

JP Houses

Prague

JP Houses Prague s.r.o.

**UNIJNÍ PROSPEKT
PRO RŮST**

Dluhopisy JP Houses Prague 7,5/25

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst (dále jen „**Prospekt**“) pro dluhopisy JP Houses Prague o celkové předpokládané jmenovité hodnotě 390.000.000 Kč (tři sta devadesát milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 7,5 %, splatné dne 8. 11. 2025 (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise dluhopisů**“) vydávané společností JP Houses Prague s.r.o. se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ 098 40 681, LEI 315700QHES224LANGY71, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 346810 (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 2017/1129**“). Tento Prospekt byl vyhotoven dne 22.10.2021 a údaje v něm jsou platné pouze k tomuto dni.

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. 2021/110678/CNB/570 ze dne 2. 11. 2021, které nabylo právní moci dne 4. 11. 2021. Prospekt pozbyde platnosti dne 4. 11. 2022. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako potvrzení Emitenta nebo kvality Dluhopisů. Investor by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

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

Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení 2017/1129.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení 2017/1129 (dále jen „**Dodatek k prospektu**“). Každý takovýto dodatek bude schválen ČNB stejným způsobem jako Prospekt v maximální lhůtě pěti pracovních dnů a uveřejněn Emitentem stejným způsobem, jakým byl zveřejněn Prospekt v souladu s čl. 21 Nařízení 2017/1129.

Zájemce 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.jphouses.cz a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách Emitenta, vyjma dokumentů zařazených do prospektu formou odkazu, nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Obsah

Údaje začleněné do Prospektu odkazem	6
I. Zvláštní Shrnutí	7
II. Odpovědnost za prospekt a charakteristika emitenta.....	12
1. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem.....	12
2. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí	15
III. Rizikové faktory	26
1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta.....	26
2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy	28
IV. Emisní podmínky.....	30
1. Obecná charakteristika Dluhopisů.....	30
2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz	31
3. Status	32
4. Výnos Dluhopisů.....	33
5. Splacení a odkoupení Dluhopisů	34
6. Platby.....	34
7. Zdanění.....	36
8. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů	39
9. Promlčení	41
10. Administrátor.....	41
11. Změny a vzdání se nároků.....	42
12. Oznámení a zveřejňování dokumentů	42
13. Schůze Vlastníků dluhopisů	42
14. Rozhodné právo, jazyk, spory	47
V. Podrobnosti o nabídce / přijetí k obchodování	48
1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů	50
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů.....	51
3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům	51
4. Stanovení ceny	51
5. Umístění a upisování	52
6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování.....	52
VI. Správa a řízení společnosti	54
1. Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení	54
VII. Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti	55
1. Historické finanční údaje.....	55
2. Mezitímní a jiné finanční údaje.....	56

3.	Ověření historických ročních finančních údajů.....	56
VIII.	Údaje o společnících.....	57
1.	Hlavní společníci.....	57
2.	Soudní a rozhodčí řízení.....	57
3.	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	57
4.	Významné smlouvy	57
IX.	Dostupné dokumenty	58
1.	Dostupné dokumenty.....	58
	Adresy	59

Údaje začleněné do Prospektu odkazem

Následující údaje jsou do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu:

Dokument	Rozsah	Odkaz
Auditovaná zahajovací rozvaha k 20.1.2021	celý dokument	https://jphouses.cz/wp-content/uploads/2021/10/OverenaZahajovaciRozvahaJPHouses.pdf

I. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ

Oddíl 1 – Úvod

1.1	Název cenných papírů: Dluhopisy JP Houses Prague 7,5/25 ISIN: CZ0003535585
1.2	Emitent: JP Houses Prague s.r.o. Sídlo a kontaktní adresa: Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4 Email: info@jphouses.cz Telefon: +420 731 555 858 www stránky: www.jphouses.cz LEI: 315700QHES224LANGY71
1.3	Prospekt schválila Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.
1.4	Datum pravomocného schválení Prospektu: 4. 11. 2021.
1.5	Upozornění <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> <i>Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.</i> <i>V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.</i> <i>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi 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>

Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

2.1	Kdo je emitentem cenných papírů? Emitentem cenných papírů je společnost JP Houses Prague s.r.o., založená jako 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. Hlavní činnosti Emitenta Emitent je společností, která vznikla v lednu roku 2021.
------------	---

	<p>Ke dni zpracování prospektu Emitent nezačal podnikatelskou činnost. Cílem Emitenta je výstavba developerských projektů, výstavba komerčních a administrativních budov, rodinných a řadových domů a rekonstrukce činžovních domů se zaměřením na Prahu a Středočeský kraj.</p> <p>Ovládání Emitenta Emitent je ve vlastnictví jediného společníka:</p> <ol style="list-style-type: none"> Július Pollák, dat. nar. 25. června 1959, bydliště Prvního pluku 335/13, Karlín, 186 00 Praha 8, 100% obchodní podíl, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech <p>Výše uvedený společník ovládá Emitenta přímo na základě svého obchodního podílu.</p> <p>Jednatel Funkci jednatele Emitenta zastává pan Július Pollák.</p>												
2.2	<p>Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?</p> <p>Emitent vznikl dne 20. ledna 2021. Níže jsou uvedeny finanční údaje ze zahajovací rozvahy k datu založení. Zahajovací rozvaha byla sestavena dle českých účetních standardů a byla ověřena auditorem. Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.</p> <p>Emitent k datu tohoto Prospektu nevyhotovil žádné jiné údaje, které by mohly být ověřeny auditorem.</p> <table border="1" data-bbox="320 891 1139 1081"> <thead> <tr> <th>Finanční údaje ze zahajovací rozvahy</th> <th>20.1.2021 (tis. Kč)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>1000</td> </tr> <tr> <td>A. Pohledávky za upsaný základní kapitál</td> <td>1000</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td>1000</td> </tr> <tr> <td>A. Vlastní kapitál celkem</td> <td>1000</td> </tr> <tr> <td>A.I. Základní kapitál</td> <td>1000</td> </tr> </tbody> </table>	Finanční údaje ze zahajovací rozvahy	20.1.2021 (tis. Kč)	AKTIVA CELKEM	1000	A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	1000	PASIVA CELKEM	1000	A. Vlastní kapitál celkem	1000	A.I. Základní kapitál	1000
Finanční údaje ze zahajovací rozvahy	20.1.2021 (tis. Kč)												
AKTIVA CELKEM	1000												
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	1000												
PASIVA CELKEM	1000												
A. Vlastní kapitál celkem	1000												
A.I. Základní kapitál	1000												
2.3	<p>Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?</p> <p>Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které všechny mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko zpomalení aktivity na realitním trhu v souvislosti s pandemií COVID-19: Koronavirová krize způsobila zpomalení aktivity na realitním trhu odrážející se v pomalejším odbytí držených nemovitostí. Pokud by takové zpomalení mělo v budoucnu opětovně nastat, mohlo by mít vliv na plánované finanční toky Emitenta, a tím krátkodobě ohrozit schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Emisí Dluhopisů. Zavedená opatření proti šíření koronaviru mají dopad také na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu uzavření hranic nemohou počítat se zahraničními pracovníky. Z důvodu vysoké nakažlivosti nového typu koronaviru hrozí také vyšší nemocnost nebo karanténa stávajících pracovníků. Výše uvedené skutečnosti se mohou projevit posunutím plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí: S investováním do nemovitostí je spojena závislost Emitenta na realitním trhu. Jedná se především o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. 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 či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z Emise dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Přes příznivou situaci na realitním trhu nelze toto riziko vyloučit. Riziko společnosti s krátkou historií: Emitent je novou společností a nemá s cílovými trhy žádnou zkušenost. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. Nesprávná podnikatelská rozhodnutí mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než 												

	<p>plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, a tím ke snížení zisku.</p> <p>4. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů: 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.</p> <p>5. Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů: Výsledek projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku Emitenta.</p>
--	---

Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

3.1	<p>Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?</p> <p>Emitent bude emitovat dluhopisy jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále jen „Dluhopisy“). Měna Dluhopisu je Koruna česká (CZK). Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 25.000 CZK. Počet vydávaných Dluhopisů je 15.600. Datum emise je 8. 11. 2021. Den konečné splatnosti Dluhopisů je 8. 11. 2025. Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na úrokové výnosy. Výnos z Dluhopisů je pevný ve výši 7,5 % a je vyplácen měsíčně zpětně do 15 kalendářních dnů od skončení výnosového období. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy k jím určenému dni („Den předčasné splatnosti dluhopisů“), a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 30 dní přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, a to na internetových stránkách www.jphouses.cz v sekci Pro investory, nebo emailovou zprávou, nebo dopisem. S Dluhopisy je spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v Případech neplnění dluhů předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů. 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>
3.2	<p>Kde budou cenné papíry obchodovány</p> <p>Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.</p>
3.3	<p>Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</p> <p>Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoliv dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zajištěno.</p>

3.4	<p>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko nesplacení: Vydané Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka nesou riziko nesplacení. Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu a výnosy Dluhopisů. Schopnost Emitenta splatit úroky a jistinu závisí na podnikatelské úspěšnosti investic 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: 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. Úrokové riziko: Ceny dluhopisů a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Držitelé dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,5 % tak podstupují riziko poklesu ceny dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Rovněž platí, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr. Riziko inflace: Inflace snižuje výši reálného výnosu investice do dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu ve výši 7,5 %, je reálná výše výnosu záporná. Emisní podmínky neobsahují protiinflační doložku.
-----	--

Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů

4.1	<p>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?</p> <p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od 8.11.2021 do 29.10.2022.</p> <p>Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.</p> <p>Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 25.000 Kč, tj. 1 Dluhopis. 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, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.</p> <p>Investorovi 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. 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>Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje vlastními silami, k datu Prospektu nemá Emitent zasmluvněny žádné finanční zprostředkovatele. V případě, že se Emitent rozhodne využít finanční zprostředkovatele, oznámí údaje o této skutečnosti na své internetové stránce.</p>
-----	--

	<p>Náklady na přípravu emise Dluhopisů budou činit maximálně 0,5 mil. Kč. Náklady na distribuci emise Dluhopisů budou činit maximálně 5 % (19,5 mil. Kč).</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>4.2</p> <p>4.2.1</p>	<p>Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?</p> <p>Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou použity dle priorit k následujícím účelům:</p> <ul style="list-style-type: none"> • financování nákupu a rekonstrukce nemovitostí; • financování výstavby nemovitostí; • zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta. <p>Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tj. 370 mil. Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.</p> <p>Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.</p> <p>Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.</p>
<p>4.3</p> <p>4.3.1</p>	<p>Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</p> <p>Osobou nabízející cenné papíry je Emitent. Emitent k datu tohoto Prospektu nemá uzavřenou smlouvu s žádnou osobou nabízející cenné papíry. Emitent nevylučuje, že v budoucnu takovou smlouvu uzavře. Nastane-li taková skutečnost, uvede o tom oznámení na webových stránkách www.jphouses.cz v sekci Pro investory. Emitent ani jiná osoba nežádá o přijetí k obchodování v mnohostranném obchodním systému nebo na trhu pro růst malých a středních podniků, ani na evropském regulovaném trhu.</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

Osobou odpovědnou za údaje uvedené v Prospektu je Emitent – společnost JP Houses Prague s.r.o., se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ 098 40 681, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 346810 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 JP Houses Prague s.r.o. dne 22. 10. 2021



.....
Július Pollák, jednatel

1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k zahajovací rozvaze. Zahajovací rozvahu ověřil:

Ing. Štěpán Gregor, č. oprávnění 2136, z auditorské společnosti TOP AUDITING, s.r.o., Koliště 1965/13a, 602 00 Brno, IČ 454 77 639, osvědčení KAČR č. 47 (dále jen „Auditor“).

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry 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 zahajovací rozvaze byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této rozvahy byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora.

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.

- *Ekonomika propadla nejvíc v historii, HDP klesl o 5,6 procenta.* www.idnes.cz. 02.02.2021. https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/hdp-pandemie-krize-recese.A210202_090908_ekonomika_mato
- *HDP, národní účty.* ČSÚ. 18.05.2021. https://www.czso.cz/csu/czso/hdp_narodni_ucty
- *Makroekonomická predikce – srpen 2021.* Ministerstvo financí České republiky. 24.08.2021. <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-srpen-2021-42832>
- *Prognóza ČNB - léto 2021.* 05.08.2021. [https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/Ceny_nemovitosti_2021:_Klesnou_ceny_bytu_kvuli_ekonomicke_krizi?](https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/Ceny_nemovitosti_2021:_Klesnou_ceny_bytu_kvuli_ekonomicke_krizi?maxima.cz) [maxima.cz](https://www.maxima.cz). 30.6.2021 Dostupné z: <https://www.maxima.cz/blog/ceny-nemovitosti-proc-rostou-a-jak-se-budou-vyvijet/>
- *Realitní trh v roce 2021: Cesta k normálu, nebo realitní bublina na pochodu?* [Kurzy.cz](http://www.kurzy.cz). 01.02.2021. <https://www.kurzy.cz/zpravy/576753-realitni-trh-v-roce-2021-cesta-k-normalu-nebo-realitni-bublina-na-pochodu/>
- *Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2017-2019.* Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/ceny-nemovitosti-ve-stredoceskem-kraji-v-letech-20172019>
- *Realitní report Praha a středočeský kraj: leden 2021.* Dostupné z: <https://www.bankeri.eu/l/realitni-report-praha-leden-2021/>
- *Nemovitostní trh v době pandemie.* www.investice.cz. 16.09.2020. <https://www.investice.cz/nemovitostni-trh-v-dobe-pandemie>
- *COVID-19 vs. komerční nemovitosti: kdo vyjde z pandemie jako vítěz?* www.luxuryguide.cz. 27.10.2020. <https://luxuryguide.cz/2020/10/27/covid-19-vs-komercni-nemovitosti-kdo-vyjde-z-pandemie-jako-vitez/>
- *ČSÚ, míra inflace 2021.* Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

1.5 Schválení Prospektu

Tento Prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2021/110678/CNB/570 ze dne 2. 11. 2021, které nabylo právní moci dne 4. 11. 2021, jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129. Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129.

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 odst. 1 písm. a) Nařízení 2017/1129.

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 dle priorit Emitenta použity k následujícím účelům:

- financování nákupu a rekonstrukce nemovitostí;
- financování výstavby nemovitostí;
- zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta

Náklady na přípravu Emise budou činit maximálně 0,5 mil. Kč. Náklady na distribuci emise Dluhopisů budou činit přibližně 5 % (19,5 mil. Kč). Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy 370 mil. Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.

2. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

2.1 Údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název:	JP Houses Prague s.r.o.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 346810, IČ 098 40 681
LEI:	315700QHES224LANGY71
Datum založení:	20. ledna 2021 na dobu neurčitou
Sídlo:	Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Kontaktní adresa:	Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4

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, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Telefonní kontakt:	+420 731 555 858
Emailový kontakt:	info@jphouses.cz
Internetové stránky:	www.jphouses.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.

Emitentovi nebyl udělen rating.

2.1.1. *Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta*

Od data ověřené zahajovací rozvahy nedošlo u Emitenta k významné změně struktury výpůjček a financování Emitenta. K jiným změnám ve struktuře financování Emitenta nedošlo.

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, bankovním financováním, prostřednictvím zdrojů z podnikatelské činnosti Emitenta anebo vlastních zdrojů společníka Emitenta.

2.2 Přehled podnikání

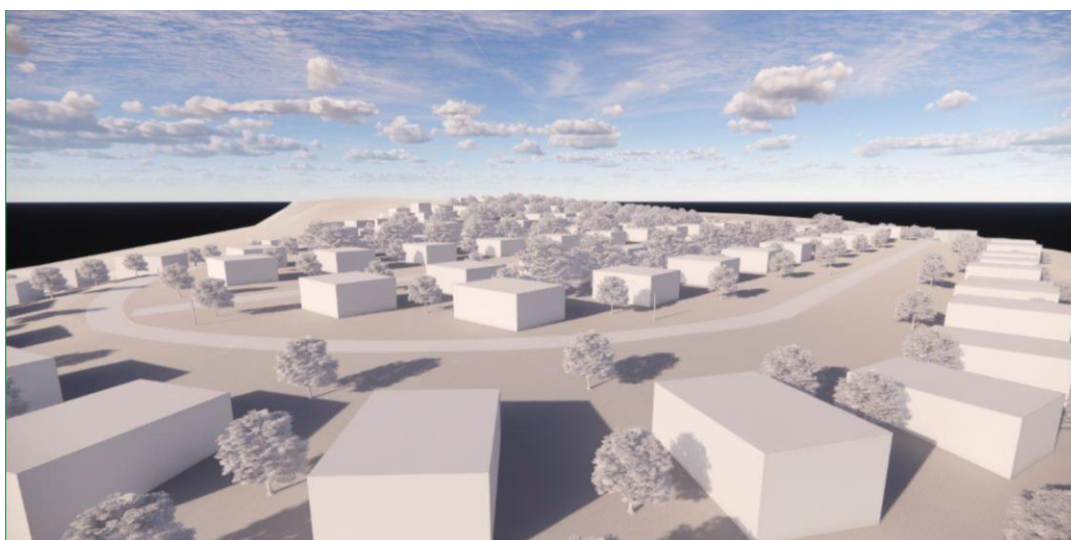
2.2.1. *Hlavní činnosti Emitenta*

Předmět podnikání Emitenta dle zakladatelské listiny zahrnuje výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, realitní zprostředkování, projektovou činnost ve výstavbě, provádění staveb, jejich změn a odstraňování, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Emitent je nově založenou společností, která vznikla v lednu roku 2021 s cílem investovat do výstavby developerských projektů, výstavby komerčních a administrativních budov, rodinných a řadových domů a rekonstrukce činžovních domů.

Primárním cílem Emitenta je investovat do developerských projektů v Praze a ve Středočeském kraji v oblasti rezidenčního bydlení. Plánované projekty zahrnují odkup pozemků, výstavbu rodinných domů určených k prodeji. Emitent nevylučuje výstavbu bytových domů či multifunkčních objektů. Emitent má v plánu realizované projekty poskytnout jak k prodeji, tak k dlouhodobému nebo také krátkodobému pronájmu.

K datu vydání tohoto prospektu jsou ve fázi obchodních jednání projekty na území obce Hvězdovice a obce Kolín. Emitent nevylučuje použití prostředků Emise na projekty v jiných územích.



Obr. č. 1: Projekt Hvězdovice

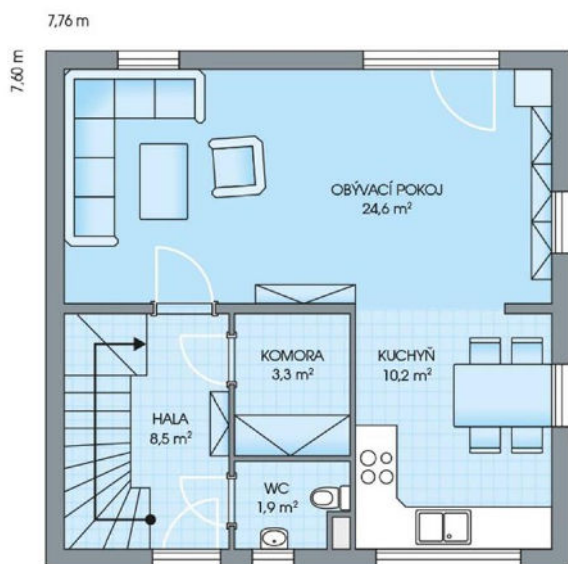
Prvním připravovaným projektem je Projekt Hvězdovice. V rámci Projektu Hvězdovice je naplánovaná rozsáhlá výstavba rezidenčního bydlení. Cílem Projektu je vytvořit stavební parcely pro umístění rodinných domů. K datu Prospektu jsou dané pozemky evidovány v územním plánu jako travní porosty, lesní porosty, pastviny a orná půda. Koupě těchto zemědělských pozemků je již ve fázi obchodních jednání. Emitent zároveň již jedná i se zastupitelstvem obce ohledně změny zemědělských pozemků na stavební parcely. Dle prozatímního vyjádření obce je obec příkloněná výstavbě rezidenční čtvrti v dané části obce a Emitent tak nemá obavy, že změna územního plánu obce nebude schválena. Po nabytí vlastnictví bude Emitent žádat schválení změny územního plánu zkráceným postupem podle §55a stavebního zákona a zabezpečí vypracování veškeré projektové dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Emitent zároveň zabezpečí vykonání geodetického plánování, hydrologické průzkumy, terénní úpravy a výstavbu inženýrských sítí.

Podle základní studie by v rámci Projektu mělo vzniknout celkem 406 stavebních parcel o celkové výměře 490.000 m². Velikost jednotlivých parcel se bude pohybovat od 600 m² až do 1.500 m². Parcely

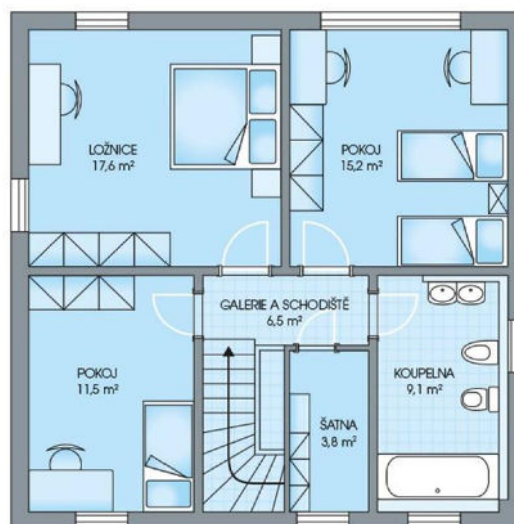
budou nabízeny k prodeji jako samostatné stavební parcely nebo i s možností výstavby rodinného domu. Výstavbu rodinných domů bude Emitent provádět přímo pro konkrétního klienta na základě smlouvy o dílo s výběrem typu rodinného domu. Emitent bude nabízet výstavbu rodinných domů o výměře od 4+kk až po luxusní rezidence o výměře 7+kk.



Obr. č. 2: Typ rodinného domu UNO city, výměra od 600 m², cena od 7.499.000 Kč



Obr. č. 2.1: Půdorys rodinného domu UNO city – přízemí



Obr. č. 2.2: Půdorys rodinného domu UNO city – 1. patro



Obr. č.4: Typ rodinného domu REZIDENCE, rozložení 7+kk s pozemkem od 600 m², cena od 12.800.000 Kč



Obr. č.4.1: Půdorys rodinného domu REZIDENCE – přízemí



Obr. č.4.2: Půdorys rodinného domu REZIDENCE – 1. patro

Emitent plánuje odkup pozemků v listopadu 2021. Po nabytí vlastnictví pozemků začnou přípravné práce pro získání územního rozhodnutí. Zahájení stavebních prací je předpokládáno v létě roku 2023. V polovině roku 2023 je plánováno také zahájení prodeje. Emitent předpokládá dokončení celého projektu v létě roku 2024.

Projekt Hvězdovice bude financován výtěžky z Emise dluhopisů.

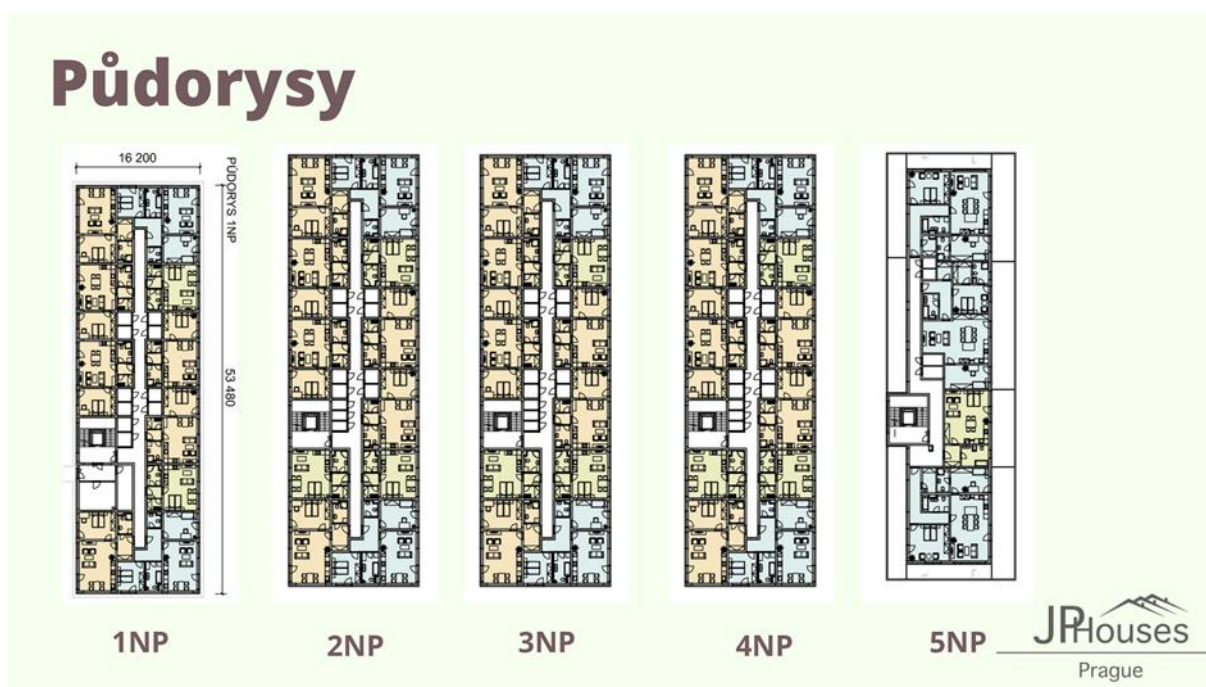
Druhým připravovaným projektem je Projekt Kolín.



Obr. č.5: Projekt Kolín

V rámci projektu Kolín je naplánovaná rozsáhlá výstavba rezidenčního bydlení. Projekt bude rozdělen na pět etap. Vznikne celkem 800 bytových jednotek.

V první etapě je naplánováno vybudovat čtyři bytové domy. Všechny bytové domy budou mít stejné parametry. Zastavěná plocha jednoho bytového domu bude činit 866,67 m², užitná plocha obytné části jednoho domu bude činit 3.075,63 m². V každém bytovém domě bude pět podlaží a celkem 47 bytů, z toho bude 12 bytů o dispozici 1+kk, 24 bytů o dispozici 2+kk a 11 bytů o dispozici 3+kk.



Obr. č.6: Projekt Kolín - půdorysy

Projekt je zatím ve formě obchodních jednání a bližší informace o finančních nákladech a časový plán nejsou ke dni zpracování Prospektu známy.

Projekt Kolín bude financován výtěžky z Emise dluhopisů.

Z právního hlediska Emitent bude zkoumat 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 bude zkoumat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor. Případné investice do zatížené nemovitosti bude vždy posuzována individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

Prostředky získané z Emisí dluhopisů budou tedy vždy investovány výhradně do projektů realizovaných přímo Emitentem.

2.2.2. *Hlavní trhy*

Emitent bude působit v těchto odvětvích:

- Realitní trh České republiky se zaměřením na Prahu a Středočeský kraj

Z důvodu plánovaných investic v České republice jsou dále uvedeny aktuální informace k vývoji české ekonomiky.

Rok 2020 byl silně ovlivněn pandemií koronaviru. Za celý rok 2020 se ekonomika propadla o 5,6 %, což byl největší pokles v historii samostatné České republiky. V celoročním pohledu byl pokles ovlivněn především spotřebou domácností, investičními výdaji, ale i propadem zahraniční poptávky v první polovině roku 2020. Růst zaznamenaly jen vládní výdaje.¹ V prvním čtvrtletí roku 2021 se i navzdory přetrvávajícím restriktivním opatřením snížil meziroční pokles HDP o 3 procentuální body na 2,4 %.² Růstu nejvýrazněji přispívá zahraniční obchod tažený růstem produkce v exportním průmyslu. Očekává se, že postupující očkování obyvatel zlepší epidemickou situaci, což podpoří hospodářské oživení nejen v České republice, ale i v zahraničí. Predikce pro rok 2021 se různí. Dle prognózy Ministerstva financí České republiky ze srpna 2021 se očekával pro rok 2021 růst HDP o 3,2 % a v roce 2022 o 4,2 %.³ Dle prognózy ČNB z 5. 8. 2021 se očekává pro rok 2021 růst HDP o 3,5 % a v roce 2022 o 4,1 %.⁴ Prognózy jsou k datu Prospektu nejisté z důvodu přetrvávající epidemie.

2.2.2.1 *Trendy na trhu podnikání Emitenta*

Na Emitenta působí kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice.

Na realitním trhu v České republice dlouhodobě panuje trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí. Toto je způsobeno několika faktory, mezi něž patří např. dostupnost hypotečních úvěrů, která i přes opatření ČNB trvá, nebo snížená míra výstavby ve velkých městech a vyšší poptávka po

¹ Ekonomika propadla nejvíc v historii, HDP klesl o 5,6 procenta. www.idnes.cz. 02.02.2021.

https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/hdp-pandemie-krize-recese.A210202_090908_ekonomika_mato

² HDP, národní účty. ČSÚ. 29.6.2021. https://www.czso.cz/csu/czso/hdp_narodni_ucty

³ Makroekonomická predikce – srpen 2021. Ministerstvo financí České republiky. 24.08.2021.

<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-srpen-2021-42832>

⁴ Prognóza ČNB - léto 2021. 05.08.2021. <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

investičních nemovitostech. Banky za rok 2020 poskytly hypotéky v celkovém objemu více než 254 mld. Kč, tím o 28 mld. Kč překonaly dosud rekordní roky 2016 a 2017. Na trh se tak dostalo velké množství peněz. Realitní trh jako jedno z mála odvětví reagoval na koronakrizi proticyklicky. K zásadním pobídkám pro investiční nákup nemovitostí patřily zejména klesající úrokové sazby, které podpořily růst peněžních zásob v ekonomice a také inflaci. Koronakrise pozměnila realitní trh také geograficky. Začaly růst ceny nemovitostí v dříve levnějších oblastech a stoupl zájem o rekreační nemovitosti.⁵ Podle dopadů poslední ekonomické krize z roku 2009 lze předpokládat, že v roce 2021 by měli ceny bytů a domů klesnout. Dlouhodobě převyšující poptávka menších bytů v atraktivních lokalitách a novostaveb, však naznačuje, že tato část realitního trhu by neměla být negativně zasažena. Pro potenciální kupce atraktivně působí také nově zrušená daň z nabytí nemovitých věcí. Na straně nabídky ale dostatečné množství domů a bytů chybí.

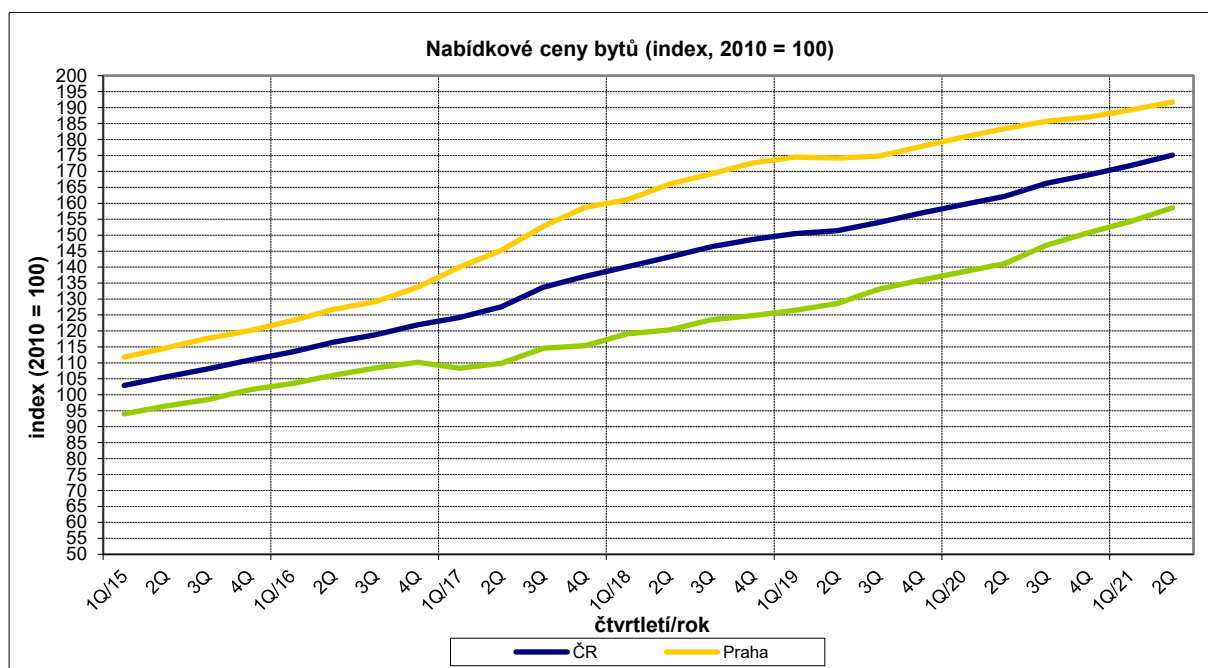
Dalším problémem českého realitního trhu, který se bude i nadále prohlubovat, je značný nepoměr mezi všeobecným růstem cen nemovitostí a výrazně pomalejším růstem příjmů. To se projevuje pravděpodobně největší krizí dostupnosti bydlení, kdy je i pro středně příjmové domácnosti pořízení vlastní nemovitosti vysoce problematické. Česká národní banka považuje ceny nemovitostí za nadhodnocené, banky jsou opatrné ve svých odhadech, a proto vycházejí hlavně v okrajových lokalitách z i o 30 % nižší než aktuální prodejní ceny. To znamená, že jsou z úvěrů vyřazeni zájemci, kteří nemají našetřeno dost vlastních zdrojů, aby pokryli rozdíl mezi skutečnou prodejní cenou a odhadem.⁶ V souvislosti s ekonomickým poklesem lze očekávat propad cen bytů, o něco méně zasažené budou ceny domů a nejstabilnější bude trh s pozemky. Pokles cen lze však očekávat jen u méně atraktivních nemovitostí a lokalit. Menší byty v atraktivních lokalitách a novostavby pravděpodobně nebudou krizí zasaženy, protože jich je na trhu jen omezené množství a dlouhodobě u nich převládá poptávka nad nabídkou.⁷

Následující graf byl vypracován Českým statistickým úřadem a vyobrazuje pohyb nabídkových cen bytů v České republice za období od 2015 do druhého čtvrtletí roku 2021.

⁵ Ceny nemovitostí. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/budou-ceny-nemovitosti-dale-rust-nebo-zacnou-brzy-klesat/>

⁶ Ceny nemovitostí 2021: Klesnou ceny bytů kvůli ekonomické krizi? maxima.cz. 30.6.2021 Dostupné z: <https://www.maxima.cz/blog/ceny-nemovitosti-proc-rostou-a-jak-se-budou-vyvijet/>

⁷ Realitní trh v roce 2021: Cesta k normálu, nebo realitní bublina na pochodu? Kurzy.cz. 01.02.2021. <https://www.kurzy.cz/zpravy/576753-realitni-trh-v-roce-2021-cesta-k-normalu-nebo-realitni-bublina-na-pochodu/>



Graf č. 1: Nabídkové ceny bytů v České republice

Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

Trh s nemovitostmi je ve Středočeském kraji do značné míry ovlivněn hlavním městem, což má za následek, že se ceny prodávaných nemovitostí pohybují nad celorepublikovým průměrem. V letech 2017–2019 dosahovala průměrná kupní cena bytů v kraji hodnoty 28 212 Kč/m² a byla vyšší než celorepublikový průměr (26 514 Kč/m²). Ten mezi kraji přesáhly také regiony moravské a české metropole, tj. Jihomoravský kraj (36 603 Kč/m²) a hlavní město Praha (62 459 Kč/m²). Naopak nejlevněji se byty prodávaly v Ústeckém kraji (9 019 Kč/m²).⁸ Ceny bytů v novostavbách v Středočeském kraji stoupají od konce roku 2020, a to zejména kvůli nedostatečné nabídce bytů v novostavbách.⁹ Středočeský kraj láká lidi na klidné prostředí se skvělou dostupností do hlavního města.

Následující tabulka zobrazuje orientační hodnotu staveb, na které byla vydána stavební povolení ve Středočeském kraji a jeho okresech v 1. až 4. čtvrtletí 2020. Zvýrazněná jsou okresy Benešov, Beroun, Kolín a Praha-východ, jelikož v těchto okresech se nacházejí připravované projekty Emitenta.

⁸ Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2017-2019. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/ceny-nemovitosti-ve-stredoceskem-kraji-v-letech-20172019>

⁹ Realitní report Praha a středočeský kraj: leden 2021. Dostupné z: <https://www.bankeri.eu/l/realitni-report-praha-leden-2021/>

Tab. č. 1: Orientační hodnota staveb, na které byla vydána stavební povolení ve Středočeském kraji a jeho okresech v 1. až 4. čtvrtletí 2020

Orientační hodnota staveb, na které byla vydána stavební povolení ve Středočeském kraji a jeho okresech v 1. až 4. čtvrtletí 2020										
	Orientační hodnota staveb celkem		v tom v mil. Kč							Průměrná hodnota na jedno stavební povolení v tis. Kč
			budovy	v tom				inženýrské stavby		
	bytové			nebytové		nová výstavba	změny dokončených staveb			
	nová výstavba	změna dokončených staveb		nová výstavba	změna dokončených staveb					
skutečnost v mil. Kč	index 2020/2019									
Kraj celkem	47 329	99,2	36 869	18 790	4 394	7 898	5 787	8 614	1 846	2 691
v tom okresy:										
Benešov	4 130	141,2	3 043	1 538	713	354	438	690	397	1 577
Beroun	2 860	89,7	2 231	1 405	314	185	327	518	111	2 063
Kladno	4 099	117,9	3 209	1 454	325	1 078	352	630	260	2 827
Kolín	3 863	109,9	3 240	1 265	325	529	1 121	512	111	3 474
Kutná Hora	2 770	111,7	1 478	622	245	216	395	1 125	167	2 835
Mělník	2 423	77,9	1 797	876	315	199	407	512	114	2 275
Mladá Boleslav	7 051	91,7	6 568	2 257	636	2 423	1 252	410	73	5 445
Nymburk	2 736	77,7	1 859	1 247	154	302	156	646	231	2 485
Praha-východ	7 316	80,4	6 235	4 001	630	1 053	551	1 009	72	3 332
Praha-západ	5 584	122,8	4 121	2 529	310	1 115	167	1 349	114	2 864
Příbram	2 937	97,7	2 307	1 219	332	399	357	446	184	1 410
Rakovník	1 560	135,7	781	377	95	45	264	767	12	4 394

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/i-stavebni-povoleni-0mtrqsnwe4>

Dopady epidemie koronaviru na realitní trh

Následující text shrnuje dopady koronaviru na realitní trh dle jednotlivých sektorů a vychází z analýz dostupných na webu investice.cz¹⁰ a luxuryguide.cz¹¹.

Rezidenční nemovitosti: Většina Čechů si chce udržet své bydlení a raději ušetří jinde, než aby prodali svou rezidenční nemovitost. Ani u dlouhodobých pronájmů zásadní změna nepřišla. Nejviditelnější dopady tak byly u krátkodobých pronájmů typu Airbnb. S odlivem turistů vypadly příjmy majitelů těchto rezidencí. Pokud si na svou investici vypůjčili, mohou se dostat do problémů se splácením a budou shánět likviditu. Mnoho majitelů tak nyní pronajímá své byty v centrech velkých měst za nízké nájemné, aby alespoň částečně pokryli náklady. Větším dlouhodobějším poklesům v cenách nemovitostí ve větších městech navíc brání i další důvod. Například v Praze je pro uspokojení poptávky potřeba postavit asi 6 000 nových bytů ročně, což se neděje. Očekává se, že převis poptávky nad nabídkou zůstane. I když byla možnost, že se v souvislosti s krizí dočasně ceny u některých bytů sníží, dlouhodobě budou v Praze dál růst a postupně se vyrovnávat s velkými městy v západní Evropě. Tam je, i přes složitější situaci s koronavirem, cenová hladina stále výrazně vyšší.

¹⁰ Nemovitostní trh v době pandemie. www.investice.cz. 16.09.2020. <https://www.investice.cz/nemovitostni-trh-v-dobe-pandemie>

¹¹ COVID-19 vs. komerční nemovitosti: kdo vyjde z pandemie jako vítěz? www.luxuryguide.cz. 27.10.2020. <https://luxuryguide.cz/2020/10/27/covid-19-vs-komerzni-nemovitosti-kdo-vyjde-z-pandemie-jako-vitez/>

2.3 Organizační struktura

2.3.1. *Skupina*

Obchodní podíly Emitenta jsou ve 100% vlastnictví fyzické osoby. Jediný společník Emitenta není společníkem ani nepůsobí ve statutárním orgánu žádné jiné obchodní společnosti.

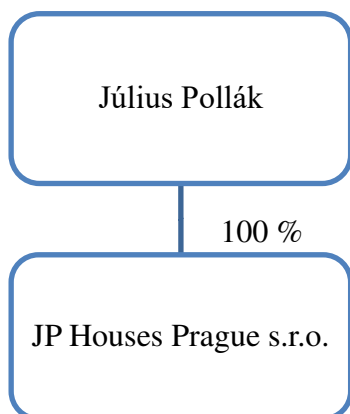


Schéma č. 1: Ovládající osoby Emitenta

Organizační struktura s uvedením obchodních podílů vyplývá z výše uvedeného schématu č. 1.

Emitent k datu Prospektu nevlastní žádný podíl na jiné společnosti.

2.3.2. *Závislost na jiných subjektech ve Skupině*

Emitent není členem žádné skupiny.

2.4 Údaje o trendech

2.4.1. *Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta*

Emitent prohlašuje, že od data zahajovací rozvahy nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

Emitent dále prohlašuje, že od data poslední ověřené zahajovací rozvahy do data tohoto Prospektu nedošlo k jakékoli významné změně jeho finanční výkonnosti.

2.5 Prognózy nebo odhad zisku

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

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 „vysoké“, „střední“, „nízké“.

1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta

Na Emitenta působí především níže uvedená rizika v oblasti realitního trhu, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlužení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:

Riziko spojené s pandemií koronaviru (riziko vysoké)

Riziko hospodářské recese se řadí k obecným rizikům podnikání, v souvislosti s epidemií koronaviru a onemocněním COVID-19 je toto riziko ale vysoké. Zavedená opatření proti šíření koronaviru mají dopad také na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu uzavření hranic nemohou počítat se zahraničními pracovníky. Z důvodu vysoké nakažlivosti nového typu koronaviru hrozí také vyšší nemocnost nebo karanténa stávajících pracovníků. Výše uvedené skutečnosti se mohou projevit posunutím plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů. Situace ohledně pandemie tak může mít negativní dopad na Emitenta v podobě snížení výnosů nebo zvýšení nákladů, a tím snížení zisku nebo vykázání ztráty z hospodaření. Emitent nicméně k datu Prospektu nepozoruje konkrétní dopady epidemie koronaviru na svou činnost.

Riziko související s umístěním nemovitostí a neobsazeností pronajímaných prostor (riziko střední)

Hodnota nemovitosti a výše možného nájemného mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné postavené nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a snížení zisku.

Riziko pohybu cen nemovitostí (riziko střední)

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak Emitent podstupuje tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles tržní ceny nemovitosti na straně Emitenta vést ke snížení zisku.

Závažnost tohoto rizika se může zvýšit v souvislosti s epidemií koronaviru, která může mít za následek recesi ekonomiky a pokles cen nemovitostí na realitním trhu. To se na straně Emitenta může projevit nižší ziskovostí projektů, do kterých bude Emitent investovat, případně již investoval. Týká se zejména případného investování do kancelářských prostor. V případě rezidenčních nemovitostí se recese ekonomiky do cen nemovitostí nepromítla.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

S investováním do nemovitostí je spojena závislost Emitenta na realitním trhu. Jedná se především o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. 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 či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat

nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z Emise dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Přes příznivou situaci na realitním trhu nelze toto riziko vyloučit.

Riziko pohybu výše tržního nájemného (riziko střední)

Výše tržního nájemného u nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent podstupovat tržní riziko pohybu jeho výše. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila výše běžného tržního nájemného u nemovitosti odpovídajících nemovitostem v portfoliu Emitenta oproti výši, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles výše nájemného nemovitosti na straně Emitenta vést ke snížení zisku.

Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce pro nemovitost (riziko střední)

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Projekt Hvězdonice i projekt Kolín jsou ke dni Prospektu ve fázi přípravy a nemají vyřízené platné územní rozhodnutí a stavební povolení.

Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů (riziko střední)

Výsledek projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se může nepříznivě projevit v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku. Dle údajů Českého statistického úřadu meziroční nárůst cen stavebních prací a děl ve 2. čtvrtletí 2021 proti 2. čtvrtletí 2020 činil 3,7 %. Náklady stavební výroby vzhledem k předchozímu období vzrostly o 3,2 %, materiálové vstupy stavební výroby o 4,7 %.¹² Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta či společnosti ve Skupině vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku.

Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko střední)

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitostí lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti, které plynou Emitentovi. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Emitent má zatím všechny projekty ve fázi přípravy a u žádného projektu nemá vyřízené platné územní rozhodnutí a stavební povolení.

Projekt Hvězdonice a jeho výnosnost závisí na schválení změny územního plánu obce, jejímž vzniknou nové stavební parcely. V případě, že Emitent nezíská schválení změny územního plánu, bude projekt zcela zastaven.

¹² ČSÚ, Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby – čtvrtletní časové řady – 2. čtvrtletí 2021. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2021>

*Na Emitenta působí níže uvedená **rizika podnikání**, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:*

Riziko společnosti s krátkou historií na cílových trzích (riziko vysoké)

Emitent je novou společností, která vznikla v lednu roku 2021 a na relevantním trhu zatím nepůsobí. 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, a tím ke snížení zisku.

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

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 Emitenta, nebude Emitent schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko dalšího zadlužení Emitenta (riziko střední)

Emitent má možnost zajištění dalších forem financování svých projektů či provozních nákladů mimo Emise dluhopisů. Takovéto další zadlužení Emitenta by mohlo mít v případě nepříznivého hospodářského výsledku negativní vliv na schopnost Emitenta dostát závazkům vůči Vlastníkům dluhopisů. Při případné insolvenční či jiné formě řešení úpadku Emitenta by další věřitelé Emitenta snižovali pozici Vlastníků dluhopisů a míru uspokojení jejich pohledávek vůči Emitentovi.

Riziko likvidity (riziko nízké)

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 Emitenta. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení provozních nákladů (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), a tím ke snížení zisku.

K datu vyhotovení Prospektu Emitent eviduje krátkodobé závazky ve výši 107 tis. Kč, z čeho 100 tis. činí závazky ke společníkům a krátkodobé pohledávky ve výši 56 tis. Kč. Výše peněžních prostředků Emitenta k datu Prospektu činí 33 tis. Kč.

2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

Riziko nesplacení (riziko vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva. 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.

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.

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 7,5 % 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. V případě podhodnocení Dluhopisu je vlastník Dluhopisu vystaven riziku, že v případě prodeje realizuje nižší cenu, než která odpovídá vnitřní hodnotě Dluhopisu.

Riziko inflace (riziko střední až nízké)

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 celkové míry inflace ve výši 2,8 % v roce 2021¹³, protože nominální výnos z Dluhopisů ve výši 7,5 % převyšuje očekávanou inflaci. Střední je však riziko snížení reálného výnosu, pokud bude inflace vyšší než očekávaná. Emisní podmínky neobsahují protiinflační doložku.

Riziko předčasného splacení (riziko nízké)

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn Emisi dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude vlastník dluhopisů 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 schopn reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

¹³ ČSÚ, míra inflace 2021. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

IV. EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy JP Houses Prague v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 390.000.000 Kč (tři sta devadesát miliónů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 7,5 %, splatné v roce 2025 (dále jen „**Emise dluhopisů**“, jednotlivé dluhopisy v rámci Emise dluhopisů dále jen „**Dluhopisy**“) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností JP Houses Prague s.r.o. se sídlem Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ 098 40 681, LEI 315700QHES224LANGY71, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 346810 (dále jen „**Emitent**“).

Vydání Emise dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 15. 2. 2021.

Pro účely veřejné nabídky byl vyhotoven Unijní prospekt pro růst Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“) 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 2017/1129**“).

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

ČNB posoudila Prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, resp. toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129. 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. Schválení Prospektu ze strany ČNB by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta a potvrzení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Dluhopisy se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“).

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

Určená provozovna je sídlo Emitenta, Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**Určená provozovna**“ nebo také „**Korespondenční adresa emitenta**“).

1. Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Forma, podoba, jmenovitá hodnota a měna; druh

Dluhopisy jsou vydávány jako podnikové listinné cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**Dluhopisy**“), kterým byl přidělen ISIN CZ0003535585.

Evidenci o Dluhopisech vede Emitent.

Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 25.000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je do výše 390.000.000 Kč (tři sta devadesát miliónů korun českých), (dále jen „**Předpokládaná jmenovitá hodnota emise**“), tj. 15.600 Dluhopisů.

Maximální jmenovitá hodnota Emise je 390.000.000 Kč (tři sta devadesát miliónů korun českých).

Měna emise je koruna česká (Kč). Emitent se zavazuje vyplácet výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v korunách českých.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů

1.2.1. *Vlastníci dluhopisů*

Vlastníkem Dluhopisu je osoba, která je uvedena v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeným Emitentem (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). V případě, že bude určen Administrátor, bude tato povinnost svěřena jemu. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v seznamu Vlastníků dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

K převodu Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s Dluhopisy spojená. V rubopisu Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se Dluhopis převádí, a den převodu Dluhopisu. 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. 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.

1.2.2. *Převoditelnost Dluhopisů*

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

1.3 Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos se vylučuje.

1.4 Dluh Emitenta

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

1.5 Rating

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

2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz

2.1 Datum emise; den konečné splatnosti; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Datum emise: 8.11.2021.

Den konečné splatnosti: 8.11.2025

Lhůta pro upisování: od 8.11.2021 do 8.11.2022.

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování, a případně i po uplynutí Lhůty pro upisování v průběhu Dodatečné emisní lhůty, kterou Emitent případně stanoví a informaci o tom zpřístupní v souladu s platnými právními předpisy.

Emitent může vydat Dluhopisy v menší jmenovité hodnotě Emise, než je Předpokládaná jmenovitá hodnota Emise, jestliže se do konce Lhůty pro upisování nepodařilo upsat Předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise.

Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů. Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Den konečné splatnosti dluhopisů.

Dluhopisy mohou být vydány najednou k Datu emise a/nebo v tranších po Datu emise v průběhu Lhůty pro upisování a/nebo Dodatečné Lhůty pro upisování.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné Lhůty pro upisování emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 12. těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi Dluhopisů. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil tyto emisní podmínky.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz k Datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty.

K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splacení emisního kurzu upsaného Dluhopisu

Vydání Dluhopisů zajišťuje Emitent.

Dluhopisy lze upisovat v Určené provozovně.

Emitent uzavře s upisovateli Dluhopisů smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude závazek Emitenta prodat a závazek potenciálních nabyvatelů koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů (dále jen „**Smlouva o úpisu**“).

Dluhopisy budou předány, dle volby Investora, osobně pracovníkem Emitenta v Určené provozovně nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 15 dnů od splacení emisního kurzu Investorem a doručení podepsané Smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny. V případě, že si Investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky.

Emisní kurz bude splacen bezhotovostním způsobem za podmínek stanovených ve Smlouvě o úpisu.

3. 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.

4. Výnos Dluhopisů

4.1 Výnos, způsob úročení, výnosová období a vyplácení výnosu

Dluhopisy jsou úročeny pevnou nominální úrokovou sazbou 7,5 % p.a. Frekvence výplat úrokových výnosů je měsíční.

Datum počátku prvního výnosového období, 8. 11. 2021
tj. Datum emise:

Den vzniku nároku na výplatu Výnosu: Prvním dnem nároku na výplatu Výnosu je 8.12.2021, a dále vždy k 15. kalendářnímu dni následujícího kalendářního měsíce.

Výnos bude narůstat rovnoměrně 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. 6.2 těchto Emisních podmínek.

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně nejpozději do 15 kalendářních dnů po skončení Výnosového období, v souladu s těmito Emisními podmínkami (dále jen „**Den výplaty úroků**“). Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa.

4.2 Konec úročení

Jistina je splatná v Den konečné splatnosti podle čl. 2.1 těchto Emisních podmínek.

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován v čl. 8.2 Emisních podmínek), 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 tohoto čl. 4 Emisních podmínek až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky (v souladu s Emisními podmínkami).

4.3 Konvence pro výpočet výnosu a stanovení výnosu

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.

5. Splacení a odkoupení Dluhopisů

5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, který je uveden v čl. 2.1 těchto Emisních podmínek (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a v souladu se Smlouvou s administrátorem, pokud bude uzavřena.

5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané Emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „Den předčasné splatnosti dluhopisů“) a musí být oznámeno Vlastníkům způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek, alespoň 30 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti, budou Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny v doposud nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem.

5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů s výjimkou dle článku 8. těchto Emisních podmínek.

5.4 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za dohodnutou cenu.

5.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem

Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

6. Platby

6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos bude vyplácen Vlastníkům dluhopisů a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den**

výplaty úroků“ nebo „Den konečné splatnosti dluhopisů“ nebo „Den předčasné splatnosti dluhopisů“ nebo každý z těchto dní také jen „Den výplaty“).

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý důsledku takového posunu.

„Pracovním dnem“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách

6.3 Určení práva na obdržení výplaty související s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „Oprávněné osoby“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu nebudou Emitent ani Administrátor, bude-li určen, přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „Oprávněné osoby“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu“ znamená, poslední den Výnosového období, tj. poslední kalendářní den v měsíci.

„Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty“ znamená 7.11.2025.

6.4 Provádění plateb

Emitent bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice, případně na účet vedený v některé ze zemí Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska a Monaka.

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu provést a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší tří měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, pokud je relevantní, a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „Instrukce“). Instrukce může mít podobu generální instrukce, která bude platná pro všechny platby až do jejího odvolání nebo změny.

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv

Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Emitent a příslušné daňové orgány vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent povinen jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Instrukce je podána včas, pokud je Emitentovi doručena nejpozději v příslušný Den výplaty.

Instrukce nabývá účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku, a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Výplata bude provedena pátý Pracovní den poté, co Emitent obdrží řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty.

Emitent není odpovědný za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

7. Zdanění

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

Text tohoto článku je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého, slovenského, maďarského a polského práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexní souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v zemích, v nichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny. Daňový režim se řídí vnitrostátními zákony a závaznými mezinárodními smlouvami platnými v České republice.

7.1 Česká republika

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet

těž investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny (tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů).

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní nebo poplatků. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu.

Je-li vlastníkem Dluhopisu fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z výnosů z Dluhopisů. Právníkům osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z Dluhopisů právnické osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností. Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů nevznikne povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu uvedenou v první větě tohoto odstavce bez takové srážky.

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

7.1.1. Fyzické osoby

(a) Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů třetím osobám

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně u podnikajících fyzických osob, jež zahrnuly tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. přesahuje-li základ 48násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 48násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Hranice pro uplatnění vyšší sazby daně je pro rok 2021 částka 1.701.168 Kč. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Vlastník Dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno při splnění podmínky, že prodávající vlastník neměl a nemá dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadil tyto Dluhopisy do svého

obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

Příjem fyzické osoby, jež nezahrnula tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku a jež jako vlastník Dluhopisů při jeho prodeji nesplní výše uvedený časový test držby po dobu 3 let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100 tis. Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

(b) Srážková daň

Úrokový výnos vlastníka Dluhopisů je zdaňován v samostatném základu daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 odst. 2 písm. a) ZDP. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z dluhopisů upozorňujeme, že dle § 36 odst. 3 ZDP se základ daně a sražená daň z jednotlivých dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů.

(c) Fyzická osoba – podnikatel

Vzhledem k nejednoznačnosti daňové legislativy u podnikajících fyzických osob jako účetních jednotek, které zahrnou Dluhopisy do svého obchodního majetku, bude režim zdanění příjmů souvisejících s dluhopisy ve vlastnictví těchto fyzických osob primárně záviset na záměru fyzické osoby, se kterým Dluhopisy nabyla. Doporučujeme proto takovým podnikajícím fyzickým osobám, účetním jednotkám, probrat se svými právními a daňovými poradci daňové a účetní důsledky koupě, prodeje a držení Dluhopisů podle daňových a účetních předpisů platných v České republice.

(d) Fikce daňového rezidentství

Emitent považuje fyzickou osobu za daňového rezidenta té země, v níž má daná fyzická osoba bydliště, neoznámí-li a nedoloží-li tato fyzická osoba Emitentovi odlišnou skutečnost.

7.1.2. Právnícké osoby

Právnícká osoba jako vlastník Dluhopisu účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhající alikvotním úrokovém výnosu ve prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos je tedy průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právníckých osob sazbou daně ve výši 19 %.

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu emitentovi realizované právníckou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 19 % (pro rok 2021). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

7.1.3. Čeští daňoví nerezidenti – specifika

(a) Obecný princip

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právníckých osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým

rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

(b) Smlouvy o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit nebo snížit sazbu případné srážkové daně nebo zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

8. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů

8.1 Případy neplnění dluhů

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

(a) Prodlení s peněžitým plněním

jakákoli platba související s Dluhopisy nebude provedena v souladu s těmito Emisními podmínkami a takové porušení zůstane nenapraveno déle než patnáct Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným na adresu Určené provozovny; nebo

(b) Porušení jiných povinností z Emisních podmínek

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než povinnost uvedenou výše v odst. (a) tohoto článku 8.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek (včetně povinností uvedených v článku 4 těchto Emisních podmínek) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než šedesát dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny; nebo

(c) Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)

jakékoli Dluhy Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Případ porušení dle tohoto odst. (c) nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) je v případě Emitenta nižší než 30 mil. Kč (slovy: třicet milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Případ porušení uvedený v tomto odst. (c) rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu

uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh Emitenta vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

(d) Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu, tj. déle než 3 měsíce, plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo

(e) Přeměny

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

(f) Změna předmětu podnikání

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost a/nebo Emitent pozbude jakékoli povolení, souhlasy a licence, které jsou nezbytné k vykonávání jeho hlavní podnikatelské činnosti nebo taková povolení, souhlasy či licence přestanou být platné a účinné a Emitent nezajistí nápravu ve lhůtě 60 (šedesát) dnů ode dne, kdy došlo k pozbytí nebo ukončení platnosti a účinnosti takových povolení; nebo

(g) Porušení soudních rozhodnutí

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého dluhu převyšujícího částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;

pak může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným na adresu Určené provozovny, (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními

podmínkami, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek.

8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

8.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

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 adresováno Emitentovi a doručeno na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

9. Promlčení

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

10. Administrátor

10.1 Administrátor

10.1.1. Administrátor a Určená provozovna

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

Určenou provozovnou je sídlo Emitenta.

Emitent však může pověřit výkonem činnosti administrátora spojených se splacením Dluhopisů třetí osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (taková jiná nebo další osoba dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“).

10.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

Bude-li určen Administrátor, pak si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však

jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým dnem po takovém Dni výplaty.

Změny předpokládané tímto článkem nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

10.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

Je-li určen Administrátor, pak tento jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

11. Změny a vzdání se nároků

Je-li určen Administrátor, pak se Emitent a Administrátor mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které se netýká postavení nebo zájmů vlastníků a zároveň nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

12. Oznámení a zveřejňování dokumentů

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém a anglickém jazyce na webových stránkách Emitenta, www.jphouses.cz v sekci Pro investory.

Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu Určené provozovny:

Pujmanové 1753/10a, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika (dále jen „**Korespondenční adresa emitenta**“)

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku.

Na webových stránkách Emitenta, www.jphouses.cz v sekci Pro investory, budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

13. Schůze Vlastníků dluhopisů

13.1 Působnost a svolání Schůze

13.1.1. Právo svolat Schůzi

Emitent může svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi pouze v případech uvedených níže v článku 13.1.2 těchto Emisních podmínek. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud se nejedná o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost svolat Schůzi a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník Dluhopisů (v takovém případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži

Emitenta). Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 13.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi (Administrátorovi) (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi (Administrátorovi) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

13.1.2. *Schůze svolávaná Emitentem*

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případech uvedených níže v tomto článku 13.1.2 (dále jen „**Změny zásadní povahy**“):

- (a) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně či změnám vyžaduje;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu;
- (d) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než šedesát dnů ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno.

Probíhá-li podle právního předpisu členského státu reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, Emitent nemusí Schůzi svolat.

13.1.3. *Oznámení o svolání Schůze*

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na jeho Korespondenční adresu (adresu Určené provozovny Administrátora) nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta (název společnosti, IČ, adresa sídla a provozovny, kontaktní osobu a e-mail), (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN (bylo-li přiděleno), (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 10:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

13.2.1. *Rozhodný den pro účast*

Schůze je oprávněna se účastnit a hlasovat na ní pouze osoba (dále také jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), která byla Vlastníkem dluhopisu sedmý den předcházející den konání Schůze (sedmý den předcházející den konání Schůze je nazýván také jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v seznamu Vlastníků dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu Rozhodného dne pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

13.2.2. *Hlasovací právo*

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

13.2.3. *Účast dalších osob na Schůzi*

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li určen), Společný zástupce (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem (je-li určen).

13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

13.3.1. *Usnášeníschopnost*

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto článku 13.3.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li určen), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 13.3.1 nezapočítávají.

13.3.2. *Předseda Schůze*

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

13.3.3. *Společný zástupce*

K datu Prospektu není ustanoven společný zástupce ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech. Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce podle ustanovení § 24, odst. 1 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. V případě ustanovení Společného zástupce budou smlouvy upravující tuto formu zastoupení zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www. jphouses.cz](http://www.jphouses.cz) v sekci Pro investory.

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.

Rozhodne-li Schůze o jmenování nebo o změně Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Rozhodnutí Schůze musí obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo písemnou smlouvou uzavřenou s Emitentem.

13.3.4. *Rozhodování Schůze*

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 13.1.2 (a) (*změna Emisních podmínek*) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

13.3.5. *Odročení Schůze*

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

13.4.1. *Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze*

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze

nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcižila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12. těchto Emisních podmínek, písemným oznámením (dále jen „**Žádost**““) určeným Emitentovi a doručeným na Korespondenční adresu emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li určen), jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet dní po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi (Administrátorovi, byl-li určen) (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**““).

Pokud Schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

13.4.2. Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů

Nesouhlasí-li Schůze se Změnami zásadní povahy uvedenými v článku 13.1.2 písm. (b) až (d) těchto Emisních podmínek, pak může Schůze současně rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**““), doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Žádost dle předchozí věty je třeba učinit do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12. těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“““) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li určen). Emitent je povinen v takovém případě splatit Žadateli příslušnou částku způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky nejpozději do třiceti dnů ode dne doručení Žádosti (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**““).

13.4.3. Náležitosti Žádosti

V Žádosti podle článků 13.4.1 a 13.4.2 těchto Emisních podmínek je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li určen) i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 těchto Emisních podmínek.

13.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li určen). Emitent je povinen do třiceti dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li určen) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Ustanovení článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

14. Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny místně příslušným soudem.

V. PODROBNOSTI O NABÍDCE

Emitent je oprávněn vydat Emisi dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů nesmí k žádnému okamžiku překročit 390.000.000 Kč (tři sta devadesát miliónů korun českých).

Dluhopisy budou nabízeny a prodávány v České republice. 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 2017/1129. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny, tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů.

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.

Prospekt byl posouzen ČNB pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129. Schválení Prospektu ČNB by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, a kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu.

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 zejména za použití prostředků komunikace na dálku). Emitent může využívat také služeb finančních zprostředkovatelů, kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy a budou zasílat jejich kontaktní údaje a objednávky Emitentovi. Seznam zprostředkovatelů, kteří se zavážou k distribuci Emise, bude uveden na stránkách Emitenta www.jphouses.cz v sekci „Pro investory“.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, činí 25.000 Kč, tj. jeden Dluhopis. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý nabyvatel oprávněn upsat Dluhopisy, je omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise dluhopisů.

Formou veřejné nabídky probíhá primární úpis Dluhopisů a cena, za kterou jsou Dluhopisy nabízeny, tak odpovídá emisnímu kurzu Dluhopisů, a to buď emisnímu kurzu k Datu emise, nebo emisnímu kurzu zvýšenému o odpovídající alikvótní úrokový výnos v případě, kdy budou Dluhopisy upisovány po tomto datu. Dluhopisy budou vydány v listinné podobě a budou Emitentem zaslány upisovatelům do 15 dnů ode dne splacení emisního kurzu. Podmínkou předání Dluhopisů je doručení podepsané Smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny. Po předchozí domluvě bude možné Dluhopisy předat v pracovní dny na Určené provozovně Emitenta.

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

Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou použity dle priorit k následujícím účelům:

- financování nákupu a rekonstrukce nemovitostí;
- financování výstavby nemovitostí;

- zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta.

Náklady na přípravu Emise budou činit maximálně 0,5 mil. Kč. Náklady na distribuci emise Dluhopisů budou činit maximálně 5 % (19,5 mil. Kč).

Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy 370 mil. 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

1.1	Podmínky platné pro nabídku	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v tomto Prospektu.
	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
1.2	Celkový veřejně nabízený objem	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise, tedy 390.000.000 Kč. Emitent nemá možnost navýšit celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotu Emise.
1.3	Lhůta veřejné nabídky	Veřejná nabídka bude probíhat od 8.11.2021 do 29.10.2022.
	Popis postupu pro žádost	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. Emitent může využívat také služeb finančních zprostředkovatelů. Jejich role bude spočívat v tom, že budou Emitentovi předávat kontakt ve vztahu k potenciálním zájemcům o úpis a 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 „Smlouva o úpisu“). 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.
1.4	Možnost snížení upisovaných částek	Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty Emise 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.
1.5	Minimální a maximální částka žádosti o úpis	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 25.000 Kč, tj. jeden Dluhopis. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

1.6	Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení	<p>Emisní kurz bude splacen bezhotovostním způsobem za podmínek stanovených ve smlouvě o úpisu.</p> <p>Dluhopisy budou upisovány buď v Určené provozovně nebo distančním způsobem. Dluhopisy budou předány, dle volby Investora, osobně pracovníkem Emitenta v Určené provozovně nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 15 dnů od splacení emisního kurzu Investorem. Podmínkou předání je doručení podepsané smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny. V případě, že si Investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena 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	Zveřejnění výsledků nabídky	Výsledky nabídky včetně konečného objemu budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.jphouses.cz v sekci Pro investory.
1.8	Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy	Nepoužije se.

2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

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

3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům

3.1	Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům	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 nemůže začít před učiněním tohoto oznámení.
-----	---	--

4. Stanovení ceny

4.1	Cena za nabízené Dluhopisy / 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.
4.2	Popis metody určení ceny dle čl. 17 Nařízení	Nepoužije se

4.3	Náklady a daně účtované na vrub investorů	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
------------	--	---

5. Umístění a upisování

5.1	Název a adresa koordinátora nabídky	Nepoužije se.
5.2	Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců	Nepoužije se.
5.3	Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.	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 (resp. jediný společník vykonávající její působnost) a jednatel. Jelikož má Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu pouze jediného společníka, činnost valné hromady vykonává pouze tento společník, kterým je pan Július Pollák.

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Valná hromada je schopná usnášení, jsou-li přítomni společníci disponující alespoň polovinou všech hlasů. Každý společník má jeden hlas na každou 1 Kč svého vkladu. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně.

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

1.1 Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů

Jednatel

Emitent má k datu vyhotovení tohoto Prospektu jednoho jednatele, který v rámci této funkce vykonává obchodní vedení Emitenta:

Július Pollák

jednatel společnosti JP Houses Prague s.r.o.

Datum narození: 25. června 1959

Pracovní adresa: Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4 - Nusle

Den vzniku funkce: 27. ledna 2021

Jednatel Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nedejří majetkovou účast, ani nevykonává osobní účast v obchodních společnostech mimo Emitenta.

VII. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

1. Historické finanční údaje

1.1 Ověřené historické finanční údaje za poslední finanční rok

Emitent vznikl dne 20. ledna 2021, a proto kromě zahajovací rozvahy dosud nevyhotovil žádné finanční výkazy. Zahajovací rozvaha byla vyhotovena dle českých účetních standardů a byla ověřena auditorem.

Dle zahajovací rozvahy ze dne 20. 1. 2021 Emitent evidoval na straně aktiv pouze Pohledávky za upsaný základní kapitál ve výši 1.000.000 Kč a na straně pasiv Základní kapitál ve výši 1.000.000 Kč. K datu tohoto Prospektu byl celý základní kapitál splacen.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje ze zahajovací rozvahy	20.1.2021 (tis. Kč)
AKTIVA CELKEM	1000
<i>A. Pohledávky za upsaný kapitál</i>	<i>1000</i>
PASIVA CELKEM	1000
<i>A. Vlastní kapitál celkem</i>	<i>1000</i>
<i>A.I. Základní kapitál</i>	<i>1000</i>

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

Vzhledem ke krátké historii Emitent dosud vyhotovil pouze zahajovací rozvahu ke dni vzniku Emitenta. Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními standardy. Emitent při sestavení účetní závěrky používá české účetní standardy, a to zejména vyhlášku č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, která provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

1.4 Změna účetního rámce

Emitent nemá k dispozici žádné historické finanční údaje. Účetní rámec, který Emitent použije v roce 2021, bude slučitelný s rámcem účetních standardů v následujících letech.

1.5 Obsah ověřených finančních údajů

Emitent vzhledem ke svému vzniku v lednu 2021 vyhotovil pouze zahajovací rozvahu, která byla ověřena auditorem.

1.6 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

1.7 Stáří finančních údajů

Emitent vzhledem ke svému vzniku v lednu 2021 vyhotovil pouze zahajovací rozvahu, která byla ověřena auditorem.

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

Emitent vzhledem ke krátké působnosti vyhotovil pouze zahajovací rozvahu, která byla ověřena auditorem a která je do tohoto Prospektu zahrnuta odkazem. Emitent nevyhotovil žádné další finanční výkazy, které by mohly být předloženy k ověření auditorem.

Auditor, Ing. Štěpán Gregor, č. oprávnění 2136, z auditorské společnosti TOP AUDITING, s.r.o., Koliště 1965/13a, 602 00 Brno, IČ 454 77 639, osvědčení KAČR č. 47, ověřil zahajovací rozvahu Emitenta s výrokem:

„Provedli jsme audit přiložené zahajovací rozvahy společnosti JP Houses Prague s.r.o. (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy sestavené k 20. 1. 2021. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v úvodní části zahajovací rozvahy.

Podle našeho názoru byla zahajovací rozvaha společnosti JP Houses Prague s.r.o. ve všech významných ohledech sestavena správně na základě předložených zakladatelských dokumentů, v souladu s českými účetními předpisy upravujícími proces sestavení zahajovací rozvahy a rozhodnutím vedení společnosti.“

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

Emitent prohlašuje, že od zahajovací rozvahy nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta.

VIII.

ÚDAJE O SPOLEČNÍCÍCH

1. Hlavní společníci

1.1 Ovládání Emitenta

Jediným společníkem Emitenta je Július Pollák, datum narození 25. června 1959, bydlištěm Prvního pluku 335/13, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „**Ovládající osoba**“), která vlastní 100% obchodní podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech.

Práva a povinnosti Ovládající osoby, jakožto jediného společníka a jednatele Emitenta se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a stanovami. Ovládající osoba má právo podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.

Přímou kontrolu nad Emitentem má Ovládající osoba. Povaha přímé kontroly je dána vlastnickým právem Ovládající osoby ke 100 % obchodnímu podílu na Emitentovi.

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 a nebyl 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, ani taková řízení Emitentovi nehrozí.

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

Není dán.

4. Významné smlouvy

4.1 Shrnutí významných smluv

Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu neuzavřel žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

IX. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

1. Dostupné dokumenty

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Prospektu lze na webových stránkách www.jphouses.cz v sekci Pro investory podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Aktuální stanovy Emitenta
- Zahajovací rozvaha k 20. 1. 2021 (dostupná po dobu 10 let od data schválení Prospektu)

ADRESY

EMITENT

**JP Houses Prague s.r.o.
Pujmanové 1753/10a
Nusle, 140 00 Praha 4**

PRÁVNÍ PORADCE

**SCHEJBAL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář
Jiráskova 229/25, Veverí,
602 00 Brno**

AUDITOR EMITENTA

**TOP AUDITING, s.r.o.
Koliště 1965/13a
602 00 Brno**