznamnějším patří rostoucí ceny stavebních materiálů a prací, odvody na dani z přidané hodnoty a zvyšující se náklady na pořízení nových pozemků či přímo již konkrétních developerských projektů. Náklady na nákup pozemků dosahují v současnosti podle propočtů společnosti Trigema více než 10 % celkových nákladů většiny developerů.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Trend Report 2019, str. 34.

<sup>8</sup> Trend Report 2019, str. 36.



**Graf č. 3:** Nabídka a průměrné ceny za m<sup>2</sup> dostupných nájemních bytů v Praze (veřejně dostupné záznamy v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu). Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech. Zdroj: Trendreport, str. 36

Graf č. 3 znázorňuje vývoj cen nájemních bytů v Praze. Tlak na růst cen novostaveb může znamenat přesun zájmu do segmentů staršího a nájemního bydlení. Proti tomu však hovoří zejména argument, že zvýšená poptávka v obou těchto segmentech vyvolá další vlnu zdražování, což může ochladit i trh s těmito typy nemovitostí.

**Nabídka staršího bydlení** v posledních letech na pražském rezidenčním trhu klesá, což může být mimo jiné zapříčiněno tím, že se sem přesouvá část zájmu, který mohl původně směřovat do segmentu novostaveb. Ke konci roku 2018 bylo podle statistik společnosti Trigema evidováno 6 542 starších bytů, které se nabízely k prodeji. Pro srovnání, ve stejném období před rokem to bylo 7 450, a před dvěma roky dokonce 9 360 jednotek. Nabídková cena se na trhu se starším bydlením v průběhu času postupně zvyšuje. Ke konci roku 2018 dosáhla na úroveň 88 367 korun za m<sup>2</sup>. Dva roky předtím to bylo 70 943 korun za m<sup>2</sup>, tedy o necelých 20 % méně. Největší nabídka staršího bydlení byla v roce 2018 v Praze 5 a Praze 4.<sup>9</sup>

**Nabídka nájemního bydlení** v Praze vykazuje klesající trend v počtu nabízených jednotek. Ke konci roku 2018 bylo v nabídkách 6 324 jednotek. V roce 2017 se jednalo o 7 450 a v roce 2016 to bylo 9 100 bytů. Průměrný nájem převyšoval v roce 2018 hranici 20 000 Kč za měsíc, respektive 300 Kč na m<sup>2</sup>. Nejvíce bytů nabízených k pronájmu bylo v roce 2018 v Praze 4, 5, 2 a 10.

**Trh s bytovými domy** nastartovaly restituční procesy již počátkem devadesátých let minulého století. Počty transakcí nejsou vysoké a ceny jsou stále nevyrovnané. Pořízení bytové budovy a její následná správa vyžadují velké množství informací a času. Je třeba počítat s mnoha vlivy, zvláště ze strany státu, například povinnosti osazování měřidel dodávaného tepla na všechna tělesa, vypracování průkazů energetické náročnosti budov, revize komínů, úpravy výtahů, evidence zahraničních nájemců apod. Trh s bytovými budovami v Praze je jediným aktivně fungujícím v České republice, v ostatních městech se jedná o ojedinělé případy. Pro efektivní provozování bytového domu je důležitá jeho správa. Kvalitní správce předchází problémům nejen u technických záležitostí, ale hlavně v komunikaci s nájemníky. Podcenění vztahu s nájemníky v kombinaci s legislativou a soudy výrazně

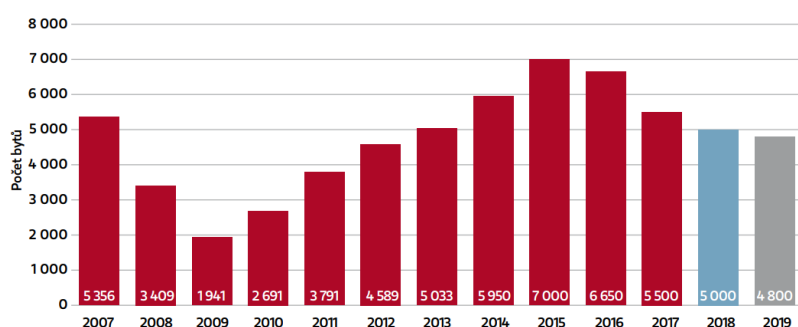
<sup>9</sup> Trend Report 2019, str. 37



vyznívajícími pro nájemníky, hlavně ty nedodržující podmínky nájmu, vede ke značným finančním ztrátám.<sup>10</sup>

Pokud jde o **prodej bytů**, v roce 2018 se v Praze podle statistik společností Trigema, Skanska Reality a Central Group celkem prodalo 5 000 nových bytů. Pro srovnání, v roce 2017 to bylo 5 500 jednotek (+ 9 %) a v roce 2016 dokonce 6 650 (+ 25 %) nových bytů. Podle odhadů se finanční hodnota prodaných bytů dlouhodobě pohybuje na úrovni 30 mld. Kč.

Ještě citelnější pokles prodejů nových bytů byl vloni zaznamenán v regionech, kde se podle analýzy Trigemy celkově prodalo pouze 4 440 nových bytů. Velký podíl na tom má poslední čtvrtletí, kdy se jednalo jen o 685 jednotek (v roce 2017 to bylo za stejné období 1 689 bytů). V roce 2017 přitom ještě počet prodaných bytů v regionech celkově převýšil počet jednotek realizovaných v hlavním městě, když dosáhl úrovně 6100 bytů. Je zřejmé, že také v regionech se projevilo omezení ČNB k přístupu hypotečních úvěrů.



**Graf č. 4:** Vývoj prodejů nových bytů v Praze. Zdroj: Trend Report, str. 39. Pozn.: Rok 2019 – odhad.

V průběhu roku 2018 se **nabídka dostupných bytů** v Praze postupně navyšovala a ke konci prosince dosáhla k hranici 5 400 jednotek. V meziročním porovnání to bylo o 48 % více. Na konci roku 2017 bylo na trhu pouze 3 650 dostupných bytů. Nárůst zásoby dostupných bytů je způsoben především omezením poptávky v posledních měsících roku. Na trh vstoupily také nové developerské projekty většího charakteru, které reálně nabídku zvyšují. Nicméně stále se jedná o velmi nedostatečné množství. Průměrná cena dostupných bytů se během roku zvýšila o téměř 15 000 korun na m<sup>2</sup>. Zatímco na konci roku 2017 dosahovala úrovně 91 537 korun na m<sup>2</sup>, k 31. prosinci 2018 to bylo již 106 027 korun na m<sup>2</sup>. Kvůli tomu došlo k jejich zdražení o necelých 16 %. Tlak na ceny v regionech nebyl tak výrazný jako v hlavním městě, což znamenalo, že se zde tento ukazatel meziročně navýšil pouze o 11,3 %.<sup>11</sup>

Co se týče **predikce**, odborníci očekávají zastavení růstu cen nemovitostí ve většině regionů. Bohužel nová bytová výstavba bude i v roce 2019 slabá a situace v Praze, kde roste dlouhodobě počet obyvatel díky migraci, se bude dostupnost bydlení nadále zhoršovat. Nelze očekávat výraznější růst výnosů z bytových nemovitostí, i když zájem o nájemní bydlení jistě poroste. A s tím mírně i nájemné. Povinností a problémy, které pronajímatelé mají, však velkou část zisků odeberou. Bytovému trhu by velice prospělo rychlejší stavební řízení, které nastartuje potřebnou výstavbu, ale také rekonstrukce

<sup>10</sup> Trend Report 2019, str. 37

<sup>11</sup> Trend Report 2019, str. 40.

stávajících zastaralých nemovitostí. K řešení problémů by pomohlo také zrychlení v rozhodování soudů a nájemníků či vlastníků jednotek, kteří řádně neplní své povinnosti.

Také hypoteční financování již zřejmě nedosáhne takových čísel a objemů, jako tomu bylo v minulých letech. Důvodem je série opatření ČNB, postupně se zvyšující úrokové sazby u hypotečních úvěrů a také vysoké ceny nemovitostí, které odrazují případné zájemce o koupě nemovitosti. Očekává se navíc další růst sazeb a utužení podmínek financování.<sup>12</sup>

Emitent se domnívá, že výše uvedené trendy budou mít na jeho činnost neutrální nebo pozitivní dopady.

## **2.5 Prognózy nebo odhad zisku**

Emitent k datu vydání tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

---

<sup>12</sup> Trend Report 2019, str. 9.

### III. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik. Níže uvedená rizika jsou v každé kategorii seřazena dle významnosti od nejzávažnějších po méně závažná, a označena stupněm rizika „nízké“, „střední“, „vysoké“.

#### 1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta a společnosti ve Skupině

*Na Emitenta působí v souvislosti s jeho činností a se zápůjčkami a úvěry ve Skupině níže uvedená rizika realitního trhu a developerské činnosti:*

##### Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí (riziko vysoké)

Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu v obci Trnová u Jíloviště, Karle u Svitav, případně dalších lokalit v blízkosti Prahy (dále jen „**Lokalita**“) či v případě chybného nacenění nemovitostí v Lokalitych hrozí, že společnost ve Skupině nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení úvěru nebo zápůjčky Emitenta. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. V případě, že nedojde k prodeji nemovitostí ve vlastnictví společností ve Skupině v plánovaném časovém horizontu v důsledku malé poptávky ze strany potenciálních kupujících, může dojít na straně Emitenta 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 prodlužení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů. Toto riziko se zvýší v případě, že dojde ke stagnaci či poklesu realitního trhu v segmentu rezidenčních nemovitostí v Lokalitych, ve kterých Emitent podniká.

##### Riziko související s umístěním nemovitostí (riziko vysoké)

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent nebo společnost ve Skupině správně neodhadne výnosový potenciál Lokality, kde Emitent realizuje či plánuje realizovat rezidenční výstavbu, může být obtížné realizované nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta nebo společnosti ve Skupině. To znamená, že může dojít na straně Emitenta 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 prodlužení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

##### Riziko pohybu cen nemovitostí (riziko vysoké)

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent a společnosti ve Skupině podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta nebo společností ve Skupině oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, bude mít tento pokles tržní ceny v okamžiku prodeje nemovitosti za nižší tržní cenu, než bylo plánováno, negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta nebo společností ve Skupině. To znamená, že může dojít na straně Emitenta 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 prodlužení

s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko střední)

V případě výstavby nebo rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti v plánovaných Lokalitách lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Ovládající osoba emitenta k datu Prospektu má platné územní a stavební povolení na realizaci nemovitostí na pozemcích č. 139/107, 139/45, 139/146 a 139/176 v obci Trnová u Jíloviště a srubu na LV 440 v obci Karle u Svitav. Ovládající osoba emitenta v současné době žádá o vyřízení územního a stavebního povolení u výstavby na pozemcích č. 139/193, 139/194 a 139/195 v obci Trnová u Jíloviště. Prodlení či nezískání platných povolení může zdržet, případně zcela zastavit plánovanou výstavbu v Lokalitách. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitostí, které plynou Emitentovi nebo společností ve Skupině. To může vést na straně Emitenta 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 s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### Riziko schopnosti získat odpovídající financování (riziko střední)

Skupina Emitenta může být na trhu neúspěšná s žádostí o poskytnutí financování za pro ni přijatelných podmínek. To platí i v případě neumístění Dluhopisů na finančním trhu. Nemožnost získat potřebné financování pro plánovanou rezidenční výstavbu Emitenta a společností ve Skupině může vést k nutnosti financovat ji za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k výši úrokové sazby), případně výstavbu kvůli nedostatku vlastních a externích finančních zdrojů vůbec nerealizovat. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení finančních nákladů (tj. nákladových úroků) v případě dražšího než plánovaného financování nebo ke snížení výnosů z provozní činnosti v případě nerealizace výstavby, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### Riziko záporného vlastního kapitálu a možného úpadku (riziko střední)

Emitent měl k 31.12.2018 záporný vlastní kapitál ve výši -425.000 Kč. Záporný vlastní kapitál vznikl v důsledku účetní ztráty Emitenta za rok 2018 (dále jen „**Ztráta z minulých let**“). Vlastní kapitál je k datu vyhotovení prospektu stejný, tedy -425.000 Kč. Emitent se prohlášením v oddílu VII., čl. 1.1 tohoto Prospektu zavázal, že přijme taková opatření, že nejpozději do 31.12.2019 bude Ztráta z minulých let uhrazena, a to buď z výnosů z podnikatelské činnosti Emitenta, nebo prostřednictvím příplatkové povinnosti Ovládající osoby emitenta. V případě, že Emitent nepřijme do 31.12.2019 opatření, které povedou k úhradě Ztráty z minulých let, může nastat situace, že Emitent nebude schopen plnit své závazky a ocitne se v úpadku. Taková situace může vést na straně Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### Riziko realizace zajištění financování (riziko střední)

Dosavadní výstavba v Lokalitách byla v minulosti spolufinancována společností KAPPA RESIDENTIAL s.r.o., IČO: 022 72 822. Emitent nevyklučuje, že také v budoucnu budou spolufinancovat výstavbu další subjekty, např. banka, které nejsou k datu Prospektu známy. Lze předpokládat, že subjekt financující výstavbu příslušného projektu v budoucnu bude žádat zajištění ve formě zástavního práva k nemovitostem v Lokalitách, tak k podílům Ovládající osoby emitenta v

obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta. Pokud nebude Skupina Emitenta schopna splácet toto financování, hrozí, že příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta bude nucena prodat projekt za účelem splacení svých dluhů z tohoto financování, případně že Ovládající osoba Emitenta přestane být vlastníkem ve vztahu k podílu v příslušné obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta. Nucená realizace zajištění ve formě nemovitostí v Lokalitách může vést k významnému snížení výnosů z plánované výstavby v Lokalitách. To může vést na straně Emitenta 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 s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

*Na Emitenta působí v souvislosti se zápůjčkami a úvěry ve Skupině také níže uvedená rizika.*

#### Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině (riziko vysoké)

K datu vyhotovení tohoto Prospektu neviduje Emitent žádné zápůjčky společnostem ve Skupině. Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splacení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu a působí na ně zejména výše popsaná rizika vztahující se k investicím do nemovitostí. Schéma Skupiny a výčet společností ve Skupině je uveden v části II., kapitole 2.3 *Organizační struktura* tohoto Prospektu. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a nepřímě čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládání společností ve Skupině (riziko vysoké)

Vzhledem k tomu, že k datu tohoto Prospektu jsou tři z šesti společností ve Skupině, kterým Emitent plánuje poskytovat financování na realizaci výstavby nemovitostí v Lokalitách, zastaveny na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci, hrozí riziko, že v případě realizace zástavního práva nebudou již tyto společnosti součástí Skupiny. Na základě zástavní smlouvy disponuje hlasovacími právy u zastavených společností zástavní věřitel, což může mít, v případě realizace zástavního práva, za následek vystoupení úvěrovaných společností ze Skupiny, a tím významné snížení schopnosti Emitenta získat zpět své pohledávky od úvěrovaných společností. Emitent má v plánu výtěžek z emise Dluhopisů půjčovat subjektům, kde hlasovací práva vykonává zástavní věřitel. K datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neviduje vůči subjektům, kde hlasovací práva vykonává zástavní věřitel, žádné pohledávky.

*Na Emitenta působí níže uvedená **obecná rizika podnikání**:*

#### Riziko společnosti s krátkou historií (riziko vysoké)

Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla 30. 9. 2017. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s

vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### Riziko konkurence (riziko vysoké)

Emitent a společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví v Lokalitách. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí v Lokalitách, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a společností ve Skupině, kterým Emitent půjčí finanční prostředky. To může vést na straně Emitenta 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 s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### Riziko ztráty klíčových osob (riziko vysoké)

Klíčová osoba Emitenta, tj. jednatel, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jeho činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že je schopen udržet a motivovat tuto osobu, nicméně přesto tuto skutečnost není schopen zaručit. Případná ztráta této osoby by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta zejména tak, že bude ohrožena plánovaná výstavba nemovitostí v Lokalitách, o které má jednatel jako řídicí osoba klíčové informace. To může vést na straně Emitenta 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 s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### Riziko spojené s neschopností splácet dluhopisy z vlastních zdrojů (riziko vysoké)

Emitent bude kromě své činnosti poskytovat zápůjčky a úvěry ve skupině. Emitent tak bude závislý na splacení 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, je možné, že společnosti ve Skupině nebudou schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

#### Riziko likvidity (riziko střední)

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů, např. vůči dodavatelům stavebních prací, v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení provozních nákladů (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent evidoval krátkodobé závazky ve výši 10.068 Kč. Výše oběžných aktiv činí 2.660 Kč.

## **2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy**

Jedná se o rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držením, která jsou blíže specifikována dále.

### Riziko nesplacení (riziko vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po upokojení zajištěných pohledávek případných jiných věřitelů.

### Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

### Dluhopisy jako nezajištěné dluhy (riziko střední)

Nepodřízené dluhopisy představují přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům Emitenta s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení příslušného právního předpisu.

Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva.

### Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky (riziko střední)

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

### Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem (riziko střední)

Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn v budoucnosti přijmout další dluhové financování, existuje riziko, že přijme-li Emitent další dluhové financování, budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další dluhové financování nepřijal. Emitent je v současné době financován především

prostřednictvím cizích zdrojů, a proto je riziko přijetí dalšího dluhového financování u Emitenta reálné.

Emitent evidoval k datu vyhotovení tohoto Prospektu cizí zdroje v celkové výši 4.913.000 Kč.

#### Úrokové riziko (riziko střední)

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak.

Držitele dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba ve výši 6,9 % je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

Cena Dluhopisu by měla odrážet vnitřní hodnotu Dluhopisu, která představuje současnou hodnotu všech příjmů plynoucích z Dluhopisu diskontovanou tržní úrokovou sazbou. S rostoucí vnitřní hodnotou Dluhopisu roste cena Dluhopisu a naopak. Pokud bude tržní cena Dluhopisu vyšší než jeho vnitřní hodnota, je Dluhopis nadhodnocen. Pokud bude tržní cena Dluhopisu nižší než jeho vnitřní hodnota, bude Dluhopis podhodnocen.

#### Riziko inflace (riziko střední)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je nízké z důvodu predikce průměrné míry inflace ve výši 2,5 % v roce 2019 a 2,2 % v roce 2020<sup>13</sup>, protože nominální výnos z Dluhopisů 6,9 % převyšuje očekávanou inflaci. Střední je však riziko snížení reálného výnosu, pokud bude inflace vyšší než očekávaná.

#### Riziko předčasného splacení (riziko nízké)

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí předčasně splatit. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že zisky plynoucí z dluhopisu, či obdržené finance za splacený dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

---

<sup>13</sup> <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2019/makroekonomicka-predikce-cervenec-2019-35796>



## IV. PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ

Dluhopisy jsou vydané Emitentem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 500.000.000 Kč (pět set milionů korun českých), nesou pevný úrokový výnos 6,9 %, jsou splatné v roce 2024 (dále jen „**Emise dluhopisů**“), řídí se těmito emisními podmínkami cenných papírů (dále jen „**Emisní podmínky**“) a Zákonem o dluhopisech. **Součástí Emisních podmínek jsou také informace o nabídce Dluhopisů uvedené v části V. Podrobnosti o nabídce / přijetí k obchodování, tohoto Prospektu**, kde je v bodě 4.1 uveden emisní kurz a v bodě 1.3 uvedeny lhůta pro upisování emise Dluhopisů, způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady emisního kurzu upsaného Dluhopisu.

Činnosti týkající se vydání Dluhopisů, splacení Dluhopisů a vyplacení výnosů z Dluhopisů zajišťuje Emitent sám.

„**Určenou provozovnou**“ Emitenta se rozumí adresa sídla, Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4.

Emitent se zavazuje splatit dlužné částky, zejména jistinu dluhopisu a výnos způsobem a ve lhůtách stanovených v těchto Emisních podmínkách.

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

### 1. Údaje o cenných papírech, které mají být nabízeny

#### 1.1 Druh a třída nabízených cenných papírů

Emitent vydává podnikové Dluhopisy, kterým byl přidělen ISIN CZ0003522922.

#### 1.2 Právní předpisy, podle kterých byly cenné papíry vytvořeny

Dluhopisy byly vyhotoveny na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

#### 1.3 Forma a podoba cenných papírů, jmenovitá hodnota a předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Dluhopisy jsou vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je do výše 500.000.000 Kč (pět set milionů korun českých), tj. 10.000 Dluhopisů

#### 1.4 Měna emise cenných papírů

Emitent se zavazuje vyplácet výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v korunách českých.

Výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován v bodě 1.7 níže), za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

## 1.5 Status

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

## 1.6 Popis práv spojených s cennými papíry

S Dluhopisy je spojeno právo na výplatu úrokových výnosů (dále jen „**Výnos**“) a splacení jmenovité hodnoty dluhopisu vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Jmenovitá hodnota**“).

Zaplacení jakéhokoliv dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zajištěno.

Oddělení práva na Výnos se vylučuje.

S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

Vlastník dluhopisů nemá právo na předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů, s výjimkou případů neplnění závazků, uvedených v čl. 1.6.4.

Emitent má právo rozhodnout o předčasné splatnosti Dluhopisů a splatit vydané Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti v souladu s čl. 1.6.5.

### 1.6.1. *Vlastníci Dluhopisů*

Vlastníkem dluhopisu (dále jen „**Vlastník dluhopisu**“) je osoba, která je zapsaná v seznamu Vlastníků dluhopisu vedeném Emitentem (dále jen „**Seznam vlastníků**“). Vlastníkem dluhopisu může být fyzická osoba, nebo právnická osoba. Emitent může upisovatele odmítnout.

Jestliže právní předpis nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, bude Emitent pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu vlastníků, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

Vlastnické právo k Dluhopisu se převádí v souladu s Občanským zákoníkem rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. Oznámení o změně Vlastníka dluhopisu musí být opatřeno úředně ověřeným podpisem. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Emitent zapíše změnu vlastníka do seznamu Vlastníků bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

### 1.6.2. *Splatnost dluhopisů*

Pokud nedojde k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno v čl. 1.6.2 a 1.6.3 těchto Emisních podmínek, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově v Den konečné splatnosti.

Emitent je podle svého rozhodnutí oprávněn splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti, pouze (a) za podmínek podle čl. 1.6.5 těchto Emisních podmínek a (b) při rozhodnutí o zániku Dluhopisů dle čl. 1.6.3 těchto Emisních podmínek.

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů před Dnem konečné splatnosti, s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 1.6.4. těchto Emisních podmínek.

### *1.6.3. Odkoupení Dluhopisů*

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za dohodnutou cenu.

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku.

V případě rozhodnutí Emitenta o zániku jím odkoupených Dluhopisů práva a povinnosti z takových Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splynutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě.

Každý příslušný peněžitý závazek Emitenta z Dluhopisů bude pro účely tohoto článku považován za plně splacený ke dni, kdy jsou příslušné částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlého Výnosu splatné podle těchto Emisních podmínek poukázány Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován v bodě 1.7 níže) a odepsány z bankovního účtu Emitenta.

### *1.6.4. Předčasná splatnost v případě neplnění závazků*

#### *1.6.4.1 Případy neplnění závazků*

Pokud dojde ke kterékoli z následujících skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností jako „Případ neplnění závazků“):

(a) Neplacení

Platba Výnosu nebude provedena řádně a včas podle těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů; nebo

(b) Porušení jiných závazků

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj jiný závazek v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek než závazek k peněžitému plnění a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(c) Platební neschopnost

(i) Emitent je v úpadku, nebo (ii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoliv obdobný návrh podle právního řádu jiné země než České republiky), nebo (iii) insolvenční návrh podle bodu (ii) je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo (iv) soud vydá rozhodnutí o úpadku Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky); nebo

(d) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo

(e) Výkon rozhodnutí

Je zahájeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakékoliv obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymožení pohledávky ve výši přesahující částku 10.000.000,- Kč (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 30 (třiceti) dnů po jeho zahájení; nebo

(f) Realizace zajištění

Jakýkoliv věřitel učiní úkon směřující k realizaci zajištění poskytnutého Emitentem za závazky Emitenta k vymožení pohledávky ve výši přesahující částku 10.000.000,- Kč (nebo její ekvivalent v jakémkoliv jiné měně) a příslušné řízení o realizaci zajištění nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 30 (třiceti) dnů po jeho zahájení;

pak může Vlastník dluhopisů písemným oznámením doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty svých Dluhopisů, včetně narostlého a dosud nevyplaceného Výnosu („Oznámení o předčasném splacení“) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným Výnosem) splatit v souladu s čl. 1.6.4.2 těchto Emisních podmínek.

*1.6.4.2 Splatnost předčasně splatných dluhopisů*

Všechny částky, jichž se týká Oznámení o předčasném splacení podle posledního odstavce čl. 1.6.4.1 těchto Emisních podmínek, se stávají splatnými k poslednímu pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi na adresu Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti**“).

*1.6.4.3 Zpětvzetí oznámení o předčasném splacení*

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stanou podle čl. 1.6.4.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

*1.6.4.4 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů*

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle čl. 1.6.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 1.9.1, 1.9.2 a 1.9.3 těchto Emisních podmínek.

*1.6.5. Předčasná splatnost Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta*

Emitent má právo předčasně splatit Dluhopisy k jím určenému dni (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti**“), a to po splnění podmínky, že rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámí na internetových stránkách [www.bestprosperity.cz](http://www.bestprosperity.cz), nebo emailovou zprávou, nebo dopisem Vlastníkům dluhopisů alespoň 30 dní přede Dnem předčasné splatnosti.

Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta je neodvolatelné a zavazuje Emitenta přijmout k předčasnému splacení všechny Dluhopisy, o jejichž předčasnou splatnost požádal. Vlastník dluhopisů je povinen poskytnout Emitentovi veškerou součinnost, kterou Emitent může v souvislosti s takovým předčasným splacením požadovat.

Všechny nesplacené Dluhopisy budou Emitentem splaceny ve Jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným poměrným Výnosem. Ode Dne předčasné splatnosti nejsou Dluhopisy svolané z rozhodnutí Emitenta úročeny.

Pro předčasné splacení dotčených Dluhopisů se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 1.9.1, 1.9.2 a 1.9.3 těchto Emisních podmínek.

## 1.6.6. *Schůze vlastníků dluhopisů, změny emisních podmínek*

### 1.6.6.1 *Právo svolat schůzi Vlastníků dluhopisů*

Emitent nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů.

### 1.6.6.2 *Svolání Schůze*

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi v případech uvedených níže v tomto čl. 1.6.6.2 a dalších případech stanovených právními předpisy (dále jen „**Změny zásadní povahy**“):

- (a) návrhu změny nebo změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje podle právních předpisů;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku (dle příslušných ustanovení českého práva) bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je;
- (d) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s podnikem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení Výnosu Dluhopisů;
- (e) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (f) jiných změn, které mohou významně zhoršit schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, kdy by dle mínění Emitenta mohlo dojít k prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy.

Pokud je svolatel Schůze Vlastník, je povinen nejpozději 20 (dvacet) dnů před zamýšleným konáním Schůze doručit Emitentovi oznámením na adresu Určené provozovny oznámení o konání Schůze tak, aby mohlo dojít bez zbytečného prodlení k jeho uveřejnění, a současně doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpisu ze Seznamu vlastníků.

### 1.6.6.3 *Oznámení o svolání Schůze*

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen oznámit způsobem uvedeným v čl. 1.6.7 těchto Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (a) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (b) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu a Datum emise, (c) místo, datum a hodinu konání Schůze, (d) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 1.6.6.2 těchto Emisních podmínek též návrh takové změny a jeho zdůvodnění a (e) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi, jak je definován níže.

Místem konání Schůze je Praha. Schůze se může konat v čase mezi 9:00 až 17:00 hodinou.

Schůze se může zúčastnit Vlastník dluhopisu, který je evidován jako Vlastník dluhopisu v Seznamu vlastníků ke konci sedmého (7.) dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), nebo zmocněnec.

V oznámení o svolání Schůze může Svolavatel stanovit organizační a technické podmínky, za kterých se Vlastníci dluhopisů mohou účastnit Schůze s využitím elektronických prostředků umožňujících přímý dálkový přenos Schůze obrazem a zvukem a/nebo přímou dvousměrnou

komunikaci mezi Schůzí a Vlastníkem dluhopisů. Vlastník dluhopisu, který využije práva podle takto stanovených podmínek, se považuje za přítomného na Schůzi.

#### *1.6.6.4 Odročení Schůze a náhradní Schůze*

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.

Svolavatel svolá náhradní Schůzi. Náhradní Schůze může být svolána souběžně s řádnou Schůzí a může se konat bezprostředně po řádné Schůzi a je usnášeníschopná bez ohledu na počet účastníků.

#### *1.6.6.5 Další práva*

Ostatní skutečnosti týkající se Schůze a práv Vlastníků dluhopisů se řídí Zákonem o dluhopisech.

#### *1.6.7. Oznámení*

Oznámení o konání Schůze a jakékoliv jiné oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude vyhotoveno v českém jazyce a odesláno doporučenou poštou na adresu Vlastníka dluhopisu sdělenou Emitentovi podle čl. 1.13 těchto Emisních podmínek.

Informace týkající se výkonu práv Vlastníků dluhopisů mohou být Vlastníkům dluhopisů poskytovány elektronickými prostředky. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro zpřístupnění nebo uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně zpřístupněné nebo uveřejněné jeho zpřístupněním nebo uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení zpřístupňováno nebo uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního zpřístupnění či uveřejnění.

Tyto Emisní podmínky jsou součástí Prospektu a byly podle zákona o dluhopisech bezplatně zpřístupněny nabyvatelům Dluhopisů v sídle Emitenta a v Určené provozovně na nosiči informací, který investorům umožňuje reprodukci Emisních podmínek v nezměněné podobě a uchování Emisních podmínek tak, aby mohly být využívány alespoň do data splatnosti Dluhopisů, a na webové stránce Emitenta [www.bestprosperity.cz](http://www.bestprosperity.cz).

#### *1.6.8. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů*

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky.

Emisní podmínky jsou vyhotoveny v jazyce českém. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

Všechny případné spory mezi Emitentem, Vlastníky dluhopisů a Oprávněnými osobami, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny věcně a místně příslušnými českými soudy.

### **1.7 Nominální úroková sazba a splatnost Výnosů**

Nominální úroková sazba: 6,9 %

Splatnost Výnosu: Výnos bude vyplácen za každé výnosové období dle článku 1.9. Emisních podmínek zpětně, vždy do 5 pracovních dnů ode Dne vzniku nároku na výplatu Výnosu.

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet Výnos z Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Seznamu vlastníků v Den vzniku nároku na výplatu Výnosu („**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“, každá taková osoba také jen „**Oprávněná osoba**“).

Datum počátku prvního výnosového období, tj. Datum emise: 13. 9. 2019

Den vzniku nároku na výplatu Výnosu: Prvním dnem výplaty Výnosu je 12. 9. 2020, a pak bude Výnos vyplácen vždy k 12. 9. příslušného kalendářního roku.

Časové omezení platnosti nároků na Výnos a lhůta pro splacení jistiny: Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále narůstat Výnos podle čl. 1.9 těchto Emisních podmínek až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky (v souladu s Emisními podmínkami). Jistina je splatná v Den konečné splatnosti podle čl. 1.8 těchto Emisních podmínek.

## 1.8 Den konečné splatnosti

Den konečné splatnosti 12. 9. 2024

Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů vedeným v Seznamu vlastníků ke konci Dne konečné splatnosti nebo Dne předčasné splatnosti (dále jen „**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“).

## 1.9 Výnos

Výnos bude narůstat od Data počátku prvního výnosového období (včetně tohoto dne) do prvního Dne vzniku nároku na výplatu Výnosu nejdříve následujícího po Datu počátku prvního výnosového období (včetně tohoto dne) a dále pak vždy od posledního Dne vzniku nároku na výplatu Výnosu (bez tohoto dne) do následujícího Dne vzniku nároku na výplatu Výnosu (včetně tohoto dne) (dále jen „**Výnosové období**“).

Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den vzniku nároku na výplatu Výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne uvedenou v čl. 1.9.1 těchto Emisních podmínek.

Částka Výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, sazby Výnosu (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet Výnosu v souladu s následujícím odstavcem.

Pro účely výpočtu Výnosu za období kratší jednoho roku se bude mít 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 (standard 30E/360).

Celková částka Výnosu ze všech Dluhopisů jednoho Vlastníka dluhopisů se zaokrouhluje na celé haléře dolů.

#### *1.9.1. Termíny výplat*

Výplaty Výnosu a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý z těchto dní také jako „**Den výplat**“).

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. Pro odstranění pochybností platí, že dojde-li podle předchozí věty k posunu výplaty na nejbližší následující Pracovní den, k posunu příslušného Rozhodného dne nedochází.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních plateb v korunách českých.

#### *1.9.2. Provádění plateb*

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na bankovní účet sdělený Emitentovi podle čl. 1.13 těchto Emisních podmínek a v souladu s platebními údaji nezbytnými k řádnému provedení plateb, sdělenými Emitentovi podle čl. 1.13 těchto Emisních podmínek.

Uplatňuje-li Oprávněná osoba v souladu s mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi jako součást informace o bankovním účtu podle čl. 1.13 těchto Emisních podmínek doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Emitent nebo příslušný daňový orgán vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily podle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

#### *1.9.3. Včasnost bezhotovostních plateb*

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, (a) pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na bankovní účet sdělený Emitentovi podle čl. 1.13 těchto Emisních podmínek a v souladu s platebními podmínkami v takovém sdělení uvedenými, a (b) pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z bankovního účtu Emitenta.

#### *1.9.4. Změna způsobu provádění plateb*

Emitent může rozhodnout o změně způsobu provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Takové rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů zpřístupněno stejným způsobem, jakým byly zpřístupněny tyto Emisní podmínky.



### 1.10 Zastoupení držitelů nekapitálových cenných papírů

Společný zástupce vlastníků dluhopisů není k datu tohoto Prospektu ustanoven. Emitent nevylučuje, že v budoucnu bude společný zástupce vlastníků dluhopisů ustanoven. V případě ustanovení společného zástupce budou smlouvy upravující tuto formu zastoupení zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.bestprosperity.cz](http://www.bestprosperity.cz).

V případě ustanovení je společný zástupce v souladu s § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy,
- b) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

Při výkonu oprávnění podle bodů a) až c) předchozího odstavce se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy společný zástupce, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

### 1.11 Schválení emise Dluhopisů

Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 31. 5. 2019.

### 1.12 Očekávané datum emise

Dluhopisy budou emitovány k 13. 9. 2019.

### 1.13 Převoditelnost cenných papírů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

Vlastnické právo k Dluhopisu se převádí v souladu s Občanským zákoníkem rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se Dluhopis převádí, a den převodu Dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů. Jakákoli změna v seznamu Vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v seznamu Vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Emitent zapíše změnu vlastníka do seznamu Vlastníků bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána. Oznámení o změně Vlastníka dluhopisu musí být opatřeno úředně ověřeným podpisem.

Každý nový Vlastník dluhopisů je povinen neprodleně zaslat Emitentovi písemné oznámení, které musí obsahovat (a) jeho doručovací adresu (poštovní a e-mailovou) a (b) číslo bankovního účtu, na který budou prováděny všechny výplaty spojené s Dluhopisem (zejména výplata Výnosu a jmenovité hodnoty Dluhopisu), označení banky vedoucí tento účet, a případně další platební údaje nezbytné k řádnému provedení plateb.

Vlastník dluhopisu bezodkladně oznámí Emitentovi každou změnu v údajích dle předchozí věty. Oznámení o změnách, pokud obsahuje změnu bankovního účtu Vlastníka dluhopisů, musí být opatřeno jeho úředně ověřeným podpisem.

## 1.14 Zdanění

Zdanění se řídí právními předpisy České republiky. Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta, tj. České republiky, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

### *Jistina*

Splacení Jistiny bude prováděno 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.

### *Úrok*

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, podléhá dani ve výši 15 % (pro rok 2019).

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

## V. PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Emitent je oprávněn vydat Emisi dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč.

Emise dluhopisů bude nabízena 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 dané zemi.

Tento Prospekt byl schválen ČNB. Toto schválení, společně s případnými řádně uveřejněnými dodatky Prospektu schválenými ČNB, opravňují Emitenta k veřejné nabídce Dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky.

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

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.

Dluhopisy budou přímo nabídnuty Emitentem potenciálním investorům, a to i za použití prostředků komunikace na dálku.

Minimální částka, kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je uvedena v bodě 1.5 tohoto oddílu Prospektu. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý nabyvatel oprávněn upsat Dluhopisy, je omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise dluhopisů.

Dluhopisy budou Emitentem zaslány upisovatelům do 15 dnů ode dne splacení Emisního kurzu. Po předchozí domluvě bude možné Dluhopisy předat v pracovní dny na Určené provozovně Emitenta.

V České republice budou Dluhopisy nabízeny a prodávány ve formě veřejné nabídky. Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci Emise dluhopisů může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn v souladu s Nařízením.

Detailní podmínky nabídky, podmínek upsání, metody a lhůty pro splacení a připsání Dluhopisů jsou uvedeny dále v tomto oddílu Prospektu.

Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou použity k následujícím účelům, přičemž Emitent nemá stanoveny priority použití výnosů emise:

- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem výstavby dvou dvojdomů na pozemku č. 139/193 v obci Trnová u Jíloviště,
- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti Šefrnova pátá s.r.o. a Šefrnova šestá s.r.o. za účelem výstavby dvou dvojdomů na pozemcích č. 139/194 a 139/195 v obci Trnová u Jíloviště za podmínky, že Ovládající osoba emitenta uplatní předkupní právo na koupi uvedených společností,
- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky fyzické či právnické osobě ze Skupiny, přičemž k datu vyhotovení Prospektu nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude fyzická či právnická osoba ze Skupiny investovat,

- nákupu nemovitosti, podílu na nemovitosti, či nemovitostní společnosti, přičemž k datu vyhotovení Prospektu nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude Emitent investovat,
- financování provozních potřeb Emitenta.

Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily přibližně 150.000 Kč. Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje vlastními silami, k datu Prospektu nemá Emitent zasmluvněny žádné poradce.

Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy 499.850.000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.

Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů. 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.

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.

Na rozšiřování tohoto Prospektu a nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů se vztahují určitá omezení. Upisovatelé či nabyvatelé Dluhopisů a všechny další osoby, jimž se tento Prospekt dostane do dispozice v České republice či v jiném státě, jsou povinni dodržovat příslušná zákonná omezení pro nabídku a distribuci platné pro daný stát.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

## 1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů

<b>1.1</b>	<b>Podmínky platné pro nabídku</b>	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v tomto Prospektu a Zákonem o dluhopisech.
<b>1.2</b>	<b>Celkový veřejně nabízený objem</b>	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise, tedy 500.000.000 Kč. Emitent nemá možnost navýšit celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotu Emise.
<b>1.3</b>	<b>Lhůta veřejné nabídky</b>	Veřejná nabídka bude probíhat od 13. 9. 2019 do konce platnosti tohoto Prospektu. Prospekt je platný po dobu 12 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Prospektu, který je uveden v části II., čl. 1.5 Schválení Prospektu, tj. od 12. 9. 2019 do 11. 9. 2020.

	<b>Lhůta pro upisování</b>	Lhůta pro upisování Dluhopisů je shodná se lhůtou veřejné nabídky uvedenou v předchozím řádku.
	<b>Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů</b>	Investoři budou i za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu (dále jen „ <b>Smlouva o úpisu</b> “). Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem. Emitent je u fyzických osob oprávněn vyžadovat předložení občanského průkazu či jiného dokladu k ověření totožnosti. U právnických osob provede Emitent identifikaci dle veřejného obchodního rejstříku. V případě, že údaje v obchodním rejstříku nekorespondují s údaji uvedenými ve Smlouvě o úpisu, je oprávněn vyžadovat další doklady k prokázání správnosti údajů.
	<b>Způsob a lhůta předání Dluhopisů</b>	Dluhopisy budou předány, dle volby investora, osobně pracovníkem Emitenta v sídle Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do jednoho měsíce proti splacení emisního kurzu investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky.
	<b>Způsob a místo úhrady emisního kurzu</b>	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta uvedený ve Smlouvě o úpisu.
<b>1.4</b>	<b>Možnost snížení upisovaných částek</b>	Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Krácení se provede tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.
<b>1.5</b>	<b>Minimální a maximální částka žádosti o úpis</b>	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 50.000 Kč, tj. jeden Dluhopis. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.
<b>1.6</b>	<b>Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení</b>	Emisní kurz bude Investorem splacen bezhotovostním způsobem za podmínek stanovených ve smlouvě o úpisu.  Dluhopisy budou předány, dle volby Investora, osobně pracovníkem Emitenta v sídle Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 15 dnů od splacení emisního kurzu Investorem. V případě, že si Investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena

		<p>emailem nebo telefonicky.</p> <p>Dluhopisy mohou být vydány najednou k Datu emise a/nebo v tranších po Datu emise v průběhu Emisní lhůty. Emitent může stanovit datum zahájení a datum ukončení úpisu Dluhopisů příslušné tranše, přičemž úpis první tranše bude zahájen k Datu emise.</p>
1.7	<b>Zveřejnění výsledků nabídky</b>	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta <a href="http://www.bestprosperity.cz">www.bestprosperity.cz</a> , v sekci pro investory.
1.8	<b>Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy</b>	Nepoužije se.

## 2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

2.1	<b>Kategorie potenciálních investorů</b>	Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.
-----	--	---

## 3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům

3.1	<b>Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům</b>	Žadateli bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním, a to oznámením Emitenta zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
-----	---	---

## 4. Stanovení ceny

4.1	<b>Cena za nabízené Dluhopisy/Emisní kurz</b>	Emisní kurz k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; po datu emise: k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 6,9 %.
4.2	<b>Popis metody určení ceny dle čl. 17 Nařízení</b>	Nepoužije se
4.3	<b>Náklady a daně účtované na vrub investorů</b>	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.

## 5. Umístění a upisování

5.1	Název a adresa koordinátora nabídky	Nepoužije se.
5.2	Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců	Nepoužije se.
5.3	Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.	Nepoužije se.
5.4	Datum uzavření dohody o upsání	Nepoužije se.

## 6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování

6.1	Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
6.2	Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy	Nepoužije se. Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.
6.3	Zprostředkovatel sekundárního obchodování	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
6.4	Emisní cena	Nepoužije se.

## VI. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

### 1. Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Emitent je společností s ručením omezeným. Orgány Emitenta jsou valná hromada a jednatel společnosti.

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Jediný společník plní působnost valné hromady, která rozhoduje o otázkách dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně. Valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li na valné hromadě přítomni společníci, kteří mají 100 % hlasů všech společníků. Valná hromada rozhoduje ve všech věcech 100 % hlasů všech společníků.

Jelikož má Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu pouze jediného společníka, činnost valné hromady vykonává pouze tento společník, kterým je pan Jan Šefrna, nar. 21. 10. 1986, bytem Varhulíkové 1580/18, Holešovice, 170 00 Praha 7.

Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, společenskou smlouvou nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

#### 1.1 Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů

##### **Jednatel**

Jediným jednatelem Emitenta je pan Jan Šefrna. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení Emitenta.

Jan Šefrna

*jednatel společnosti best prosperity s.r.o.*

Datum narození: 21. října 1986

Pracovní adresa: Jaurisova 515/4, Michle, 140 00 Praha 4

Den vzniku funkce: 1. prosince 2017

Kompletní přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech ke dni vyhotovení tohoto Prospektu:

	Název společnosti	IČ	Funkce	Majetková účast
1.	best project s.r.o.	060 89 577	Jednatel	100 %
2.	Šefrnova první s.r.o.	073 98 506	Jednatel	100 %
3.	Šefrnova druhá s.r.o.	073 98 514	Jednatel	100 %
4.	Šefrnova třetí s.r.o.	073 98 522	Jednatel	100 %
5.	Šefrnova čtvrtá s.r.o.	073 98 531	Jednatel	100 %

*Tab. č. 1: Přehled majetkové a osobní účasti pana Jana Šefrny*

##### **Dozorčí rada**

Dozorčí rada Emitenta nebyla zřízena.



## VII. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

### 1. Historické finanční údaje

#### 1.1 Ověřené historické finanční údaje za poslední finanční rok

Emitent vznikl dne 30. září 2017. Následující tabulka uvádí finanční údaje Emitenta k 31. 12. 2018 s možností srovnání údajů se stavem k 31. 12. 2017. Emitent v roce 2017 nevykonával žádnou činnost.

Uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, která byla vypracována v souladu s platnými českými účetními předpisy.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy	31. 12. 2018	31. 12. 2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>4.488</b>	<b>400</b>
<i>Stálá aktiva</i>	4.485	400
<i>Oběžná aktiva</i>	3	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>4.488</b>	<b>400</b>
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	-425	200
<i>Cizí zdroje</i>	4913	200
<i>Závazky</i>	4913	200

Výkaz zisku a ztráty	1. 1. 2018 - 31.12.2018	30. 9. 2017 - 31.12.2017
Výkonová spotřeba	233	0
Spotřeba materiálu a energie	109	0
Služby	124	0
Úpravy hodnot v provozní oblasti	480	0
Úpravy hodnot dlouhodobého nehm. a hm. majetku	480	0
- Úpravy hodnot dlouhodobého nehm. a hm. majetku - trvalé	480	0
Ostatní provozní výnosy	94	0
Jiné provozní výnosy	94	0
Ostatní provozní náklady	4	0
Daně a poplatky v provozní oblasti	4	0
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	-623	0
Nákladové úroky a podobné náklady	2	0
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	2	0
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-2	0
Výsledek hospodaření před zdaněním	-625	0
Výsledek hospodaření po zdanění	-625	0
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-625</b>	<b>0</b>
Čistý obrat za účetní období	94	0

Výkaz o peněžních tocích	1. 1. 2018 - 31.12.2018	30. 9. 2017 - 31.12.2017
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	0	0
Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-625	0
Úpravy o nepeněžní operace	482	0
Odpisy stálých aktiv s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, odpis pohledávek, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku	480	0
Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků	2	0

zahrnovaných do ocenění DM a vyúčtované výnosové úroky		
<i>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami provozního kapitálu</i>	-143	0
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	13	0
<i>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</i>	-130	0
Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění DM	-2	0
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>-132</b>	<b>0</b>
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-4565	-400
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	<b>-4565</b>	<b>-400</b>
Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4700	200
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a p. ekv.	0	200
Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezervního fondu	0	200
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	<b>4700</b>	<b>400</b>
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	3	0
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	<b>3</b>	0

Auditor ověřil účetní závěrku Emitenta za rok 2018 s výrokem: „*Bez výhrad*“.

Emitent měl k 31.12.2018 záporný vlastní kapitál ve výši –425.000 Kč. Záporný vlastní kapitál vznikl v důsledku účetní ztráty Emitenta za rok 2018 (dále jen „**Ztráta z minulých let**“). Vlastní kapitál je k datu vyhotovení Prospektu stejný, tedy –425.000 Kč. Emitent prohlašuje, že přijme taková opatření, že nejpozději do 31.12.2019 bude Ztráta z minulých let uhrazena, a to buď z výnosů z podnikatelské činnosti Emitenta, nebo prostřednictvím příplatkové povinnosti, ke které se zaváže Ovládající osoba emitenta. Emitent prohlašuje, že je k datu vyhotovení Prospektu schopen platit své závazky, nemá žádné závazky po splatnosti a nenaplnuje podmínky pro prohlášení úpadku.

## 1.2 Změna rozhodného účetního dne

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

## 1.3 Účetní standardy

Veškeré uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditovaných účetních závěrek Emitenta za příslušné období, které byly vypracovány v souladu s platnými českými účetními předpisy.

## 1.4 Změna účetního rámce

Poslední ověřené historické finanční údaje jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Emitenta, tj. účetní závěrka za rok 2019. Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

## 1.5 Obsah ověřených finančních údajů

Ověřené historické finanční údaje za rok 2018 zpracované v souladu s českými účetními předpisy obsahují rozvahu, výsledovku, výkaz cash flow a účetní postupy a komentáře k účetním výkazům.

### 1.6 **Konsolidovaná účetní závěrka**

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

### 1.7 **Stáří finančních údajů**

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí posledních ověřených finančních údajů, není starší než 18 měsíců od data tohoto Prospektu.

## **2. Mezitímní a jiné finanční údaje**

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

## **3. Ověření historických ročních finančních údajů**

### 3.1 **Prohlášení o ověření**

Historické roční finanční údaje Emitenta byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v části II. čl. 1.3 tohoto Prospektu.

### 3.2 **Další údaje, které byly ověřeny auditory**

Tento Prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

### 3.3 **Zdroje neověřených údajů**

Nejsou.

### 3.4 **Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)**

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

### 3.5 **Významná změna finanční pozice Emitenta**

Od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna ověřená účetní závěrka, nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta, vyjma úvěrové smlouvy ze dne 6. 3. 2019 uvedené v části VIII. čl. 4 Významné smlouvy tohoto Prospektu.

## VIII. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

### 1. Hlavní akcionáři

#### 1.1 Ovládání Emitenta

Jediným společníkem Emitenta je pan Jana Šefrna, nar. 21. 10. 1986, bytem Varhulíkové 1580/18, Holešovice, 170 00 Praha 7, který vlastní 100% obchodní podíl, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech (dále také „**Ovládající osoba emitenta**“).

Práva a povinnosti Ovládající osoby emitenta se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a zakladatelskou listinou. Ovládající osoba emitenta má právo podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.

Pan Jan Šefrna přímo ovládá Emitenta. Povaha jeho kontroly nad Emitentem je dána vlastnickým právem ke 100 % obchodního podílu na Emitentovi, který je společností s ručením omezeným. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

#### 1.2 Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

### 2. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předchozích 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

### 3. Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Pan Jan Šefrna je ovládající osobou, jednatelem Emitenta a zároveň vykonává funkci v několika společnostech. Existuje možnost střetu zájmů pana Jana Šefrny vyplývajícího z jeho pozice jednatele a ovládající osoby Emitenta, a pozice ve společnostech s obdobným předmětem podnikání jako Emitent uvedených na řádku 1 až 5 tabulky č. 1 v části VI. Správa a řízení společnosti, tohoto Prospektu. Střet zájmů spočívá v konkurenčním postavení těchto společností.

### 4. Významné smlouvy

#### 4.1 Shrnutí významných smluv

Emitent nemá k datu vyhotovení tohoto Prospektu uzavřeny žádné smlouvy mimo smluv týkajících se developerské činnosti na projektech uvedených v tomto Prospektu a následujících smluv, které považuje za významné:

- Smlouva o úvěru ze dne 6. 3. 2019, uzavřená se společností General Public s.r.o., IČ 047 88 800, se sídlem Karlovy Vary, Rybáře, Hybešova 167/18, PSČ 360 05, s úvěrovým rámcem 625.000 Kč a úrokovou mírou 2 % měsíčně. K datu vyhotovení tohoto Prospektu je čerpána celá částka, tj. 625.000 Kč. Splatnost úvěru je 5. 9. 2019, smlouva o úvěru umožňuje prodloužit čerpání o 6 měsíců.

- Úvěrové smlouvy uzavřené se společnostmi ve Skupině, na základě kterých Emitent čerpá dlouhodobé a bezúročné úvěry. Celková částka nesplacených úvěrů čerpaných Emitentem od společností ve Skupině činí k datu vyhotovení tohoto Prospektu 4.300.000 Kč.

Z hlediska posouzení Skupiny považuje Emitent za významné zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci u následujících společností:

<b>Společnost</b>	<b>Ze dne</b>	<b>Předmět zástavní smlouvy</b>
best project s.r.o., IČ 060 89 577	27.09.2017	Zástavní právo k obchodnímu podílu bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci uzavřené dne 27.9.2017, jejímž předmětem je zajištění veškerých závazků obchodní korporace best project s.r.o., IČO: 060 89 577, se sídlem Praha, Michle, Jaurisova 515/4, PSČ 140 00, vůči obchodní korporaci KAPPA RESIDENTIAL s.r.o., IČO: 022 72 822, se sídlem Ostrava, Muglinov, Únorová 858/6, PSČ 712 00, vyplývající ze Smlouvy o úvěru ze dne 27.9.2017. Zástavním právem je zajišťována pohledávka ve výši 11.300.000 Kč a příslušenství. Splatnost pohledávky je 26.9.2019. Obchodní podíl nelze zcizit nebo zatížit bez písemného souhlasu zástavního věřitele. Zástavní věřitel bude za zástavce vykonávat veškerá hlasovací práva spojená s obchodním podílem ve společnosti.
Šefnova první s.r.o., IČ 073 98 506	9.11.2018	Zástavní právo k obchodnímu podílu bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci uzavřené dne 9.11.2018, jejímž předmětem je zajištění veškerých závazků obchodní korporace Šefnova první s.r.o., IČ: 073 98 506, se sídlem: Praha 4, Podolí, Podolská 1140/3, PSČ 147 00, vůči obchodní korporaci KAPPA CREDIT s.r.o., IČO: 24257591, sídlem Ostrava, Muglinov, Únorová 858/6, PSČ 712 00, vyplývající ze Smlouvy o úvěru ze dne 9.11.2018. Zástavním právem je zajišťována pohledávka ve výši 17.700.000 Kč a příslušenství. Splatnost pohledávky je 8.11.2020. Obchodní podíl nelze zcizit nebo zatížit bez písemného souhlasu zástavního věřitele. Zástavní věřitel bude za zástavce vykonávat veškerá hlasovací práva spojená s obchodním podílem ve společnosti.
Šefnova druhá s.r.o., IČ 073 98 514	9.11.2018	Zástavní právo k obchodnímu podílu bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci uzavřené dne 9.11.2018, jejímž předmětem je zajištění veškerých závazků obchodní korporace Šefnova druhá s.r.o., IČ: 073 98 514, se sídlem: Praha 4, Podolí, Podolská 1140/3, PSČ 147 00, vůči obchodní korporaci KAPPA CREDIT s.r.o., IČO: 24257591, sídlem Ostrava, Muglinov, Únorová 858/6, PSČ 712 00, vyplývající ze Smlouvy o úvěru ze dne 9.11.2018. Zástavním právem je zajišťována pohledávka ve výši 19.300.000 Kč a příslušenství. Splatnost pohledávky je 8.11.2020. Obchodní podíl nelze zcizit nebo zatížit bez písemného souhlasu zástavního věřitele. Zástavní věřitel bude za zástavce vykonávat veškerá hlasovací práva spojená s obchodním podílem ve společnosti.

Z hlediska posouzení Skupiny a využití finančních prostředků získaných Emisí dluhopisů považuje Emitent za významné také dohody o výstavbě a předkupní smlouvy na obchodní podíly a pozemky:

<b>Typ smlouvy</b>	<b>Ze dne</b>	<b>Uzavřená mezi Ovládající osobou emitenta a</b>	<b>Předmět smlouvy</b>
Dohoda o zřízení předkupního práva	6.5.2019	KAPPA RESIDENTIAL s.r.o., IČ 022 72 822	Ovládající osoba emitenta má předkupní právo na 100% podíl na společnosti Šefrnova pátá s.r.o., IČ 073 98 549, se sídlem Praha 4, Podolí, Podolská 1140/3, PSČ 147 00. Předkupní právo je zřízeno na dobu určitou, a to do 31.12.2019. Kupní cena bude činit 6.370.000 Kč.
Dohoda o zřízení předkupního práva	6.5.2019	Šefrnova pátá s.r.o., IČ 073 98 549	Ovládající osoba emitenta má předkupní právo na pozemek č. 139/194, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, k.ú. Trnová u Jíloviště, obec Trnová. Předkupní právo je zřízeno na dobu určitou, a to do 31.12.2019. Kupní cena bude činit 6.370.000 Kč při úhradě do 31.12.2019.
Dohoda o výstavbě	6.5.2019	Šefrnova pátá s.r.o., IČ 073 98 549	Ovládající osoba emitenta jako stavebník zajistí a zbuduje na pozemku p.č. 139/194 v k.ú. Trnová u Jíloviště, který je ve vlastnictví společnosti Šefrnova pátá s.r.o., stavbu rodinných domů, a to do 31.10.2020.
Dohoda o zřízení předkupního práva	6.5.2019	KAPPA RESIDENTIAL s.r.o., IČ 022 72 822	Ovládající osoba emitenta má předkupní právo na 100% podíl na společnosti Šefrnova šestá s.r.o., IČ 073 98 557, se sídlem Praha 4, Podolí, Podolská 1140/3, PSČ 147 00. Předkupní právo je zřízeno na dobu určitou, a to do 31.12.2019. Kupní cena bude činit 7.527.000 Kč.
Dohoda o zřízení předkupního práva	6.5.2019	Šefrnova šestá s.r.o., IČ 073 98 557	Ovládající osoba emitenta má předkupní právo na pozemek č. 139/195, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, k.ú. Trnová u Jíloviště, obec Trnová. Předkupní právo je zřízeno na dobu určitou, a to do 31.12.2019. Kupní cena bude činit 7.527.000 Kč při úhradě do 31.12.2019.
Dohoda o výstavbě	6.5.2019	Šefrnova šestá s.r.o., IČ 073 98 557	Ovládající osoba emitenta jako Stavebník zajistí a zbuduje na pozemku p.č. 139/195 v k.ú. Trnová u Jíloviště, který je ve vlastnictví společnosti Šefrnova šestá s.r.o., stavbu rodinných domů, a to do 31.10.2020.

## **IX. DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

### **1. Dostupné dokumenty**

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Prospektu lze na webových stránkách [www.bestprosperity.cz](http://www.bestprosperity.cz) podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Zakladatelská listina Emitenta
- Účetní závěrka k 31. 12. 2018 ověřená auditorem

## **ADRESY**

### **EMITENT**

**best prosperity s.r.o.  
Jaurisova 515/4  
140 00 Praha 4**

### **AUDITOŘI EMITENTA**

**Ing. Karel Novák  
Dvorská 982  
563 01 Lanškroun**