

UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST**DLUHOPISY SPOLEČNOSTI**

R.E.M.D. Funding, s.r.o., IČO: 117 44 723, se sídlem Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 353816

s pevnou úrokovou sazbou v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100 000 000 Kč

splatné v roce 2026

Název: Dluhopis R.E.M.D. Funding 6,5 / 2026

ISIN CZ0003541849

A. ÚVOD

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst určený pro veřejnou nabídku (listinných) dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“) vydávaných obchodní společností R.E.M.D. Funding, s.r.o., IČ 11744723, se sídlem Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 353816, LEI: 315700QNOPAHHSICV751 („**Emitent**“), do 18. 10. 2021 BLUNT Estate s.r.o., zajištěných ručitelským prohlášením společnosti R.E.M.D., s.r.o., IČ 48214302, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresného soudu Bratislava I v oddílu Sro, vložka 107084/B, se sídlem Jelenia 1, 811 05 Bratislava, Slovenská republika (dále jen „**Ručitel**“), jejichž popis a práva a povinnosti s nimi spojená upravuje tento Prospekt („**Dluhopisy**“ nebo každý jednotlivě „**Dluhopis**“ a „**Emise**“). Emitent má zájem financovat svůj další rozvoj pomocí úpisu a vydání Dluhopisů i veřejnosti v souladu s právními předpisy České republiky a příslušných právních norem Evropské Unie.

Tento Prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 (dále jen „**Nařízení**“), nařízením Komise v přenesené pravomoci č. 2019/979, nařízením Komise v přenesené pravomoci č. 2019/980 (dále jen souhrnně „**Nařízení Komise**“), zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZPKT**“), a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Prospekt je vypracován jako unijní prospekt pro růst dle článku 15 odst. 1 písm. a Nařízení a obsahuje informace týkající se Emise ke dni jeho schválení ČNB. Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení rozhodnutím č. j. 2022/065087/CNB/570 ke sp. zn. 2021/00106/CNB/572 ze dne 21. 6. 2022, které nabylo právní moci dne 24. 6. 2022.

Prospekt tedy pozbyde platnosti dne 24. 6. 2023. Emitent nemá povinnost doplnit tento Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností, jestliže tento Prospekt již pozbyl platnosti.

Rozhodnutím o schválení Prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry (dále jen „**Dluhopisy**“), které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem vlastními silami.

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 (dále jen „**Dodatek k prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby emise Dluhopisů byla nabízena na základě aktuálního Prospektu.

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

Tento Prospekt je prospektem, který Emitent vyhotovil jako jediný dokument. Žádný státní orgán, s výjimkou ČNB, ani jiná osoba tento Prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé.

Tento Prospekt byl vyhotoven pouze v českém jazyce a Emitent neodpovídá za jakýkoli případný překlad tohoto Prospektu do jiného jazyka. Bude-li vyhotoven překlad tohoto Prospektu a bude-li znění či výklad přeloženého Prospektu v rozporu se zněním či výkladem Prospektu v českém jazyce, použije se vždy znění či výklad Prospektu v českém jazyce.

B. OBSAH

A. ÚVOD	1
B. Obsah.....	3
C. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	5
D. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ	6
E. SOUHLAS S POUŽITÍM PROSPEKTU	14
I. Údaje, které se mají poskytnout o souhlasu Emitenta nebo osoby pověřené sestavením prospektu	14
F. REGISTRAČNÍ DOKUMENT PRO NEKAPITÁLOVÉ CENNÉ PAPÍRYV RÁMCI UNIJNÍHO PROSPEKTU PRO RŮST.....	15
I. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem	15
1.1 Osoby odpovědné za obsah Prospektu	15
1.2 Prohlášení osob odpovědných za Prospekt.....	15
1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce	15
1.4 Údaje od třetích stran.....	16
1.5 Schválení Prospektu	17
1.6 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce.....	17
1.7 Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky.....	17
II. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí.....	18
2.1 Údaje o Emitentovi	18
2.2 Nedávné události specifické pro Emitenta	19
2.3 Rating.....	19
2.4 Změny ve struktuře zápůjček a financování Emitenta	19
2.5 Popis očekávaného financování Emitenta.....	19
2.6 Přehled podnikání.....	19
2.7 Strategické záměry a cíle Emitenta	19
2.8 Hlavní činnost Emitenta.....	19
2.9 Hlavní trhy	23
2.10 Organizační struktura	24
2.11 Závislost na jiných subjektech	25
2.12 Údaje o trendech	25
2.13 Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a Ručitele a finanční výkonnosti Skupiny	28
III. Prognózy nebo odhady zisku	28
IV. Rizikové faktory	28
G. EMISNÍ PODMÍNKY	38

H.	PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY CENNÝCH PAPÍRŮ	52
I.	SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI EMITENTA	55
I.	Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení	55
J.	FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI EMITENTA	56
I.	Historické finanční údaje	56
K.	SPOLEČNÍCI EMITENTA	57
I.	Společníci	57
II.	Soudní řízení	57
III.	Střed zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a dodržování požadavků na správu a řízení	57
IV.	Transakce se spřízněnými osobami	57
V.	Základní kapitál	57
VI.	Společenská smlouva	57
VII.	Významné smlouvy	57
VIII.	Dostupné dokumenty	58
L.	ZÁRUKY	59

C. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Dokument	Konkrétní strany dokumentu	Přesná URL adresa
Zahajovací účetní rozvaha Emitenta za účetní období 2021 ze dne 16.8.2021	1 až 4 – účetní závěrka	https://remdfunding.ntbl.sk/wp-content/uploads/2022/04/zahajovaci-rozvaha-REMD3.pdf
Zpráva auditora k zahajovací rozvaze za účetní období 2021 ze dne 16.8.2021	3 až 4 – zpráva auditora	https://remdfunding.ntbl.sk/wp-content/uploads/2022/02/zprava-auditora-k-zahajovaci-rozvaze-remd.pdf
Účetní závěrka Ručitele emise za účetní období 2020	1 až 26 – účetní závěrka	https://remdfunding.ntbl.sk/wp-content/uploads/2022/05/Ucetni_zaverka_REMD_plus_poznamky.pdf
Zpráva auditora k účetní závěrce za 2020	2 až 3 – zpráva auditora	https://remdfunding.ntbl.sk/wp-content/uploads/2022/02/zprava-o-vysledku-overeni-ro-remd.pdf

Části dokumentů zahrnuté odkazem, které do Prospektu začleněny nebyly, nejsou pro investora významné.

D. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ**I. ÚVOD****1.1 Název cenných papírů: Dluhopis R.E.M.D. Funding 6,5 / 2026**

ISIN	CZ0003541849
Emitent	R.E.M.D. Funding, s.r.o.
Sídlo a kontaktní adresa	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1
Email:	info@remdfunding.eu
Telefon	+420 702 097 277
www stránky:	www.remdfunding.eu
LEI:	315700QNOPAHHSICV751

1.2 Prospekt schválila Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.**1.3 Datum pravomocného schválení Prospektu 24. 6. 2022.****1.4 Upozornění**

Prohlášení Emitenta týkající se následujících skutečností

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.

Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.

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.

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.

II. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ A RUČITELI**2.1 Kdo je Emitent cenných papírů?****2.1.1 Údaje o emitentovi:**

Emitentem cenných papírů je společnost R.E.M.D. Funding, s.r.o., IČO 11744723, se sídlem Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 353816, založená jako společnost s ručením omezeným. Emitent se řídí právem České republiky, zejména:

- zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech,
- zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon),
- 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. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění.

Hlavní činnosti Emitenta

Emitent je společnost založená pro účely vydávání Dluhopisů. Hlavním předmětem činnosti Emitenta bude, mimo jiné, poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů spřízněným společnostem ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování za účelem použití takových prostředků pro investice do nemovitostí a souvisejících projektů primárně v České a Slovenské republice. Do jednotlivých developerských projektů investuje ovládající osoba emitenta, společnost REMD s.r.o., IČO: 48 214 302, se sídlem Jelenia 1, Bratislava 811 05, zapsaná u Okresného soudu Bratislava I v oddílu Sro, vložka 107084/B (dále jen „Ovládající osoba emitenta“), prostřednictvím společností účelově založených k provedení jednoho konkrétního projektu (dále jen „Projektová společnost“). Cílem Emitenta je dosahování stabilního zisku. Skupina (jak je definována níže) podniká a bude podnikat na území České republiky a Slovenské republiky.

Ovládání Emitenta

Jediným společníkem Emitenta je Ovládající osoba emitenta, který přímo vlastní 100% podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech. Ovládající osobou Ovládající osoby je jako jediný společník a jednatel Mgr. Martin Keszöcze, dat. nar. 25. března 1965, korespondenční adresa: Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1.

Skupinou Emitenta (dále jen „Skupina“) se pro účely tohoto Prospektu rozumí společně Emitent a Ovládající osoba zároveň s Projektovými společnostmi.

Statutární orgán

Emitenta zastupují 2 jednatele:

Mgr. Martin Keszöcze, dat. nar. 25. března 1965, korespondenční adresa: Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1;

Ing. Zdenko Banci, dat. nar. 10. července 1966, korespondenční adresa: Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1.

2.1.2 Hlavní finanční údaje o emitentovi:

Emitent je společnost založena za účelem emise dluhopisů a nemá předcházející obchodní historii. Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze 16. 8. 2021. Emitent dosud vyhotovil jen zahajovací rozvahu ověřenou auditorem Nexia AP, a.s., IČ: 481 17 013, se sídlem Sokolovská 5/49, 18600 Praha 8 – Karlín, číslo oprávnění KAČR 096, zapsána u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 14203 s následujícími údaji:

Finanční údaje	Ke dni zahajovací rozvahy (v celých Kč)
AKTIVA CELKEM	200 000
Oběžná aktiva	200 000
PASIVA CELKEM	200 000
Cizí zdroje	0

2.1.3 Hlavní rizika specifická pro Emitenta:

- Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině:

Emitent je přímo závislý na společnosti Ručitele, což vyplývá z vlastnictví sto procent podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta a současně financování

jednotlivých projektů. Tímto je Emitent vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Ručitele a rizikům trhů, na kterých Ručitel a Skupina působí. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost jednotlivých společností Skupiny splácet své finanční závazky, v důsledku čehož může být negativně ovlivněna i schopnost Emitenta splácet jeho závazky, včetně závazků z Dluhopisů.

ii. Riziko provozní závislosti na Skupině

Řízení provozu Emitenta do značné míry závisí na sdílení administrativní, účetní a IT infrastruktury celé Skupiny, kde se Emitent nachází. Možné selhání některých prvků nebo celé infrastruktury může mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

III. KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH

3.1 Hlavní rysy cenných papírů

3.1.1 Údaje o cenných papírech

a) Emitent emitoval dluhopisy jako listinné cenné papíry ve formě na řad.

b) Měna Dluhopisu je Koruna česká (Kč).

Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 1 000 Kč.

Předpokládaný počet vydaných Dluhopisů je 100 000 ks. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě Emise, než činí předpokládaná její celková jmenovitá hodnota. Emitent je zároveň oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise, než činí její předpokládaná celková jmenovitá hodnota s tím, že rozsah zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů může činit až dalších 50 000 000 Kč.

Datum emise je 1.7.2022.

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 30.6.2026 (dále jen „**Den konečné splatnosti**“).

Emisní kurz Dluhopisu se do 1.7.2022 rovná 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Po tomto datu se emisní kurz jednoho Dluhopisu rovná součtu 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu a odpovídajícího alikvótního výnosu Dluhopisu ke dni úpisu Dluhopisu.

c) Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků dluhopisů na splacení Dluhopisu (výplatu jejich jmenovité hodnoty) a právo na Výnos z Dluhopisů.

S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit veškeré Dluhopisy nebo část Dluhopisů, vždy však ve stejném poměru od všech vlastníků Dluhopisů za stejných podmínek na nediskriminujícím základě k jím určenému dni („**Den předčasné splatnosti**“), a to oznámením všem Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 1 měsíc přede Dnem předčasné splatnosti.

S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu s § 21 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů.

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu změny Emisních podmínek, pokud se

souhlas Schůze k takové změně emisních podmínek dle zákona vyžaduje. Schůzi vlastníků je oprávněn svolat též vlastník dluhopisu, jde-li o případ, kdy emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě změny návrhu změny Emisních podmínek.

- d) Relativní pořadí přednosti cenných papírů v rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti

Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné prostřednictvím ručitelského prohlášení Ručitele dle § 2018 NOZ a nepodmíněné 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 obdobně zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou dluhů Emitenta vůči bankám a finančním institucím a těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Dluhy Emitenta vůči bankám a finančním institucím jsou téměř vždy seniorní a nadřazené dluhům z dluhopisových emisí, případně jsou zajištěné majetkem Emitenta.

- e) Politika týkající se vyplácení

Výnos Dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,5 % ročně a je splatný do 30 dnů po skončení příslušného Výnosového období k rukám vlastníka Dluhopisu. Úrokový výnos za poslední výnosové období bude splacen společně se splacením Dluhopisu. Úrokový výnos za poslední výnosové období obdrží Vlastník dluhopisu společně se splacením Dluhopisu

3.1.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.

3.1.3 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?

Za Dluhopisy je poskytnuta záruka ve formě ručitelského prohlášení Ručitele.

- a) Stručný popis povahy a rozsahu záruky

Ručitel se bezpodmínečně a neodvolatelně zavazuje ve smyslu § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění každému vlastníku Dluhopisů (dále jen Vlastník Dluhopisů), že pokud Emitent z jakéhokoliv důvodu nesplní jakýkoli závazek z Dluhopisů v den jeho splatnosti, Ručitel na písemnou výzvu Vlastníka Dluhopisů zaplatí takovou částku okamžitě, nepodmíněně a neprodleně namísto Emitenta.

- b) Stručný popis ručitele

Ručitel: R.E.M.D., s.r.o., IČ 48214302, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresného soudu Bratislava I v oddílu Sro, vložka 107084/B

Sídlo Jelenia 1, 811 05 Bratislava, Slovenská republika

Email: info@remd.eu

Telefon +421 915 979 574

www stránky: www.remd.eu

LEI: 097900CAKA0000014234

Ručitel je společnost s ručením omezeným se sídlem a zemí založení Slovenská republika. Ručitel vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy Slovenské republiky, zejména na základě Obchodního zákoníku, Občanského zákoníku, Zákona o živnostenském podnikání, Zákona o stavebním pořádku a územní plánování.

Jediným společníkem společnosti R.E.M.D., s.r.o. je Mgr. Martin Keszöcze, nar. 25. března 1965, korespondenční adresa: Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1.

- c) příslušné klíčové finanční informace pro účely posouzení schopnosti ručitele dostát svým závazkům vyplývajícím ze záruky

Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje z účetní závěrky Ručitele k 31. 12.2020 s možností srovnání údajů s předchozím účetním obdobím. Výkaz peněžních toků není součástí účetní závěrky. Vyhotovená účetní závěrka byla vypracována v souladu se slovenskými účetními předpisy. Údaje jsou uvedeny v EUR.

Finanční údaje	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVA CELKEM	16 393 541	12 349 316
Oběžná aktiva	14 948 441	12 189 659
PASIVA CELKEM	16 393 541	12 349 316
Cizí zdroje	15 287 119	13 266 091
Provozní výsledek hospodaření	456 929	-466 914
Finanční výsledek hospodaření	849 448	-532 189
Výsledek hospodaření za účetní období	1 078 572	-999 103

- d) rizika týkající se Ručitele

- i. Riziko zpomalení a recese ekonomiky v důsledku pandemie COVID-19 a vojenského konfliktu na Ukrajině: Ručitel a jeho dceřiné společnosti působí na reálním trhu. Možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události (jako např. pandemie COVID-19 či válečný konflikt na Ukrajině) může nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku se nepříznivě projevit ve vývoji hospodářského výsledku Ručitele.
- ii. Riziko zvýšení stavebních nákladů: Riziko kolísání cen stavebních materiálů je součástí risk analýzy každého projektu a počítá se s ním u kalkulací projektů, zejména pro období pandemie, které pořád pokračuje a bude s ním počítáno, dokud se situace nestabilizuje.
- iii. Riziko související s poklesem poptávky po nemovitostech: Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech v dané lokalitě, což může způsobit problém s prodejem jednotlivých nemovitostí. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících kupců může mít tato skutečnost negativní vliv na straně společností ve Skupině v podobě poklesu schopnosti splácet závazky z úvěrů nebo půjček od Emitenta, což může vést ke snížení výnosů a následně snížení zisku Emitenta.
- iv. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí: Riziko investování do

nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí s vyššími transakčními náklady, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.

- v. Riziko nepříznivého vývoje realitního trhu: Dceřiné společnosti Ručitele (a tedy nepřímo i Emitent) jsou vystaveny specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou především cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky kupujících v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen a aktivita konkurenčních pronajímatelů. Dceřiné společnosti Ručitele budou generovat výnosy na splácení svých závazků vůči Emitentovi především z příjmu ze sjednaných kupních cen, přičemž externí faktory způsobující nepříznivý vývoj cen nemovitostí mohou mít významný negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Dceřiných společností Ručitele a hodnotu Projektů.

3.1.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?

- i. Riziko inflace: Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí výnos Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je reálné z důvodu průměrné míry inflace ve výši 3,8 % v roce 2021 a predikce 12,3 % v roce 2022¹, přesto výnos z Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 6,5 % výrazně snižuje dopady očekávané inflace. Dluhopis neobsahuje protiinflační doložku.
- ii. Úrokové riziko: Ceny dluhopisů s pevným úrokovým výnosem a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Vlastníci Dluhopisů 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.
- iii. Riziko předčasného splacení: Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu investice.
- iv. Riziko likvidity: Dluhopisy nejsou a ani v budoucnu nebudou 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.
- v. Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem: Přijme-li Emitent další dluhové financování, k čemuž je oprávněn, mohou být pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menším rozsahu, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent nepřijal další dluhové financování. Emitent nedisponuje významným vlastním kapitálem a lze předpokládat, že při financování bude využívat z větší části cizí zdroje.

IV. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?

Dluhopisy jsou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice veřejnou nabídkou v upisovacím období, tj. od 1.7.2022 do 15.6.2023. Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským

¹ Ekonomika letos zvolní na 1,2 %, inflace dosáhne 12,3 %. MFČR. 8. 4. 2022. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2022/ekonomika-letos-zvolni-na-12-inflace-do-47119/>

kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. Minimální hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 100 000 Kč, tj. jedno sto kusů, přičemž dále je investor oprávněn koupit Dluhopisy pouze v násobcích 10 kusů. Maximální celková Jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou předpokládanou Jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem nebo finančním zprostředkovatelem (dále jen „Zprostředkovatel“) a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě projednány před podpisem Smlouvy o koupi. Smlouva o koupi bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta nebo Zprostředkovatele a investora, nebo distančním způsobem.

Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena (emisní kurz) za nabízené Dluhopisy do 1.7.2022 rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů. Po uvedeném datu se bude rovnat součtu 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu a odpovídajícího alikvótního výnosu Dluhopisu ke dni úpisu Dluhopisu. Cenou úpisu pro každého upisovatele se rozumí kupní cena Dluhopisu vynásobená počtem Dluhopisů upsaných jedním upisovatelem.

Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k prodeji více Dluhopisů, než je celková předpokládaná Jmenovitá hodnota nabízených Dluhopisů, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, prodatý objem krátit za účelem dodržení předpokládané Jmenovité hodnoty nabízených Dluhopisů tak, že sníží počet jím prodaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu prodaných Dluhopisů (tzn. počtu prodaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu prodaných Dluhopisů byl u všech investorů stejný s tím, že výsledný počet prodaných Dluhopisů se u každého investora zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.

Investorovi bude bez zbytečného odkladu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, které mu byly přiděleny.

Emitent předpokládá, že celkové náklady nabídky Dluhopisů, tj. poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s nabídkou Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 2 000 000 Kč.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. V případě využití Zprostředkovatelů bude investor hradit poplatky související se zprostředkováním obchodu s Dluhopisy dle ceníku Zprostředkovatele. Na vrub investora nebudou v přímé souvislosti s nabytím Dluhopisů v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo daně.

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

4.2 Proč je tento prospekt sestavován?

Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů Emitentem. Emitent bude prostřednictvím prostředků získaných z Emise poskytovat financování projektů Ručitele, resp. jeho dceřiných společností, jak popsáno v tomto Prospektu.

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

Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.

Dluhopisy jsou vydávány za účelem financování developerských projektů v rámci hlavní činnosti Skupiny, tj. Ručitele a jeho dceřiných společností formou zajištění finančních prostředků pro poskytování půjček nebo jiné formy financování. Kromě developerských projektů může být část

Emise použita na refinancování stávajících závazků.

4.3 Kdo je osobou nabízející cenné papíry?

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.

Emitent ani jiná osoba nežádá o přijetí k obchodování v mnohostranném obchodním systému nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.

E. SOUHLAS S POUŽITÍM PROSPEKTU**I. ÚDAJE, KTERÉ SE MAJÍ POSKYTNOUT O SOUHLASU EMITENTA NEBO OSOBY POVĚŘENÉ SESTAVENÍM PROSPEKTU**

- 1.1 Emitent tímto souhlasí s použitím tohoto Prospektu pro případný pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli. Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k případnému dalšímu prodeji Dluhopisů či jejich konečnému umístění finančními zprostředkovateli.
- 1.2 Souhlas Emitenta dle tohoto bodu je udělován po dobu trvání veřejné nabídky Dluhopisů, tj. od 1.7.2022 do 15.6.2023 a je určen pouze pro použití v České republice.
- 1.3 Nabídkové období, v němž mohou finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění cenných papírů Emitent stanovuje od 1.7.2022 do 15.6.2023.
- 1.4 Podmínkou tohoto souhlasu je uzavření smlouvy mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.
- 1.5 Jelikož Emitentovi nejsou k datu vydání Prospektu příslušní finanční zprostředkovatelé, se kterými uzavře písemnou dohodu o dalším prodeji nebo konečném umístění Dluhopisů, známí, Emitent jejich seznam a totožnost v tomto Prospektu neuvádí. Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly k datu vydání Prospektu známy, budou zveřejněny na Internetových stránkách Emitenta.
- 1.6 V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky v době jejího předložení.**
- 1.7 Všichni finanční zprostředkovatelé používající tento Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používají v souladu se souhlasem a podmínkami k němu připojenými.**

F. REGISTRAČNÍ DOKUMENT PRO NEKAPITÁLOVÉ CENNÉ PAPÍRY V RÁMCI UNIJNÍHO PROSPEKTU PRO RŮST**I. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM****1.1 Osoby odpovědné za obsah Prospektu**

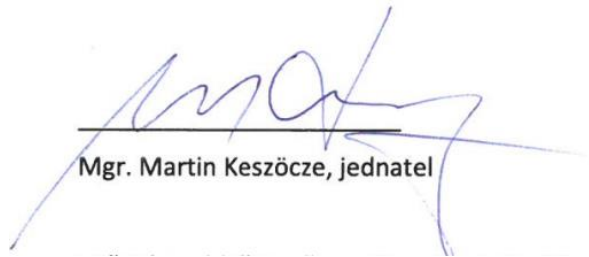
Osobou odpovědnou za údaje uvedené v Prospektu je Emitent – společnost R.E.M.D. Funding, s.r.o., IČO: 117 44 723, se sídlem Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 353816, zastoupená statutárním orgánem Emitenta.

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 R.E.M.D. Funding, s.r.o.

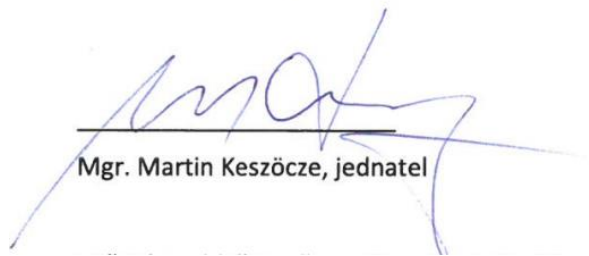
v Praze dne 15/6/2022



Mgr. Martin Keszöcze, jednatel

Ručitel 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.

v Praze dne 15/6/2022



Mgr. Martin Keszöcze, jednatel

1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje žádné prohlášení či zprávy znalců s výjimkou odkazovaných či citovaných závěrů a zjištění auditora Emitenta a Ručitele emise k účetním závěrkám, které byly čerpány z předložených a Emitentem a Ručitelem zveřejněných zpráv auditora.

Auditor odpovědný za audit Emitenta: Nexia AP, a.s., IČ: 481 17 013, se sídlem Sokolovská 5/49, 18600 Praha 8 – Karlín, číslo oprávnění KAČR 096, zapsána u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 14203 (dále jen „**Auditor Emitenta**“)

Auditor odpovědný za audit Ručitele: InfoAudit s.r.o., IČO: 35745908, se sídlem Mickiewiczova 3, 81107, Licencia SKAU č. 225, zapsaná u Okresního soudu Bratislava I, Oddíl Sro, vložka č. 1793/B (dále jen „**Auditor Ručitele**“).

Auditor Emitenta a Auditor ručitele (společně jen „**Auditor**“) je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta, společností ve Skupině nebo propojených osob.

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

1.4 Údaje od třetích stran

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z 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.

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

- Inflace v Česku za březen vystoupala na 12,7 procenta. Růst je nejvyšší od roku 1998. E15. 11.4.2022. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/inflace-v-cesku-za-brezen-vystoupala-na-12-7-procenta-rust-je-nejvyssi-od-roku-1998-1389204>
- HDP vzrostl v roce 2021 podle Českého statistického úřadu o 3,3 %. Svaz průmyslu a dopravy České republiky. 1.3.2022. Dostupné z: <https://www.spcr.cz/muze-vas-zajimat/ekonomika-v-cislech/15170-hdp-vzrostl-v-roce-2021-podle-ceskeho-statistickeho-uradu-o-3-3>
- Ekonomika letos zvolní na 1,2 %, inflace dosáhne 12,3 %. MFČR. 8. 4. 2022. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2022/ekonomika-letos-zvolni-na-12-inflace-do-47119/>
- Štatistická správa o základných vývojových tendenciách v hospodárstve SR v 4. štvrtroku 2021. Štatistický úrad Slovenskej republiky. 18. 3. 2022 Dostupné z: <https://slovak.statistics.sk>
- Makroekonomická prognóza (marec 2022). MFSR. Březen 2022. Dostupné z: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/59-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-marec-2022.html>
- Ekonomika letos zvolní na 1,2 %, inflace dosáhne 12,3 %. MFČR. 8. 4. 2022. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2022/ekonomika-letos-zvolni-na-12-inflace-do-47119/>
- Komentář k výsledkům stavebnictví v měsíci březnu 2022. Svaz podnikatelů ve stavebnictví. 9.5.2022. Dostupné z: <https://www.sps.cz/komentar-k-vysledkum-stavebnictvi-v-mesici-breznu-2022/>
- Analýza vývoje ekonomiky ČR - prosinec 2021. Ministerstvo průmyslu a obchodu. 3.1.2022. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/rozcestnik/analyticke-materialy-a-statistiky/analyticke-materialy/analiza-vyvoje-ekonomiky-cr---prosinec-2021--265254/?msclkid=a2e6be04a91711ec966559db4d99e905>
- Rekordné ceny novostavieb v Bratislave. Analytici vypočítali, o koľko si za byt priplátíme. TVnoviny.sk. 21. 1. 2022. Dostupné z: https://tvnoviny.sk/domace/clanok/143806-rekordne-ceny-novostavieb-v-bratislave-analytici-vypocitali-o-koľko-si-za-byt-priplatime?campaignsrc=tn_clipboard

1.5 Schválení Prospektu

- a) Tento Prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím ze dne 21. 6. 2022, které nabylo právní moci dne 24. 6. 2022, jako příslušný orgán podle Nařízení.
- b) Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení.
- c) Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, nebo potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.
- d) Tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení.

1.6 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce

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

1.7 Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky

Finanční prostředky získané nabídkou Dluhopisů budou použity k následujícím účelům:

- 1) poskytnutí peněžních prostředků společností ve Skupině R.E.M.D. (jak je definována v článku 2.10 *Organizační struktura* tohoto Prospektu) ve formě úvěrů či zápůjček za účelem realizace stávajícího developerského projektu Beroun/Králův Dvůr (jak je blíže specifikován v článku 2.8 *Hlavní činnost Emitenta* tohoto Prospektu), a to až do výše cca 70 mil. CZK. Emitent bude finančními prostředky z Emise financovat především realizaci první etapy tohoto projektu. Nákladová velikost první etapy projektu je kalkulována na 300 mil. CZK.

Očekávaný čistý výtěžek emise nebude pro výše navrhované použití dostatečný. Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci uvedených záměrů plánuje Emitent získat z vlastních zdrojů Ručitele (70 mil. CZK), předplateb klientů (20 mil. CZK) a využitím bankovního financování (140 mil. CZK)

- 2) poskytnutí peněžních prostředků společností, které jsou či se v budoucnu stanou součástí Skupiny R.E.M.D. za účelem realizace dalších, do data vyhotovení tohoto Prospektu blíže nespecifikovaných, nemovitostních či developerských projektů prostřednictvím přímých majetkových účastí nebo formou poskytnutí úvěrů či zápůjček.

Emitent předpokládá, že náklady nabídky Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s nabídkou Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 3 000 000 Kč. Čistý celkový výtěžek nabídky by byl v takovém případě 97 000 000 Kč.

II. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

2.1 Údaje o Emitentovi

a) Obchodní firma (název):	R.E.M.D. Funding, s.r.o.
b) Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze
Identifikační číslo (IČ):	117 44 723
Identifikační číslo právnické osoby (LEI):	315700QNOPAHHSICV751
c) Datum založení	16. 8. 2021
d) Sídlo:	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma společnosti:	Společnost s ručením omezeným
Právní předpisy, kterými se Emitent při své činnosti zejména řídí:	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, zákon č. 256/2004 Sb., O podnikání na kapitálovém trhu zákon č. 190/2004 o dluhopisech při respektování všech relevantních zákonů ČR
Země sídla	Česká republika
Adresa sídla	Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1
Telefonní spojení do sídla Emitenta:	+420 702 097 277
Internetové stránky Emitenta:	www.remdfunding.eu informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu

Emitent je nově založena společnost, která vznikla dne 16. 8. 2021 podle práva České republiky s cílem zajistit a administrovat financování Skupiny a jejich aktivit v oblasti rezidenčního developmentu.

Prostředky získané Emisí dluhopisů budou Skupinou použity k financování projektů v oblasti developmentu a realitního trhu. Emitent použije prostředky získané z Emise tak, že je poskytne jednotlivým společnostem v rámci Skupiny formou vnitroskupinového financování.

2.2 Nedávné události specifické pro Emitenta

Emitent si není vědom žádné nedávné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánované emise dluhopisů.

2.3 Rating

Emitentovi nebyl udělen na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním přidělen žádný rating.

2.4 Změny ve struktuře zápůjček a financování Emitenta

Od vzniku Emitenta dne 16.8.2021 nedošlo u Emitenta k žádným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta ve vztahu k zahajovací roztaze.

2.5 Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent očekává, že investice ve formě poskytnutí úvěru nebo zápůjčky či jiného financování společností ze Skupiny bude financovat z výnosů z emisí dluhopisů. Emitent nebude financován bankovním úvěrem. Skupina pak je kromě těchto zamýšlených úvěrů či zápůjček financována částečně z vlastních zdrojů a částečně bankovním i nebankovním financováním.

2.6 Přehled podnikání

Emitent je účelově založená společnost, která sama nepodniká a jejím jediným účelem je zabezpečení financování Skupiny emise R.E.M.D. Cílem emitenta je vydání, administrace emise dluhopisů a poskytování zápůjček, úvěrů či jiných forem financování pro Skupinu z finančních prostředků získaných z emise dluhopisů.

Dále Emitent využívá externí obchodní partnery například za účelem právní, daňové, marketingové podpory.

2.7 Strategické záměry a cíle Emitenta

Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů a jejich prostřednictvím financování činnosti Ovládající osoby.

2.8 Hlavní činnost Emitenta

Hlavním předmětem činnosti Emitenta bude poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů spřízněným společnostem ve Skupině ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování za účelem použití takových prostředků pro investice do nemovitostí v České a Slovenské republice.

Hlavní činností Ovládající osoby a jejích jednotlivých dceřiných společností ve formě SPV je komplexní developerská činnost v oblasti rezidenčního developmentu.

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je známý jeden konkrétní projekt, do kterého prostředky získané z Emise dluhopisů budou směřovat. Ručitel bude v průběhu emise připravovat další projekty, jejichž financování rovněž může být realizováno prostředky z této emise.

Projekt v přípravné fázi se začátkem výstavby v roce 2022²:

- Beroun / Králův Dvůr: celková nákladová velikost 757,1 mil. CZK

V případě, že by prostředky z Emise měly směřovat do jiného než výše zmíněného projektu, výběr takového projektu bude podléhat popsanému Investičnímu procesu níže v této podkapitole pod popisem Rodinné domy Králův Dvůr.

² Byl použit orientační kurz 1 EUR = 25,5 CZK

Popis připravovaného projektu:**RODINNÉ DOMY KRÁLŮV DVŮR, BEROUN – KRÁLOVSKÉ ÚDOLÍ**

Králův Dvůr se nachází v těsné blízkosti města Berouna a je s ním stavebně propojen. Beroun je svým strategickým umístěním na spojnici Prahy a Plzně již od středověku významnou křižovatkou, místem obchodu i výroby. Po zavedení rychlého spojení s Prahou po dálnici D5 se čím dále tím více stává i součástí příměstské oblasti české metropole, odkud lidé dojíždějí pracovat do Prahy.

Beroun je umístěn v kopcovité krajině na rozhraní chráněných krajinných oblastí Českého krasu a Křivoklátska. Spolu s jeho historickými památkami (jejichž četnost vedla k vyhlášení historického jádra města městskou památkovou zónou v roce 1992) to z něj činí i významné východiště turistických cest.

Developer v krásné zelené lokalitě vybuduje ve 3. etapách 78 rodinných domů na pozemcích o výměře přibližně 700 m², z toho 10 dvojdomů propojených garáží, nikoliv společnou stěnou. Momentálně v úzké spolupráci s městem probíhá příprava podkladů pro územní řízení, kdy je předpokládáno schválení léto / podzim 2022 a předpokládáno ukončení stavebního řízení na konci roku 2022.

Adresa: Králův Dvůr, Počáplý, okres Beroun

Popis: Moderní příměstské bydlení s atraktivní architekturou a dobrou dostupností

Počet domů: 78 rodinných domů

Velikost domů: cca 122 m² až 175 m²

Energetická třída: nízkoenergetický nebo pasivní dům. Bude vyspecifikováno podle finálních výpočtů.

Časový harmonogram:

4.Q / 2022 (začátek výstavby)

4.Q / 2026 (konec výstavby)

Investiční náklady: 757,1 mil. CZK

Očekávané tržby: 959,9 mil. CZK

Očekávaný zisk: 202,9 mil. CZK

Projekt vlastní společnost MartinDevelopment Beroun s.r.o., IČ: 093 61 286, se sídlem Na Zemance 308/20, Braník, 147 00 Praha 4 (dále je „MartinDevelopment Beroun“). MartinDevelopment Beroun je dceřiná společnost Ručitele R.E.M.D. s.r.o. Jelikož koupě pozemku byla realizovaná dříve, než budou inkasovány hlavní zisky z dokončovaných projektů, viz podkapitola 6.2. Popis projektů v Realizaci, na doplacení kupní ceny projektu si společnost půjčila prostředky od společnosti C.C. leasing s.r.o., IČ: 241 32 446, se sídlem Staré náměstí 13/7, Ruzyně, 161 00 Praha 6. Předmětný úvěr je zajištěn zástavním právem k podílu Ručitele a též zajišťovacím převodem práva. Financování bude splaceno během podzimu 2022, kdy se Ručitel stane opět jediným společníkem. Na splacení budou použity zisky z aktuálně dokončovaných projektů, viz podkapitola 6.2. Popis projektů v Realizaci.

Projekt pod marketingovým názvem Královské údolí bude z dluhopisové emise financován pouze částečně. Prostředky z emise budou použity na budování infrastruktury a částečně výstavbu rodinných domů v předpokládané výši 60-70 % z výnosu z Emise. Na financování projektu Královské údolí se kromě Emitenta podílí taktéž Ručitel svými zdroji. Jako na každém projektu

bude na výstavbu domů použito i bankovní financování, které v plné výši doplní potřebné zdroje na výstavbu. Jelikož se jedná o výstavbu ve třech po sobě následujících etapách s plánovanými předplatbami od kupujících, očekávaná výše úvěru je do 140 mil. CZK.

Výstavba a její financování bude probíhat následovně:

Projekt je rozdělen na tři etapy, ve kterých budou domy postupně budovány a prodávány. Prvním krokem je vybudování infrastruktury, tj. inženýrských sítí a komunikací, kdy část infrastruktury bude vybudovaná pro celý pozemek, tj. pro všechny etapy projektu a další části se budou realizovat v rámci jednotlivých etap. V jednotlivých etapách bude realizováno vždy cca 25 domů.

Kalkulace nákladů na dílčí etapy projektu:

1. etapa	infrastruktura a výstavba 25 rodinných domů	300 mil. CZK
2. etapa	infrastruktura a výstavba 26 rodinných domů	226,1 mil. CZK
3. etapa	infrastruktura a výstavba 27 rodinných domů	231 mil. CZK
Celkem		757,1 mil. CZK

Na vybudování infrastruktury pro první etapu a částečně pro celý pozemek je kalkulovaný vyšší náklad než na zbylé etapy, a to z důvodu budování kruhového objezdu.

Dalším připravovaným projektem je bytový dům RosenHAUS, který však nebude financován z výtěžku Emise.

ROSENHAUS, BRATISLAVA

Bytový dům RosenHAUS nabídne spolu 113 1-pokojových, 2-pokojových, 3-pokojových a 4-pokojových komfortních bytů s jedinečnými slunečními výhledy a to zejména z vyšších pater. Většina bytů bude disponovat velkými francouzskými okny, balkonem a byty na nejvyšším, 11. podlaží, i komfortní terasou. Projekt má vydáno nepravomocné stavební povolení.

Adresa:	Železničná ulica, Bratislava - Vrakuňa
Popis:	Bytový dom, obsahuje i obchodní prostory
Počet poschodí:	11. NP
Počet bytů:	113
Parking:	podzemní + venkovní
Komerční prostory:	286 m ²
Začátek výstavby:	2.Q/2022
Konec výstavby:	2.Q/2024
Investiční náklady:	10,9 mil. EUR
Očekávané tržby:	12,95 mil. €
Očekávaný zisk:	2 mil. €

Projekt vlastní MartinDevelopment Vrakuňa s.r.o., IČ 52 636 216, se sídlem Jelenia 1, 811 05 Bratislava, 100 % dcera Ručitele a jednatel Ručitele. S ohledem na současnou situaci s cenami materiálů, zejména oceli, analyzuje Ručitel, zda je vhodné počkat s realizací projektu, jelikož se jedná o výškovou budovu s železobetonovým skeletem. Ručitel plánuje projekt financovat z vlastních zdrojů a bankovního financování a zisky projektu budou sloužit na úhradu Dluhopisů.

Proces výběru nových projektů:

Celkový investiční proces se obvykle skládá z předprojektové fáze, fáze plánování, realizace výstavby až po následný prodej. Existuje několik základních bodů, které společnost musí zvládnout, aby projekt byl úspěšně zrealizován:

- Vyhledání a zakoupení pozemku, objektu, SPV;
- Získání územního rozhodnutí pro stavbu;
- Získání stavebního povolení pro stavbu;
- Komunikace se seniorní bankou o parametrech financování;
- Výběr generálního dodavatele stavby;
- Výběr externí dozoru investora stavby;
- Sestavení prodejního teamu a marketing;
- Kolaudační řízení;
- Předání projektu kupujícímu;
- Předání projektu do správy správcovské organizace.

Interní manuál Skupiny pro realizaci projektů pro typy výstavby: Rodinné domy, bytové domy, koleje / ubytovny

Základní kritéria pro výběr konkrétního projektu vhodného na akvizice:

1. Stavební dokumentace projektu – Existuje územní rozhodnutí ANO / NE, pokud ne, je jeho vydání možné maximálně do 12 měsíců od koupě pozemků?
2. Stavební povolení – Existuje stavební povolení ANO / NE, pokud ne, je jeho vydání možné maximálně do 12 měsíců od koupě pozemků, projektu, firmy?
3. Výnosová stránka projektu – IRR (vnitřní výnosové procento) projektu musí být minimálně 15 % u projektů, kdy celková velikost stavebních nákladů přesahuje 200 mil. CZK a IRR 20 % u projektů pod 200 mil. CZK celkové velikosti stavebních nákladů;
4. Časová stránka projektu – doba realizace projektu od jeho koupě až po jeho zkolaudování nesmí překročit 4 roky;
5. Geografická specializace – Slovensko a Česká republika, primárně hlavní města, krajská města a lokality s výjimečně vysokou poptávkou po bytech / domech (v sousedství průmyslových zón, vysoké koncentrace obyvatelstva);
6. Cenová politika projektu – projekt musí dosahovat výše uvedené IRR, přičemž v tzv. worst case scenario, tzn. stress testing na úrovni 5 %, 10 % a 20 % poklesu trhu, nebo nárůstu stavebních materiálů či kombinace obou veličin, musí být matematicky prokazatelné splacení seniorního úvěru a celé ekvity společnosti;
7. Definice všech rizik spojených s konkrétním projektem – jasný rozpis interních a externích rizik, s návrhem na jejich co největší eliminaci (konkurence, úřady, lokalita, vztahy s veřejností, vhodný výběr realizačního týmu, právní dokumentace, plán cash flow, kolaudace, cenová politika prodeje atd.).

Pokud v rámci rizikové analýzy zůstane nepokryté riziko, projekt se nemůže koupit a ani realizovat.

Dále platí že:

- Projekt se může realizovat jen v měnách EUR, CZK (příp. USD)
- Seniorní banka – projekty do 50 mil. CZK celkové velikosti jsou povolené i bez seniorní banky, za předpokladu splnění výše uvedených bodů, projekty s celkovou velikostí nad 50 mil. CZK musí být vždy financované seniorní bankou.

Pro vyloučení veškerých pochybností Emitent uvádí, že finanční prostředky získané z Emisí nebudou v žádném případě použity pro financování dalších projektů v realizaci, které jsou popsány v podkapitole 6.2. Popis projektů v Realizaci.

2.9 Hlavní trhy

Postavení Emitenta na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti. Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent působí výhradně v rámci skupiny Ručitele, a není tedy účastníkem vnějšího trhu.

Ručitel působí na developerském trhu České a Slovenské republiky se zaměřením na trh rezidenčních nemovitostí.

Růst HDP v ČR byl v roce 2021 3,30 %³. Kvůli dopadům covidové krize upravilo Ministerstvo financí České republiky (MFČR) na konci roku 2021 svou predikci vývoje ekonomiky. Problémy s logistikou, chybějící součástky a rapidní zdražení řady vstupů zavinily zpomalení růstu české ekonomiky. V roce 2022 bude hospodářský vývoj zásadně ovlivněn ruskou agresí a změnou nastavení mezinárodních obchodních vztahů. Současný, a hlavně budoucí vývoj je zatížen extrémní nejistotou plynoucí z války na Ukrajině. Předpokládá se, že hlavní negativní dopady se budou koncentrovat do 2. čtvrtletí roku 2022. Celoroční tempo růstu české ekonomiky by mělo zpomalit na 1,2 %. Růst by měl být tažen investicemi vládních institucí i soukromého sektoru a spotřebou. Spotřebu domácností však bude tlumit razantní nárůst životních nákladů, zejména cen energií, a zpřísnění měnové politiky. Saldo zahraničního obchodu by růstovou dynamiku nemělo téměř ovlivnit. Průměrná míra inflace by v roce 2022 měla dosáhnout 12,3 %. Meziroční inflace by po zbytek roku měla být dvouciferná, přičemž by během 2. čtvrtletí 2022 měla kulminovat nad úroveň 13 %. Veškeré predikce vývoje ekonomiky jsou zatíženy množstvím rizik. Hlavním rizikem je další vývoj války na Ukrajině. Případný výpadek dodávek komodit, jichž jsou Rusko a Ukrajina významnými exportéry, by přitom negativní ekonomické dopady války značně prohloubil.⁴ Toto se nevyhnutelně promítne též do dodavatelsko-odběratelských vztahů.

Podobný vývoj ekonomiky zaznamenává i Slovenská ekonomika, která se po deseti letech nepřetržitého růstu ocitla v roce 2020 v záporných číslech, a to -4,4 %. V roce 2021 již nebyla situace ve Slovenské republice tak dramatická jako v roce 2020. Během celého roku 2021 se ekonomický vývoj udržel v kladných číslech (3,1 %), zejména však díky tomu, že porovnávací bázi byly propady ekonomické výkonnosti během roku 2020. Navzdory pozitivnímu ekonomickému růstu za celý rok 2021 však slovenská ekonomika stále nedosáhla úrovně výkonnosti před pandemií a v porovnání s předcovidovým obdobím (porovnání s rokem 2019) tak zaostávala ještě o 1,5 %. V roce 2021 dosáhl nominální objem vytvořeného HDP 97 122,5 mil. eur. V běžných cenách meziročně vzrostl o 5,5 %. Ve stálých cenách se zvýšil o 3 %, přičemž ve stejném období

³ HDP vzrostl v roce 2021 podle Českého statistického úřadu o 3,3 %. Svaz průmyslu a dopravy České republiky. 1.3.2022. Dostupné z: <https://www.spcr.cz/muze-vas-zajimat/ekonomika-v-cislech/15170-hdp-vzrostl-v-roce-2021-podle-ceskeho-statistickeho-uradu-o-3-3>

⁴ Ekonomika letos zvolní na 1,2 %, inflace dosáhne 12,3 %. MFČR. 8. 4. 2022. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2022/ekonomika-letos-zvolni-na-12-inflace-do-47119/>

roku 2020 klesl o 4,4, %.⁵ Invaze Ruska na Ukrajinu negativně zasáhne slovenskou ekonomiku, která podle prognóz poroste v roce 2022 tempem 2,1 %. Během roku 2022 dojde k výpadkům exportů do Ruska, Běloruska a Ukrajiny a poklesne i poptávka v eurozóně a zemích V3. Rostoucí ceny energií se budou přetavovat do zvyšování cen spotřebitelského zboží a služeb, což bude snižovat spotřebu domácností. Průmysl pocítí nedostatek součástek a zaměstnanost poroste jen mírně. V základním scénáři prognóza Ministerstva financí SR předpokládá oživení ve druhé polovině roku 2022. Očekává, že v příštím roce HDP vzroste o 5,3 %, pod což se podepíše oživení po odeznění konfliktu a čerpání fondů EU. Alternativní scénář předpokládající delší trvání války na Ukrajině a vážnější následky pro exporty je však více negativní. Veškeré scénáře jsou tak zasaženy velkou mírou nejistoty.⁶

Emitent nemá dominantní nebo významné tržní postavení na trhu a jeho postavení v hospodářské soutěži je nerelevantní.

2.10 Organizační struktura

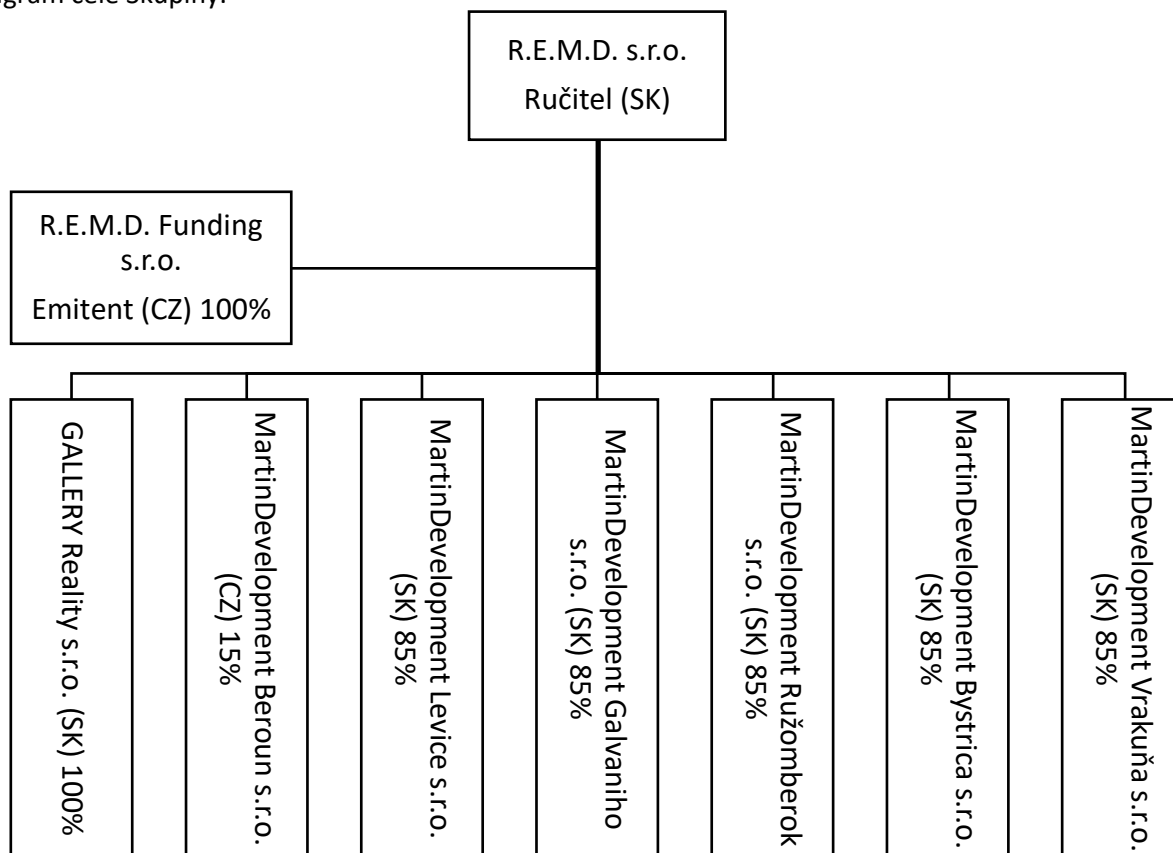
Jediným společníkem Emitenta je R.E.M.D. s.r.o., Ručitel Emise, IČ: 48 214 302, se sídlem Jelenia 1, 811 05 Bratislava, Slovensko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka číslo 107084/B, vlastníci 100 % podíl, na nějž připadá plně splacený vklad do základního kapitálu Emitenta ve výši 200 000,- Kč.

Emitent je součástí skupiny společnosti R.E.M.D. s.r.o., IČ: 48 214 302 (dále též „**Skupina**“, „**Skupina R.E.M.D.**“) Jediným skutečným majitelem Skupiny R.E.M.D., je pan Mgr. Martin Keszőcze, dat. nar. 25. března 1965, bytem Ul. 29. augusta 2275/20, 811 08 Bratislava, Slovensko, který je zároveň jednatelem společnosti R.E.M.D. s.r.o. a jedním ze dvou jednatelů Emitenta.

⁵ Štatistická správa o základných vývojových tendenciách v hospodárstve SR v 4. štvrťroku 2021. Štatistický úrad Slovenskej republiky. 18. 3. 2022 Dostupné z: <https://slovak.statistics.sk>

⁶ Makroekonomická prognóza (marec 2022). MFSR. Březen 2022. Dostupné z: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/59-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-marec-2022.html>

Diagram celé Skupiny:



Procenta uvedená v diagramu odpovídají nejen procentuálnímu podílu na základním kapitálu, ale i na hlasovacích právech.

2.11 Závislost na jiných subjektech

Emitent je přímo závislý pouze na Ručiteli jako Ovládající osobě. Ovládající osoba je jediným společníkem Emitenta a tím osobou, jež uplatňuje rozhodující vliv na Emitenta. Poskytnutím prostředků Emitentem dceřiným společnostem Ručitele vznikne finanční závislost těchto dvou subjektů.

2.12 Údaje o trendech

Emitent

Od data poslední zveřejněné účetní závěrky, tedy od 31. 12. 2020, nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta. Od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do data tohoto prospektu neexistují žádné významné změny ve finanční výkonnosti Skupiny R.E.M.D. Emitent od data počáteční rozvahy nevykonával žádnou činnost. Níže uvedené kapitoly charakterizují trendy v celkovém ekonomickém vývoji a oboru stavebnictví. Samotné níže uvedené trendy nemají nyní na Skupinu negativní vliv.

Česká republika

Česká republika zažila v roce 2020 nejhlubší ekonomický propad v historii. HDP v roce 2020 klesl o rekordních 5,80 %. V důsledku šíření nákazy Covid-19 přistoupila většina světových vlád, včetně té české, k ráznému zamezení ekonomické i sociální aktivity. Očekávané oživení v roce 2021 bylo pomalé a týkalo se jenom některých sektorů ekonomiky. K zotavení ekonomiky přispívala hlavně zvýšená spotřeba domácností a vládních institucí při současném výrazném

růstu investiční aktivity. Dle odhadu Ministerstva financí z dubna 2022 HDP poroste pomaleji, než se původně očekávalo. Celoroční tempo růstu české ekonomiky by mělo zpomalit na 1,2 %. Průměrná míra inflace by v roce 2022 měla dosáhnout 12,3 %. ⁷

Stavební produkce v březnu 2022 reálně meziročně vzrostla o 8,2 %. Produkce v pozemním stavitelství se ve srovnání s březnem 2021 zvýšila o 6,2 %. Produkce inženýrského stavitelství meziročně vzrostla o 14,7 %. I když meziročně stavební produkce v březnu vzrostla, tempo jejího růstu zpomalilo a meziměsíčně po dlouhé době klesla, a to o 3,7 %. Do porovnání výsledků stavební produkce v březnu v meziročním srovnání se tak promítly dopady pandemie covidu-19 v roce 2021 – nižší základ a současná vysoká poptávka, která v kontextu doby a aktuální situace samozřejmě vyvolává napětí na trhu surovin a stavebních materiálů. A to se zatím do cen materiálů a surovin ještě nepromítly navýšené ceny za dodávku energií. Ty jsou opravdu extrémní. Situaci se po narušení dodavatelských řetězců ještě nepodařilo zcela napravit, stavební trh významně ovlivňuje válka na Ukrajině, vysoká poptávka prohlubuje nedostatek materiálů a surovin. Výsledek pak znatelný na stavbách, kde může docházet k posunu harmonogramů a zpoždování staveb. Meziročně bylo dokončeno o 3,4 % bytů méně, což právě mohl ovlivnit nedostatek stavebních materiálů a pozdržení harmonogramů některých staveb. Pozitivní je fakt, že stavební úřady vydaly meziročně o 6,1 % stavebních povolení více a jejich orientační hodnota vzrostla o 28,6 %. Začátek roku 2022 lze tedy hodnotit jako slušný – stavební produkce v 1. čtvrtletí 2022 meziročně vzrostla o 11,0 % a růst byl zaznamenán ve všech měsících a segmentech. Do růstu hodnoty staveb se sice promítá výrazný růst stavebních prací a materiálu, ale i bez tohoto vlivu byl objem plánované výstavby nad úrovní března 2021. ⁸

Očekávaný vývoj na realitním trhu, který je relevantní pro činnost Emitenta je zpracován v kapitole níže.

Na Emitenta působí kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České a Slovenské republice, kde Emitent a Ručitel hodlají působit, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu rezidenčních nemovitostí.

Rok 2021 znamenal pro nemovitostní trh růst cen nemovitostí, jak bytů, tak rodinných domů, včetně cen pozemků. Cenové hladiny dosáhly plošně ve všech regionech rekordních hodnot a pro rok 2022 se očekává, že se trend neotočí a růst cen bude pokračovat. Pandemie covid-19 ještě více než v období předtím přiměla lidi ke koupě nemovitostí jako prostředku ochrany peněz před inflací.

Tempo růstu cen na nemovitostním trhu v roce 2022 zajisté ovlivní zvyšování úrokových sazeb ČNB, které se promítne do dražšího hypotečního financování. V říjnu a listopadu roku 2021 ohlásily banky zdražení hypotečních sazeb na 4 % a pro rok 2022 se očekává sazba 5 %. Zároveň se ČNB vrátila k limitům na nové hypoteční úvěry, kdy žadatel o hypotéku musí mít jednak 20 % vlastních zdrojů, zároveň je limitovaná výše splátky a také objem úvěrů ve vztahu k příjmům žadatele. Zvýšení úrokových sazeb hypoték a jejich zpřísnění by mělo logicky povést k ochlazení hypotečního trhu, který v souvislosti s pandemií covid-19 zaznamenal rekordní výsledky (objem poskytnutých hypoték dosáhl v roce 2021 úrovně cca 400 mld. CZK). ⁹

Lze očekávat, že vývoj na nemovitostním trhu v roce 2022 bude oproti roku 2021 klidnější.

⁷ Ekonomika letos zvolní na 1,2 %, inflace dosáhne 12,3 %. MFČR. 8. 4. 2022. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2022/ekonomika-letos-zvolni-na-12-inflace-do-47119/>

⁸ Komentář k výsledkům stavebnictví v měsíci březnu 2022. Svaz podnikatelů ve stavebnictví. 9.5.2022. Dostupné z: <https://www.sps.cz/komentar-k-vysledkum-stavebnictvi-v-mesici-breznu-2022/>

⁹ Analýza vývoje ekonomiky ČR - prosinec 2021. Ministerstvo průmyslu a obchodu. 3.1.2022. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/rozcestnik/analyticke-materialy-a-statistiky/analyticke-materialy/analiza-vyvoje-ekonomiky-cr---prosinec-2021--265254/?msckid=a2e6be04a91711ec966559db4d99e905>

Z důvodu dražších hypoték poklesne zájem kupujících a tempo růstu cen by se mělo zpomalit. Poklesu cen nemovitostí momentálně nic nesvědčí. Zdražily se ceny vstupů, proces schvalování výstavby a následně kolaudace je pořád časově náročný a nemovitostí je a bude nedostatek, stejně jako pracovních sil k jejich výstavbě. Dle veřejně dostupných informací vyplývá, že bytů je nedostatek a staví se jenom pětina potřebných bytů. Velkým problémem jsou dlouhé povolovací procesy, zejména v Praze, ale i v Bratislavě. Pražští developéři mají častokrát vyprodané projekty, které jsou jenom na papíře. Jelikož ceny bytů v Praze jsou na extrémně vysoké úrovni a pro „běžného“ občana je pořízení vlastního bydlení v hlavním městě ČR nereálné, zájem kupujících se přesouvá do blízkého okolí Prahy v rámci Středočeského kraje, kde za cenu třípokojového bytu lze pořídit vlastní dům. Přesouvání mimo Prahu nahrává i současný trend home officů, kdy zaměstnanec chodí do kanceláře jenom několikrát do měsíce, a tedy nemusí do takové míry řešit téma pravidelného dojíždění.

Slovenská republika

Na Slovensku se developer zaměřuje zejména na Bratislavu a okolí a v případně zajímavého projektu krajská města, kde je identifikován nedostatek bytů. Růst cen novostaveb nabízených na slovenském realitním trhu pokračoval i v roce 2021. Byty nabízené v novostavbách v rámci Bratislavy dosáhly koncem roku 2021 průměrné ceny 4 256 eur za metr čtvereční (m²), což je meziroční růst o 18,4 %. Jde o nejvyšší meziroční růst cen bytů v Bratislavě od roku 2008. Počet volných bytů se opět snížil. Počet prodaných bytů za rok 2021 přesáhl 2800 bytů, což je v porovnání s rokem 2020 nárůst o téměř 17 %. K cenovému růstu přispěla nová nabídka bytů, která se skládala převážně z projektů středního segmentu bydlení, přesto i navzdory tomu dosahovala průměrná cena těchto bytů 3900 eur/m². Co se kupní ceny týče, průměrně drahý byt v Bratislavě se koncem roku 2021 nabízel za 267.000 eur. Průměrná absolutní cena tak meziročně vzrostla o 14,1 %, což je nižší tempo růstu v porovnání s jednotkovými cenami. Důvodem je nižší průměrná rozloha volných bytů, která koncem roku 2021 dosahovala 64,5 m².¹⁰Další růst cen se očekává taktéž v roce 2022. I pro slovenský trh platí větší poptávka, než je nabídka volných bytů.

Poptávku po bytech budou samozřejmě ovlivňovat rostoucí sazby u hypoték, kdy se hypotéky zdraží. Na druhou stranu s ohledem na rostoucí inflaci čím dále tím více lidí chce uspořené prostředky chránit koupí nemovitosti a i lidé, kteří v minulosti investovali i jiným způsobem přesouvají nyní svůj zájem na nemovitosti a pozemky.

Emitent a Ručitel jsou děním na realitním trhu v obou zemích přímo ovlivňováni. Z výše popsaných důvodů Skupina zaměřila v ČR svoji pozornost na středočeský kraj, kde realizuje projekt 78 rodinných domů v Králově Dvoře u Berouna. Na Slovensku je v přípravě projekt v Bratislavě.

Co se vývoje cen prodáváných nemovitostí týče, Emitent neočekává výrazný pokles ceny prodáváných nemovitostí. Očekává však složitější proces zejména u nákupu nových projektů, jelikož zájem investorů o pozemky jako protiinflační instrument vytlačuje pořizovací cenu pozemků oproti minulému období i na dvounásobek. Na trhu je mnohem složitější najít zajímavý projekt, který by splňoval definovaná investiční kritéria a zároveň se cena napočítaného prodáváného m² pohybovala na reálné úrovni.

¹⁰ Rekordné ceny novostavieb v Bratislave. Analytici vypočítali, o koľko si za byt priplatíme. TVnoviny.sk. 21. 1. 2022. Dostupné z: https://tvnoviny.sk/domace/clanok/143806-rekordne-ceny-novostavieb-v-bratislave-analytici-vypocitali-o-koľko-si-za-byt-priplatime?campaignsrc=tn_clipboard

2.13 Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a Ručitele a finanční výkonnosti Skupiny

Emitent prohlašuje, že od jeho vzniku nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny. Emitent od data počáteční rozvahy nevykonával žádnou činnost.

Ručitel prohlašuje, že od data účetní závěrky za rok 2020 nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele ani k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

III. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

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

IV. RIZIKOVÉ FAKTORY

Rizikové faktory jsou řazeny od nejvýznamnějších po méně významné, a to s ohledem na jejich dopad na Emitenta či Ručitele a v návaznosti na vlastní hodnocení Emitenta.

4.1 Rizika týkající se Emitenta:

i. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině:

Emitent je přímo závislý na společnosti Ručitele, což vyplývá z vlastnictví sto procent podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Emitent je dále nepřímo finančně závislý na Ručiteli, neboť prostřednictvím emise budou financovány projekty sesterských společností. Tímto je Emitent vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Ručitele a rizikům trhů, na kterých Ručitel a jeho Skupina působí. Hlavní tato rizika jsou popsána v části Rizika týkající se Ručitele. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost jednotlivých společností Skupiny splácet své finanční závazky, v důsledku čeho může být negativně ovlivněna i schopnost Emitenta splácet jeho závazky, včetně závazků z Dluhopisů. Na Emitenta se nepřímo vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti Skupiny, které jsou uvedeny níže v části věnované rizikovým faktorem vztahujícím se na Ručitele

ii. Riziko provozní závislosti na Skupině

Řízení provozu Emitenta do značné míry závisí na sdílení administrativní, účetní a IT infrastruktury celé Skupiny, kde se Emitent nachází. Možné selhání některých prvků nebo celé infrastruktury může mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů. Zvláště ve vztahu k využívání informačních technologií Skupiny, jejich činnost může být negativně ovlivněna množstvím problémů, jako je nefunkčnost hardwaru a softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů atd. Všechna tato rizika mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

iii. Riziko související s nesplacením závazků u projektu Králův dvůr/Beroun

Rozpracovaný projekt, na který budou použity finanční prostředky z emise Dluhopisů, Beroun/Králův dvůr vlastní společnost MartinDevelopment Beroun s.r.o., IČ: 093 61 286, se sídlem Na Zemance 308/20, Braník, 147 00 Praha 4 (dále je „MartinDevelopment Beroun“). MartinDevelopment Beroun je dceřiná společnost Ručitele R.E.M.D. s.r.o., jehož obchodní podíl ve společnosti je ve výši 15 %. Jelikož koupě pozemku byla realizovaná dříve, než budou inkasovány hlavní zisky z dokončovaných projektů, viz podkapitola 6.2. *Popis projektů v Realizaci*, na doplacení kupní ceny projektu si společnost půjčila prostředky od společnosti C.C. leasing s.r.o., IČ: 241 32 446, se sídlem Staré náměstí 13/7, Ruzyně, 161 00 Praha 6.

Předmětný úvěr je zajištěn zástavním právem k podílu Ručitele a též zajišťovacím převodem práva. Financování bude splaceno během podzimu 2022, kdy se Ručitel stane opět jediným společníkem. Na splacení budou použity zisky z aktuálně dokončovaných projektů, viz podkapitola 6.2. *Popis projektů v Realizaci*. Existuje riziko, že pokud se společnosti nepodaří splatit toto financování, tak skupině Ručitele zůstane podíl na této společnosti pouze ve výši 15 %.

iv. **Riziko související s nedokončeností projektů**

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je známý pouze jeden konkrétní projekt, a to projekt Královské údolí, jak je popsán v části 2.8 Hlavní činnost emitenta. V této fázi je projekt ovlivňován mnoha interními a externími faktory a Emitent tedy nemůže zaručit, že Projekt bude dokončen přesně podle plánovaného harmonogramu nebo s plánovanou mírou ziskovosti.

Ostatní již započaté a dosud nedokončené projekty, které realizuje Skupina R.E.M.D., nebudou z Emise financovány. Jedná se o projekt Bytový dům RosenHAUS Bratislav specifikovaný v části 2.8 Hlavní činnost emitenta, a dále o projekty Rezidence Kyjevská Levice, GrandVue Bratislava a GalvaniHome II Bratislava, podrobněji popsán v části 6.2 Popis projektů v realizaci. Tyto Projekty jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu ve fázi dokončování kolaudačních řízení. V této fázi jsou projekty pořád ovlivňovány některými externími faktory a Emitent nemůže zaručit, že Projekty budou dokončeny přesně podle plánovaného harmonogramu a je možné očekávat nevýznamné změny u plánované ziskovosti Projektů.

v. **Riziko likvidity**

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 úroků z dluhů a jistiny, např. v důsledku opoždění stavebních prací, a tedy opoždění v odevzdávání nemovitostí jejich kupujícím může přechodně vzniknout problém s dostatkem likvidity u Emitenta, která je potřeba na platbu úroků a splátku jistiny dluhopisů. Emitent dosud nezahájil činnost a nemá tedy k datu zhotovení prospektu žádné závazky, pohledávky ani hotovost.

Řízení likvidity má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém čase tak, aby zajistily úhradu peněžních závazků, jakmile se stanou splatnými. Developerské Projekty jsou typicky financovány ze schválených rámců bankovních úvěrů nebo jiných nebankovních zdrojů financování, přičemž jsou postupně spláceny (včetně souvisejících úroků) obvykle až po dokončení výstavby, tzn. potom jak projekty začnou generovat výnosy z prodeje nemovitostí. V budoucnu, po dokončení projektů, se předpokládá, že koncentrace rizika likvidity bude limitována díky rozdílné splatnosti závazků a rozdílnému portfoliu zdrojů financování, kterými budou především výnosy z prodeje nemovitostí. Riziku likvidity mohou být dceřiné společnosti Ručitele vystaveny, pokud se nepodaří včas a / nebo v dostatečné míře prodat nemovitosti dceřiné společnosti mohou být vystaveny podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, podle nichž při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěrů, což může vést k dodatečné potřebě finančních prostředků spíše než podle původní smluvní splatnosti.

vi. **Riziko společnosti s krátkou historií**

Emitent je nově založenou společností za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ve Skupině. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny a nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje dostatečné na splacení závazků z Dluhopisů, proto finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a

schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na schopnosti Ručitele a jiných společností ze Skupiny plnit své peněžní závazky vůči Emitentovi řádně a včas. Pokud by Skupina nedosahovala dostatečných hospodářských výsledků nebo by její schopnost činit platby ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své závazky z Dluhopisů.

vii. Riziko refinancování

Část výstavby a s ní souvisejících nákladů bude financovaná z prostředků získaných na základě této emise Dluhopisů (zbylá část z vlastních zdrojů Sesterských společností a jimi zabezpečeného bankovního financování). Příští zisk Sesterských společností, a tedy i hospodářská a finanční situace Emitenta, závisí na jejich schopnosti včas zrealizovat Projekty, tj. dokončit plánovanou výstavbu Projektů, prodej Projektů kupujícím, kteří budou plnit své dluhy z uzavřených kupních smluv řádně a včas, případně od schopnosti Sesterských společností (nebo určené sesterské společnosti) jako prodávajících vymáhat plnění z kupních smluv. Vzhledem k tomu, že Emitent nebude mít v průběhu výstavby žádný jiný podstatný zdroj příjmů kromě splátek Úvěrů z jejich vlastních zdrojů, a příjmy z prodeje budou poskytovány až po uskutečnění Projektů, v případě špatné platební disciplíny Sesterských společností z jakéhokoli důvodu, zejména pokud nebudou v čase splatnosti jednotlivých splátek disponovat volnými finančními prostředky, může být schopnost Emitenta uhradit jistinu z dluhopisů k datu jejich splatnosti nebo k datu jejich předčasné splatnosti závislá na jeho schopnosti refinancovat dluhy z dluhopisů dalším financováním (ať už ve formě úvěru, nové emise dluhopisů nebo jinak) za podmínek stejných nebo lepších než jsou stávající, případně získat prostředky na splacení Dluhopisů jinak. V těchto případech neexistuje záruka, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkovi dluhopisů. Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, nelze také vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat své stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování bude podstatným způsobem závislá od tržní hodnoty jeho pohledávek z Úvěrů (Emitent nedisponuje jinými významnými aktivy k datu vyhotovení tohoto Prospektu). Emitent dosud žádné pohledávky z Úvěrů nemá. Případný pokles jejich tržní hodnoty může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat své dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Emitenta splatit své dluhy z Dluhopisů. I s ohledem na toto riziko byl určen Ručitel Emise, nicméně i Ručitel je v pozici finanční závislosti a výše popsané může postihnout i jeho.

viii. Riziko všeobecné hospodářské recese

Riziko hospodářské recese patří k obecným rizikům podnikání. V souvislosti se současným děním ve světě způsobeným epidemií koronaviru a válečným konfliktem na Ukrajině je toto riziko vysoké. Realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. V souvislosti s epidemií se v České republice a dalších zemích Evropy očekává pokles HDP, který může mít za následek pokles aktivity na realitním trhu a následně pokles cen nemovitostí.

Hospodářská recese může mít negativní dopad na společnosti ve Skupině a potažmo na Emitenta v podobě snížení výnosů nebo zvýšení nákladů, a tím snížení zisku nebo vykázání ztráty z hospodaření. Nižší, než očekávaný hospodářský výsledek u Ručitele a zejm. dceřiných společností Skupiny může vést ke snížení schopnosti splatit závazky ke Emitentovi a u Emitenta může vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení v podobě prodloužení trvání realizovaných projektů a s tím spojené snížení jejich ziskovosti.

ix. Riziko střetu zájmů

Vzhledem ke skutečnosti, že konečný majitel Emitenta je totožný s jediným společníkem Ručitele, má tak výrazný zájem na hospodářském výsledku Emitenta i Ručitele. Zároveň tím, že společník Emitenta převzal ručení nad Emisí, může vzniknout riziko, že by mohl do budoucna upřednostnit zájmy skupiny Ručitele před zájmy samotného Emitenta takovým způsobem, aby to ohrozilo schopnost Emitenta splatit závazky z Emise.

x. Riziko změny vlastnické struktury Emitenta

Přestože si Emitent není vědom plánů na změny ve své vlastnické struktuře, nelze zcela vyloučit, že by v budoucnu mohla nastat změna vlastnické struktury Emitenta. Taktéž se může změnit kontrola a strategie i na úrovni Skupiny, ve které se Emitent nachází, a to hlavně v případě změny společníků nebo jejich podílů. Upravená strategie může mít jiné cíle než ta současná a zájmy Skupiny nebo jejich jednotlivých společností ve vztahu k Dluhopisům se mohou měnit. Změna strategie může mít následně negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Skupiny, a tedy i Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

4.2 Rizika týkající se Ručitele**i. Riziko všeobecné hospodářské recese**

Možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události (např. pandemie koronaviru, válečný konflikt na Ukrajině) včetně výkyvů na finančních trzích mohou nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku jednotlivých zemí, ve kterých Skupina Ručitele působí a mohou se nepříznivě projevit na hospodářských výsledcích Skupiny Ručitele a Ručitele.

ii. Měnové riziko

Měnové riziko je riziko vyplývající z otevřených pozic cizích měn, úročeného majetku a dluhů a změn měnových kurzů, úrokových sazeb. Dceřiné společnosti Ručitele mohou čelit měnovému riziku v případě, že se z výtěžku Emise dluhopisů budou financovat projekty na Slovensku, které budou realizovány a inkasovány v měně EUR. Emitent bude do skupiny půjčovat v CZK, tj. na jeho straně neexistuje měnové riziko. V případě projektu v Berouně je sesterská společnost subjektem operujícím v ČR, tj. účtuje v CZK a u něho také nebude měnové riziko. Pokud se týká pohledávky v CZK za slovenskou sesterskou společností pak zde měnové riziko neponese Emitent a v omezené míře se může materializovat na Ručitele. Ručitel je tedy vystaven riziku, že v případě oslabení EUR nemusí odpovídat původně kalkulován objem EUR nezbytných ke splacení příslušné částky, což může mít negativní vliv na schopnost Ručitele případně splnit dluh Emitenta.

iii. Riziko související s poklesem poptávky po nemovitostech

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech v dané lokalitě, což může způsobit problém s prodejem jednotlivých nemovitostí, jak na Slovensku (Bratislava) tak v České republice (Praha). V případě dlouhodobého výpadku poptávajících kupců může mít tato skutečnost negativní vliv na straně společností ve Skupině v podobě poklesu schopnosti splácet závazky z úvěrů nebo půjček od Emitenta, což může vést ke snížení výnosů a následně snížení zisku Emitenta. Toto riziko je eliminováno důslednou analýzou trhu v průběhu due dilligence potenciálních projektů, které jsou posuzovány jako vhodné ke koupě.

iv. Riziko zvýšení stavebních nákladů

V roce 2021 došlo k nárůstu cen stavebních materiálů v důsledku nedostatku některých

surovin způsobeného pandemií covid 19. V průměru došlo obecně ke zvýšení cen stavebních materiálů o 10 až 25 %. Nejvíce vzrostly ceny komodit, jako jsou dřevo, plasty a ocel, které na začátku roku 2021 vzrostly o více než 50 %. Před koncem roku se jejich cena snížila a představovala přibližně 25% nárůst oproti roku 2020. Aktuálně se očekává, že v důsledku konfliktu na Ukrajině může dojít ke zvýšení cen stavebních materiálů a rovněž stavebních prací samotných zejm. v důsledku zvýšení ceny pohonných hmot. Riziko kolísání cen stavebních materiálů je součástí risk analýzy každého projektu a počítá se s ním u kalkulací projektů, zejména pro období pandemie, které pořád pokračuje a bude s ním počítáno, dokud se situace nestabilizuje. V kalkulacích pro aktuálně připravované projekty je toto riziko taktéž zakomponované na úrovni 15 až 20 % v průměru. Cena stavebních prací se zásadním způsobem nezměnila. Bude se odvíjet od dostatku pracovní síly na trhu, která určuje cenu práce. Toto riziko se snažíme eliminovat spoluprací s dlouholetými ověřenými dodavateli a partnery projektů. V kalkulacích projektů přesto počítáme s rezervou na nárůst ceny pracovní síly až o 15 %.

v. Riziko nepříznivého vývoje realitního trhu

Dceřiné společnosti Ručitele (a tedy nepřímo i Emitent) jsou vystaveny specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou především cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky kupujících v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen a aktivity konkurenčních pronajímatelů. Dceřiné společnosti Ručitele budou generovat výnosy na splácení svých závazků vůči Emitentovi především z příjmu ze sjednaných kupních cen, přičemž externí faktory způsobující nepříznivý vývoj cen nemovitostí mohou mít významný negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Dceřiných společností Ručitele a hodnotu Projektů. Během období zpomalení nebo recese může nastat snížení poptávky v oblasti realitního trhu, který může způsobit pokles samotné poptávky. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na kupní ceny, a tím se negativně projevit na hospodářských výsledcích Dceřiných společností Ručitele, a tedy nepřímo i na hospodářských výsledcích Emitenta.

Realitní trh reaguje na aktuální situaci spojenou s pandemií následovně: nakolik došlo k nárůstu cen stavebních materiálů a nedostatku pracovní síly, ceny nemovitostí kopírovaly tento trend, dokonce jsme v roce 2021 mohli sledovat vyšší nárůst prodejních cen nemovitostí, jako byl nárůst cen stavebních materiálů. Je to způsobeno jednak nedostatkem počtu bytů a pak obavou z vysoké inflace, kdy investice do nemovitostí je považována za protiinflační instrument. Nárůst prodejních cen nemovitostí tak kompenzuje riziko nárůstu cen stavebních materiálů a pracovní síly.

Co se vývoje cen prodávaných nemovitostí týče, Ručitel neočekává výrazný pokles ceny prodávaných nemovitostí. Nemovitostí je pořád nedostatek a jsou vyhledávaným cílem pro lidi, kteří nekupují nemovitost primárně za účelem vlastního bydlení, ale za účelem investice.

Společnosti ve Skupině nezaznamenaly žádné snížení zájmu o jejich stávající projekty, naopak zájem kupujících o byty roste a zároveň s ním rostou i ceny prodávaných bytů, které zohledňují vývoj na trhu. Ručitel očekává, že díky existujícímu podstatnému převisu poptávky po bydlení nad nabídkou, díky zdlouhavým povolovacím procesům a díky očekávanému trvajícím procesu urbanizace bude nadále přetrvávat zájem kupujících o jeho projekty.

vi. Riziko likvidity

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 úroků z dluhů a jistiny, např. v důsledku opoždění stavebních prací, a tedy opoždění v odevzdávání nemovitostí jejich kupujícím může přechodně vzniknout problém s dostatkem likvidity u

Emitenta, která je potřeba na platbu úroků a splátku jistiny dluhopisů.

Řízení likvidity má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém čase tak, aby zajistily úhradu peněžních závazků, jakmile se stanou splatnými. Developerské Projekty jsou typicky financovány ze schválených rámců bankovních úvěrů nebo jiných nebankovních zdrojů financování, přičemž jsou postupně spláceny (včetně souvisejících úroků) obvykle až po dokončení výstavby, tzn. potom jak projekty začnou generovat výnosy z prodeje nemovitostí. V budoucnu, po dokončení projektů, se předpokládá, že koncentrace rizika likvidity bude limitována díky rozdílné splatnosti závazků a rozdílnému portfoliu zdrojů financování, kterými budou především výnosy z prodeje nemovitostí. Riziku likvidity mohou být dceřiné společnosti Ručitele vystaveny, pokud se nepodaří včas a / nebo v dostatečné míře prodat nemovitosti dceřiné společnosti mohou být vystaveny podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, podle nichž při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěrů, což může vést k dodatečné potřebě finančních prostředků spíše než podle původní smluvní splatnosti.

Aktuální stav projektů Ručitele je uveden v následující tabulce, přičemž je také uvedena suma akvizičních nákladů, tj. nákladů, jež Ručitel při zahájení realizace projektů vložil do dceřiné společnosti:

Jméno Projektu	Akviziční náklady		Náklady celkem		Výnosy celkem		Zisk před zdaněním		Kvartál	Rok	stav dokončení projektu ¹¹
Aktuální projekty	229 500	736	883 500	347	1 043 700	000	160 352	500			
Ružomberok Růža	3 724 000		44 000	835	53 410 000		8 575 000		1Q	2022	92%
Levice Kyjevská	7 350 000		151 000	900	169 050 000		17 150 000		2Q	2022	80%
Bratislava-Grand vue 1	19 500	477	61 500	127	68 600 000		7 472 500		4Q	2022	95%
Bratislava-Galvani home	183 000	750	600 000	250	715 890 000		115 640 000		1Q	2022	85%

Aktuální výše krátkodobých pohledávek k 31.12.2021 je € 12 487 920 a výše krátkodobých závazků je k 31.12.2021 € 1 470 741, přičemž jde zatím o neúplné a neauditované výsledky. Na základě těchto výsledků je zůstatek peněžních prostředků € 111 654.

vii. Rizika spojená s pojištěním majetku Dceřiných společností Ručitele

Dceřiné společnosti v návaznosti na postupné dokončování staveb některých objektů budou uzavírat majetkové pojištění k nemovitostem tvořícím Projekty. Nelze však zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými nebo jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například

¹¹ Odhad dokončenosti projektu.

požár, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) budou plně kryty tímto pojištěním a v případě pojistné události nebudou mít negativní dopad na jejich majetek, hospodářskou a finanční situaci.

viii. Riziko konkurence

Při výstavbě Projektů je vždy potřeba počítat s obdobnými projekty, které mohou v budoucnu představovat pro Sesterské společnosti zásadní konkurenci, a to ať už z důvodu cenové nebo jiné preference klientů. V budoucnu se může stát, že dceřiné společnosti Ručitele nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Dceřiných společností a v konečném důsledku k negativnímu ovlivnění majetku a výnosů Dceřiných společností. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů (tj. kupujících).

ix. Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí s vyššími transakčními náklady, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Jakékoliv průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. nesprávného načasování prodeje či nevydařené výstavby, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Dceřiných společností Ručitele a nepřímo i na Emitenta. Existuje také riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků na úhradu splatných dluhů Emitenta. Riziku likvidity může být nepřímo Emitent dále vystaven, pokud se nepodaří včas nebo v dostatečné míře jeho sesterské společnosti, která je vlastníkem daného pozemku a prostor, prodat prostory určené k prodeji nebo kupující nebudou hradit kupní cenu řádně a včas, což by mohlo ohrozit schopnost jeho Sesterských společností hradit své dluhy vůči emitentovi, a tedy i schopnost emitenta hradit své vlastní splatné dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

x. Riziko schopnosti získat odpovídající financování

Ručitel a jeho dceřiné společnosti mohou být neúspěšné při získávání financování od bank či jiných nebankovních subjektů za pro ně přijatelných podmínek. Rovněž se může stát, že Dluhopisy nebudou upsány. Toto může vést k nutnosti využít dražší zdroje financování, co se úrokové míry týče, případně stavby z důvodu nedostatku prostředků nerealizovat. Tím se zvýší finanční náklady na straně Ručitele a jeho Dceřiných společností a / nebo dojde ke snížení výnosů z provozní činnosti, pokud se stavby nerealizují. Následkem toho by došlo k prodlení s vyplacením úroků a / či jistiny či její části od Dceřiných společností Ručitele vůči Emitentovi, a tedy i jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

xi. Riziko realizace zajištění financování

Pokud nebude Skupina schopna splácet úroky a / či jistinu vůči Emitentovi dle předchozího bodu, hrozí, že příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny bude nucena za účelem zabezpečení financování projektů prodat a tím splatit své dluhy. Nucený prodej může vést k významnému snížení výnosů z plánované výstavby. To by vedlo na straně Dceřiných společností Ručitele ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením jmenovité hodnoty dluhů či její části vůči Emitentovi, a tedy i jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

xii. Rizika vzniklá během povolovacích řízení

Skupina je vystavena početným rizikům, která souvisí s hlavní činností Skupiny, tj. s činností v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí. Developerská činnost v oblasti rezidenčních nemovitostí zahrnuje všechny aktivity týkající se konkrétního projektu od akvizice pozemku, přes získání potřebných povolení k výstavbě a realizaci výstavby až po prodej bytových

jednotek. Každá fáze developerského cyklu zahrnuje riziko nedosažení určitého stupně výstavby, kvůli kterému ji nebude možné zrealizovat. Povolovací řízení jsou charakteristická účastí velkého počtu stran v procesu (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence a další), často s různými zájmy a motivací (např. plánovaná velikost projektu by se mohla během procesu udělování povolení snížit a konečné povolení by mohlo povolit Ručiteli a Skupině postavit projekt s menší plochou, než bylo původně plánováno), což může vést k zdržením, jakož i ke změně parametrů projektu oproti původním očekáváním, či dokonce k nezískání potřebného povolení. Řízení týkající se projektů, jež mají být financovány z emise Dluhopisů, právě probíhají. V případě, že by se v průběhu povolovacího řízení musel například pozměnit koncept či design budovy, může dojít nejen k časovému prodloužení a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu, ale i k možnému snížení zájmu ze strany zájemců o koupi nemovitosti. Nedostatek zájemců či dokonce zamítnutí stavebního povolení může mít negativní vliv na hospodářský výsledek Ručitele a Skupiny a vést k neschopnosti Ručitele plnit dluhy ze Zajištění.

xiii. Riziko environmentální zátěže a archeologických nálezů

Společnosti ze Skupiny jsou při výstavbě povinny likvidovat nebezpečné odpady a jiné environmentální zátěže, a to zvláště při demolicích a hloubení základových jam. Nelze vyloučit, že v průběhu implementace projektů nastane taková povinnost, což může způsobit zvýšení nákladů na straně Skupiny. Taktéž nelze vyloučit, že při výkopových pracích budou nalezeny archeologické artefakty, což by způsobilo prodloužení s výstavbou na straně společností Skupiny a mohlo ohrozit schopnost včas dostát svým závazkům.

xiv. Kreditní riziko

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka plnit své závazky z finančních nebo obchodních vztahů. Sesterské společnosti jsou vystaveny kreditnímu riziku především z finančních aktivit včetně vkladů v bankách a finančních institucích. V budoucnu budou dále vystaveny kreditnímu riziku z prodeje nemovitostí tvořících Projekty (primárně obchodní pohledávky). Případná neschopnost Sesterských společností splácet Úvěry by mohla mít za následek, že Emitent nebude schopen uhradit závazky z Dluhopisů. Aktuální výše krátkodobých pohledávek k 31.12.2021 je € 12 487 920, pohledávky za propojenými subjekty představují € 10 653 870, přičemž jde zatím o neúplné a neauditované výsledky.

xv. Riziko změny vlastnické struktury Emitenta

Přestože si Emitent není vědom plánů na změny ve své vlastnické struktuře, nelze zcela vyloučit, že by v budoucnu mohla nastat změna vlastnické struktury Emitenta. Taktéž se může změnit kontrola a strategie i na úrovni Skupiny, ve které se Emitent nachází, a to hlavně v případě změny společníků nebo jejich podílů. Upravená strategie může mít jiné cíle než ta současná a zájmy Skupiny nebo jejich jednotlivých společností ve vztahu k Dluhopisům se mohou měnit. Změna strategie může mít následně negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Skupiny, a tedy i Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

4.3 Rizika týkající se cenných papírů:

i. Riziko inflace

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí výnos Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je reálné z důvodu průměrné míry inflace ve výši 3,8 % v roce

2021 a odhadované výši 12,3 % v roce 2022¹², přesto výnos z Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 6,5 % výrazně snižuje dopady očekávané inflace. Dluhopis neobsahuje protiinflační doložku.

ii. Úrokové riziko

Ceny dluhopisů s pevným úrokovým výnosem a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Vlastníci Dluhopisů 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.

iii. Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu investice.

iv. Riziko likvidity

Dluhopisy nejsou a ani v budoucnu nebudou 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.

v. Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Přijme-li Emitent další dluhové financování, k čemuž je oprávněn, mohou být pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menším rozsahu, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent nepřijal další dluhové financování. Emitent nedisponuje významným vlastním kapitálem a lze předpokládat, že při financování bude využívat z větší části cizí zdroje.

vi. Riziko nesplacení dluhopisu

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může

dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a Ručitel nebude schopen plnit své závazky z ručení a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na bonitě a platební schopnosti subjektů ve Skupině Ručitele, jež jsou vůči Emitentovi v pozici dlužníků z titulu Emitentem poskytnutých úvěrů. V případě, že by došlo k neplnění dluhů dlužníků Emitenta (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta řádně a včas plnit své dluhy z Dluhopisů.

vii. Riziko poplatků

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na

¹² Ekonomika letos zvolní na 1,2 %, inflace dosáhne 12,3 %. MFČR. 8. 4. 2022. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2022/ekonomika-letos-zvolni-na-12-inflace-do-47119/>

hodnotu Dluhopisů.

viii. Riziko nesplnění ručení

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí být v případě uplatnění práv z Ručitelského prohlášení schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Ručitelského prohlášení.

ix. Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů částku, za kterou tato osoba Dluhopisy zamýšlela koupit, jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

G. EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy popsané níže v těchto emisních podmínkách („**Dluhopisy**“) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“), společností R.E.M.D. Funding, s.r.o., IČO: 11744723, se sídlem Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. Zn. C 353816 („**Emitent**“). Práva a povinnosti Emitenta a osob, které nabyla platně vlastnické právo k některému z Dluhopisů a jako vlastník takového Dluhopisu je uvedena v seznamu vlastníků dluhopisů („**Vlastník dluhopisu**“), jakož i informace o emisi Dluhopisů jsou obsaženy níže v těchto emisních podmínkách Dluhopisů („**Emisní podmínky**“). Vydání a nabízení Dluhopisů bylo schváleno jednatelem Emitenta dne 1.12.2021.

Činnosti týkající se vydávání Dluhopisů, vedení seznamu vlastníků dluhopisů dle § 4 Zákona o dluhopisech („**Seznam vlastníků dluhopisů**“), splacení Dluhopisů a výnosů z nich a případných dalších činností spojených s emisí Dluhopisů dle těchto Emisních podmínek („**Emise**“) zajišťuje Emitent sám.

Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů). ČNB schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, nebo Dluhopisů, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením tohoto Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

I. FORMA, DRUH, JMENOVITÁ HODNOTA DLUHOPISŮ A JEJICH OZNAČENÍ

1. Dluhopisy jsou (**listinné**) **cenné papíry ve formě na řad** budou vydávány Emitentem jakožto soukromou osobou dle českého právního řádu. Dluhopisy budou v rámci emise vydávány pod názvem
2. „Dluhopis R.E.M.D. Funding 6,5 / 2026“.
3. Dluhopisy jsou cennými papíry dle českého práva, zejména dle Zákona o dluhopisech.
4. **Jmenovitá hodnota** každého Dluhopisu bude 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). Dluhopisy upsané jedním upisovatelem mohou být nahrazeny (listinným) hromadným dluhopisem.
5. Jednotlivé Dluhopisy budou označeny nepřerušovanou číselnou řadou od 000 001 do 100 000. V případě vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě dle článku III.3 těchto Emisních podmínek bude v tomto formátu číselné řady pokračováno. Hromadné dluhopisy nahrazující Dluhopisy budou označeny nepřerušovanou číselnou řadou od čísla 1.
6. ISIN Dluhopisů je CZ0003541849.

II. VÝNOS DLUHOPISŮ, DATUM JEJICH SPLACENÍ A STANOVENÍ VÝNOSU

1. **Výnos Dluhopisů** je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,5 % ročně. Další informace o výnosu Dluhopisů a jeho výpočtu jsou obsaženy v článku XI těchto Emisních podmínek („**Výnos**“).
2. **Datem splatnosti** Dluhopisů je 30. 6. 2026 („**Datum splatnosti**“).
3. **Splatnost Výnosů** z Dluhopisů je pololetní, tj. vždy k 30. 6. a 31. 12. každého kalendářního roku. Úrokový výnos za poslední výnosové období obdrží Vlastník dluhopisu společně se splacením Dluhopisu.
4. Splacení dlužné částky (splacení Dluhopisu) a vyplacení Výnosu bude prováděno bezhotovostním převodem na bankovní účet Vlastníka dluhopisu, který bude zapsán v Seznamu vlastníků

dluhopisu.

III. DALŠÍ POPIS DLUHOPISŮ A EMISE

1. **Předpokládaná celková jmenovitá hodnota** Emise Dluhopisů činí 100 000 000 Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých).
2. Emitent je oprávněn v souladu s ustanovením § 7 odst. 1 písm. a) zákona o dluhopisech vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než činí předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, jestliže se do konce příslušné lhůty pro upisování nepodaří upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise Dluhopisů či některé z jejich tranší.
3. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy ve větší než celkové jmenovité hodnotě Emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů v souladu s ustanovením § 7 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech s tím, že rozsah zvětšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů může činit až dalších 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) nad rámec předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise.
4. **Datem Emise** Dluhopisů je 1.7.2022
5. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy i po uplynutí lhůty pro upisování stanovené Emitentem určené k úpisu Dluhopisů, která běží od 0:00 hodin dne 1. 7. 2022 a končí dne 15. 6. 2023 včetně („**Lhůta pro upisování**“), a to v souladu s ustanovením § 7 odst. 1 písm. c) Zákona o dluhopisech. V případě, že Emitent rozhodne o vydání Dluhopisů ve větším objemu i po uplynutí lhůty pro upisování, určí dodatečnou lhůtu pro upisování Dluhopisů („**Dodatečná lhůta pro upisování**“) a tuto zveřejní na internetových stránkách Emitenta, které jsou součástí domény www.remdfunding.eu („**Internetové stránky**“). Takto stanovená lhůta musí skončit nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení Dluhopisů a jejich výnosů.
6. S Dluhopisy **nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo** ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech.
7. Emitent rozhodl podle § 18 Zákona o dluhopisech, že **právo na výnos Dluhopisu nelze od Dluhopisu oddělit**.
8. **Emitent je** v souladu s ustanovením § 15a odst. 1 zákona o dluhopisech **oprávněn nabývat Dluhopisy do svého majetku** a Dluhopisy nabyté takto Emitentem před datem splatnosti Dluhopisů nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak.
9. Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise dluhopisů tudíž nemá samostatný rating.

IV. LHŮTA PRO ÚPIS DLUHOPISŮ, ZPŮSOB UPISOVÁNÍ DLUHOPISŮ

1. Dluhopisy mohou být vydány v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu příslušné lhůty pro upisování, která začne běžet ode dne 1.7.2022 a skončí dne 15.6.2023. Emitent dále zveřejní na Internetových stránkách oznámení o vydání další tranše Dluhopisů, ve které bude stanoven vždy objem příslušné tranše. První tranše Dluhopisů, která je nabízena od prvního dne Lhůty pro upisování čítá Dluhopisy v souhrnné jmenovité hodnotě ve výši 100 000 000 Kč.
2. Bez zbytečného odkladu po uplynutí příslušné lhůty pro upisování nebo případně stanovené Dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů, oznámí Emitent celkovou jmenovitou hodnotu všech upsaných Dluhopisů. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jako tyto Emisní podmínky, tj. na Internetových stránkách Emitenta.
3. Upisování Dluhopisů bude probíhat na adrese sídla Emitenta, a to v kterýkoli Pracovní den spadající

do příslušné Lhůty pro upisování Dluhopisů či Dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů vždy v době od 09:00 do 17:00 hodin, pokud se Emitent s upisovatelem v konkrétním případě nedohodnou jinak.

4. Upisování Dluhopisů se děje uzavřením smlouvy o koupi a úpisu Dluhopisů mezi zájemcem o Dluhopis a Emitentem. Emitent vydá Dluhopisy k Datu emise, případně pokud bude Dluhopis upsán po tomto datu, ve lhůtě dle čl. IX těchto Emisních podmínek.

V. EMISNÍ KURZ DLUHOPISU A JEHO ÚHRADA

1. Emisní kurz Dluhopisu se do Data emise rovná 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Po Datu emise se emisní kurz Dluhopisu rovná součtu 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu a odpovídajícího alikvotního výnosu Dluhopisu ke dni úpisu Dluhopisu.
2. Úhrada emisního kurzu upsaných Dluhopisů proběhne převodem na bankovní účet Emitenta uvedený ve smlouvě o úpisu Dluhopisu, a to nejpozději do 14 (čtrnácti) dní od dne podpisu smlouvy o úpisu Dluhopisu, pokud nebude ve smlouvě o úpisu sjednáno jinak. Započítání pohledávky upisovatele za Emitentem oproti splacení emisního kurzu upsaných Dluhopisů přitom není přípustné bez předchozího a výslovného souhlasu Emitenta.

VI. PŘEDÁNÍ UPSANÝCH DLUHOPISŮ

Dluhopis bude Emitentem předán upisovateli osobně na adrese sídla Emitenta nebo jiným způsobem dohodnutým mezi Emitentem a upisovatelem ve lhůtě smluvené ve smlouvě o úpisu, nejpozději však do 30 dnů poté, co upisovatel složí celý emisní kurz jím zakoupených (upsaných) Dluhopisů. V případě, že upisovatel upíše více Dluhopisů, bude mu namísto jím upsaných Dluhopisů předán hromadný dluhopis, který bude jím upsané Dluhopisy nahrazovat.

VII. VLASTNÍCI DLUHOPISŮ

Vlastníkem dluhopisu je osoba, která nabyla platně vlastnické právo k Dluhopisu a jako vlastník takového Dluhopisu je uvedena v Seznamu vlastníků dluhopisů vedeným Emitentem. Práva spojená s Dluhopisem je oprávněna vykonávat pouze tato osoba zapsaná v Seznamu vlastníků dluhopisů.

VIII. PŘEVODITELNOST DLUHOPISŮ

Převoditelnost Dluhopisů není ze strany Emitenta nijak omezena.

IX. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA K DLUHOPISŮM

1. Dluhopisy jsou převoditelné v souladu s právními předpisy, kterými jsou konkrétní subjekty v době uzavření příslušného právního jednání vázány.
2. Převodce a nabyvatel Dluhopisu jsou povinni oznámit Emitentovi změnu vlastnického práva k Dluhopisu oznámením, jehož obsahem musí být:
 - a) identifikace převodce i nabyvatele Dluhopisu, nejméně v rozsahu jména, příjmení, data narození, trvalého bydliště u fyzické osoby nebo obchodní firmy či jiného názvu, identifikačního čísla osoby či jiného registračního čísla přidělovaného orgánem veřejné moci a zapsaného sídlo u právnických osob či právních uskupení bez právní subjektivity, mají-li povinnost takové sídlo ustanovit, a vždy též kontaktní e-mailovou adresu,

- b) identifikaci bankovního účtu nabyvatele Dluhopisu (jeho číslo), včetně IBAN kódu v případě zahraničních bankovních účtů,
 - c) číselné označení převáděných Dluhopisů či hromadného dluhopisu, které přecházející Dluhopisy nahrazuje,
 - d) souhlasné prohlášení převodce a nabyvatele Dluhopisu, že jsou splněny veškeré zákonné a smluvní podmínky účinnosti a platnosti převodu vlastnického práva, zejména že Dluhopis obsahuje nepřetržitou řadu rubopisů a došlo k předání Dluhopisu.
3. Oznámení o převodu vlastnického práva k Dluhopisu musí být opatřeno úředně ověřenými podpisy převodce i nabyvatele Dluhopisu. Vůči Emitentovi je převod vlastnického práva k Dluhopisu účinný až doručení oznámení o převodu vlastnického práva k Dluhopisu vyhovujícím pravidlům obsaženým v tomto článku Emisních podmínek. 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.
4. Emitent je oprávněn Dluhopisy upsané jednou osobou (a to i pouze Dluhopisy upsané jednou osobou v rámci jedné tranše) nahradit (listinným) hromadným dluhopisem. V případě, že bude hromadný dluhopis vydáván Vlastníkovi dluhopisů, který již má Dluhopisy či více hromadných dluhopisů ve své dispozici, bude hromadný dluhopis vydán v sídle Emitenta nebo na jiném jím určeném místě, které bude stanoveno v hlavním městě Praha, jinak vždy oproti předání veškerých Dluhopisů (popř. hromadných dluhopisů), které nově vydávaný hromadný dluhopis nahrazuje.
5. Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat Emitenta o výměnu hromadného dluhopisu dle tohoto článku za jednotlivé Dluhopisy, které takový hromadný cenný papír nahrazuje pouze v případě sjednané právní dispozice s částí jím vlastněných Dluhopisů, přičemž Emitent je povinen této žádosti vyhovět a jednotlivé Dluhopisy žadateli předat nejdéle do 30 dnů ode dne doručení žádosti osoby zapsané v Seznamu vlastníků dluhopisů. Žádost o výměnu hromadného dluhopisu musí být písemná a podpis na ní musí být úředně ověřen. Dluhopisy nahrazované hromadným dluhopisem budou Vlastníkovi dluhopisu vydány v sídle Emitenta nebo na jiném jím určeném místě, které bude v hlavním městě Praha, vždy oproti předání hromadného dluhopisu, který vyměňované Dluhopisy nahrazuje.
6. 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.
7. Emitent je povinen nabyvatele i převodce informovat o provedení změny Vlastníka dluhopisu nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne obdržení oznámení o převodu splňující náležitosti dle tohoto článku Emisních podmínek. Pokud oznámení o převodu vlastnického práva k Dluhopisu nebude splňovat předepsaný obsah dle tohoto článku Emisních podmínek, oznámí Emitent tuto skutečnost označenému nabyvateli a převodci Dluhopisu ve stejné lhůtě.

X. MOŽNÝ ODKUP DLUHOPISŮ EMITENTEM

1. Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv nabývat do svého vlastnictví, a to jakýmkoli způsobem a za jakoukoli cenu.
2. Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat dle svého uvážení. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisu vlastněného Emitentem ke dni splatnosti takových Dluhopisů.

XI. VÝPOČET VÝNOSU DLUHOPISŮ, ÚROKOVÁ KONVENCE

1. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou Dluhopisu ve výši 6,5 % p. a., přičemž úrok bude narůstat rovnoměrně. Výnos příslušející k Dluhopisům bude vypočten na základě **úrokové konvence 30E/360**, to znamená, že se jmenovitá hodnota Dluhopisu bude úročit na základě předpokladu, že kalendářní rok obsahuje vždy 360 dní a skládá se z 12 měsíců vždy o 30 dnech, po které se Dluhopis úročí. Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby a podíl počtu dní v období, když platí, že se započítá vždy celý měsíc v rozsahu 30-ti dní a z měsíce posledního pak pouze počet dnů za nějž je úrok stanovován a den pořízení dluhopisu se pro účely výpočtu nezapočítá, a čísla 360.
2. První výnosové období Dluhopisů upsaných Vlastníkem Dluhopisu počíná běžet Datem emise a končí 31.12.2022.
3. Výnosová období trvají vždy od 1.7. do 31.12. a od 1.1. do 30.6. následujícího roku („**Výnosové období**“). Poslední Výnosové období končí 30.6.2026.
4. V případě předčasného splacení dle článku XV. těchto Emisních podmínek končí výnosové období Emitentem určeným dnem splatnosti výnosu Dluhopisu včetně. Výnosové období končí rovněž dnem na základě rozhodnutí schůze vlastníků dle čl. XVIII těchto Emisních podmínek.
5. Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude částka Výnosu pro jakékoli Výnosové období zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa.

XII. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem dle článku XV. těchto Emisních podmínek nebo k odkoupení všech Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude celá jmenovitá hodnota každého Dluhopisu Emitentem splacena k 30.6.2026, a to osobám zapsaným v Seznamu vlastníků dluhopisů k datu předcházejícímu den splatnosti Dluhopisů o 30 kalendářních dní („**Rozhodný den pro výplatu**“) v případě, že ke dni splatnosti taková osoba zároveň Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů znějících na jeho jméno, popř. dalších právních listin osvědčujících platné a účinné nabytí Dluhopisu do vlastnictví Vlastníka dluhopisu.

XIII. SPLACENÍ VÝNOSŮ Z DLUHOPISŮ

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem dle článku XV. těchto Emisních podmínek nebo k odkoupení všech Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, budou výnosy za konkrétní Výnosové období splatné do 30 dnů po skončení příslušného Výnosového období k rukám vlastníka Dluhopisu. Úrokový výnos za poslední výnosové období bude splacen společně se splacením Dluhopisu.

XIV. PŘEDČASNÉ SPLACENÍ DLUHOPISŮ Z ROZHODNUTÍ EMITENTA

1. Emitent je oprávněn kdykoli splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně poměrného výnosu Dluhopisů, přičemž své rozhodnutí o předčasném splacení a den předčasného splacení Dluhopisů Emitent uvede v oznámení, které společně se zveřejněním takové informace na Internetových stránkách odešle osobám zapsaným do Seznamu vlastníků dluhopisů nejméně jeden měsíc před stanoveným dnem předčasného splacení Dluhopisů. Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné.
2. Bude-li rozhodnuto o předčasné splatnosti Dluhopisů, bude společně se jmenovitou hodnotou Dluhopisů splacen i dosud nevyplacený výnos z Dluhopisů narostlý ke stanovenému dni předčasné splatnosti Dluhopisů.

3. Pokud Emitent využije svého práva splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně jejich poměrného výnosu před datem splatnosti Dluhopisů, platí pro něj povinnost zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

XV. PŘEDČASNÉ SPLACENÍ Z ROZHODNUTÍ VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Vlastníci Dluhopisů **nejdou** oprávněni žádat předčasné splacení Dluhopisu. Tím není dotčeno právo Oprávněného vlastníka dluhopisu žádat předčasné splacení dle ustanovení čl. XVIII odst. 3 a odst. 19 těchto Emisních podmínek, tj. v případech, kdy schůze Vlastníků dluhopisů dle ustanovení § 21 a násl. Zákona o dluhopisech (dále jen „Schůze“) souhlasila se změnami zásadní povahy, a Oprávněný vlastník dluhopisů podle zápisu ze Schůze hlasoval proti přijatému návrhu nebo se Schůze neúčastnil. V takovém případě musí být žádost o předčasné splacení Dluhopisů vlastněných takto oprávněnou osobou podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze (nebo společné schůze vlastníků). Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit takovému Vlastníkovi jmenovitou hodnotu jím vlastněných Dluhopisů a poměrný Výnos stanovený k datu doručení žádosti o předčasné splacení Emitentovi, a to do 30 dnů od doručení žádosti o předčasné splacení dle tohoto odstavce bankovním převodem na bankovní účet zapsaný u příslušného Vlastníka dluhopisů v Seznamu vlastníků dluhopisů.

XVI. DALŠÍ INFORMACE O SPLACENÍ DLUHOPISŮ A VÝNOSŮ Z NICH

1. Emitent se zavazuje splatit Dluhopisy a vyplatit výnosy z nich plynoucí v českých korunách (CZK), případně v jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.
2. V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou euro (EUR), bude (i) denominace Dluhopisů změněna na euro (EUR), a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v eurech (EUR), přičemž jako směnný kurz koruny české na euro bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek.
3. Emitent splatí Dluhopis a Výnosy Dluhopisu osobě zapsané k Rozhodnému dni pro výplatu v Seznamu vlastníků dluhopisů, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet, který za tímto účelem Vlastník dluhopisu Emitentovi jako poslední písemně sdělil. V případě výplaty peněžních prostředků na zahraniční bankovní účet či bankovní účet vedený v jiné měně, než je česká koruna, nese veškeré poplatky nebo jiné zvýšené náklady na provedení platby či měnové riziko Vlastník dluhopisu.
4. Osoba zapsaná v Seznamu vlastníků dluhopisů k Rozhodnému dni je povinna po splacení Dluhopisu a Výnosu dluhopisu odevzdat listinu Dluhopisu.
5. Podpis Vlastníka dluhopisu na sdělení změny svého bankovního účtu musí být úředně ověřen. O zápisu změny bankovního účtu platí obdobně pravidla stanovená pro oznámení převodu vlastnického práva k Dluhopisu.
6. Pokud připadne den splacení Dluhopisu nebo výnosu z něj na den, který není Pracovním dnem, vznikne Emitentovi povinnost uhradit příslušnou částku první následující Pracovní den po takovém dni, aniž by mu vznikla povinnost uhradit úrok nebo jakýkoli jiný výnos za tento časový odklad.
7. Příslušná částka k výplatě se považuje za zaplacenou dnem, kdy byla tato částka odepsána z bankovního účtu Emitenta na bankovní účet Vlastníka dluhopisu uvedený v Seznamu vlastníků

dluhopisů.

XVII. CHARAKTER DLUHU EMITENTA Z EMISE

1. Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu Vlastníkům dluhopisů a společně s ním stanovený úrokový výnos a zavazuje se mu vyplácet určené úrokové Výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami a Zákonem o dluhopisech.
2. Veškeré Emitentovy závazky vyplývající z vydání Dluhopisů (tj. zejména peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů na jejich splacení a výplatu výnosu) zakládají přímé, obecné, zajištěné prostřednictvím ručitelského prohlášení Ručitele dle § 2018 NOZ, nepodmíněné a nepodřízené závazky (dluhy) Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu), jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím stejně zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně. Emitent není úvěrovou institucí či investičním podnikem a neuplatní se tak pro něj úprava vycházející ze směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2014/59/EU.
3. Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 (tří) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, tj. ode dne následujícího po dni splatnosti Dluhopisu či Výnosu (příp. jeho části).

XVIII. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

1. Emitent, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.
2. Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi v případech uvedených níže a dalších případech stanovených právními předpisy, přičemž níže uvedené změny považuje Emitent za změny zásadní povahy):
 - a) návrhu změny nebo změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje podle právních předpisů;
 - b) návrhu na přeměnu Emitenta(dále jen „**Změny zásadní povahy**“).
3. Jestliže Schůze souhlasila se změnami zásadní povahy, může osoba, která byla Vlastníkem dluhopisu k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi (jak definován v tomto bodu níže) a podle zápisu hlasovala na Schůzi proti návrhu nebo se Schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného Výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle § 23 odstavce 7 Zákona o dluhopisech. Žádost musí být vyhotovena v písemné podobě a obsahovat údaje o počtu dluhopisů a nominální hodnotě jich se týká. Žádost musí být dále podepsána vlastníkem Dluhopisu a doručena způsobem, který pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem, který pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky.
4. Nesouhlasí-li Schůze se změnou zásadní povahy uvedenou v tomto článku v bodě 2. b) Emisních podmínek, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají, jejich

jmenovitou hodnotu včetně poměrného Výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze nebo společné schůze vlastníků podle § 23 odstavce 7 Zákona o dluhopisech. Žádost musí být vyhotovena v písemné podobě a obsahovat údaje o počtu dluhopisů a nominální hodnotě jich se týká. Žádost musí být dále podepsána vlastníkem Dluhopisu a doručena způsobem, který pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem, který pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky.

5. Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, kdy by dle mínění Emitenta mohlo dojít k prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy.
6. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (i) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis ze Seznamu vlastníků dluhopisů, a tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení výše uvedené zálohy a případná úhrada zálohy na náklady dle výše uvedeného bodu (ii) jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.
7. Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit na Internetových stránkách Emitenta v sekci „Emise dluhopisů“, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.
8. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisu (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do jeho aktuálně zapsaného sídla a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení na svých Internetových stránkách způsobem, a to nejpozději do 5 (pěti) kalendářních dní ode dne doručení oznámení (splňující všechny náležitosti dle právních předpisů a těchto Emisních podmínek). Emitent však v takovém případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisu, který je svolavatelem.
9. Oznámení o svolání Schůze musí být v českém jazyce a musí obsahovat alespoň:
 - údaje identifikující Emitenta,
 - název Dluhopisů, Datum emise; v případě společné schůze vlastníků tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích,
 - místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž Schůze musí probíhat v Hlavním městě Praha v Pracovní dny a hodina konání nesmí být dříve než 9:00 hod.,
 - program jednání, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění, je-li změna Emisních podmínek navrhována,
 - den, který je rozhodný pro účast na Schůzi.
10. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.
11. Schůze je oprávněna se účastnit a hlasovat na ní pouze osoba, která byla zapsána jako Vlastník dluhopisu na začátku kalendářního dne předcházejícího o 20 kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen „Rozhodný den pro účast na Schůzi“ a "Oprávněný vlastník dluhopisu"). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po takto stanoveném dni se tedy pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

12. Oprávněný vlastník dluhopisu má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnil k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Oprávněným vlastníkem dluhopisu) vykonávat hlasovací právo.
13. Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze společný zástupce Vlastníků dluhopisů a hosté přizvaní Emitentem. V případě, kdy je potřeba dle právních předpisů účast notáře na Schůzi mohou být přítomni i osoby činné pro domluvený notářský úřad.
14. Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Oprávnění vlastníci dluhopisů, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Oprávněným vlastníkem dluhopisu) do celkového počtu hlasů. Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze rozpuštěna. Není-li schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze. Konání náhradní schůze Emitent oznámí Oprávněným vlastníkům dluhopisů od 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní schůze.
15. Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisu nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů Oprávněných vlastníků dluhopisů. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená Emitentem, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.
16. Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje návrh podle návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje nebo, jímž dochází k ustavení či odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Oprávněných vlastníků dluhopisů. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Oprávněných vlastníků dluhopisů.
17. Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Emitent neustanovil žádnou osobu společným zástupcem Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce je v souladu s ustanovením § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další jednání nebo chránit jejich zájmy. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Při výkonu oprávnění společného zástupce dle tohoto 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.
18. V případě zastoupení držitelů Dluhopisů bude mít veřejnost volný přístup ke smlouvám o těchto formách zastoupení na Internetových stránkách Emitenta www.remdfunding.eu.
19. Nesouhlasí-li Schůze se změnou zásadní povahy dle XVIII. 2. písm. b) emisních podmínek., může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen

předčasně splatit vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu; byl-li výnos určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem, je Emitent povinen splatit vlastníkům dluhopisů na jejich žádost emisní kurz a poměrný výnos. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků. Po uplynutí této lhůty právo na předčasné splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky.

XIX. ZVEŘEJŇOVÁNÍ OZNÁMENÍ TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ

Jakékoli rozhodnutí či oznámení činěné Emitentem v souvislosti s Dluhopisy bude zveřejněno v českém jazyce na Internetových stránkách Emitenta www.remdfunding.eu. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním způsobem předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

XX. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SOUDŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky jsou vyhotoveny v českém jazyce a tato verze bude používána pro jejich případný výklad. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.

XXI. DAŇOVÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA V ČESKÉ REPUBLICE

1. Následující text je shrnutím základních daňových pravidel a souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy. Naopak níže uvedený text není komplexní souhrnem, návodem či doporučením týkajícím se české právní úpravy daní, daňových postupů či procesů nebo jiných daňových záležitostí, natož úpravy zahraniční.
2. Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů. I vzhledem ke skutečnosti, že Dluhopisy budou nabízeny pouze v České republice, vztahují se následující informace vždy na daňové rezidenty České republiky či na situace, kdy se pro posouzení daňové povinnosti používají české daňové právní předpisy (např. v případě zahraniční osoby, které plynou příjmy prostřednictvím stálé provozovny), pokud není dále stanoveno výslovně jinak. Následující informace se dále netýkají daňových subjektů, pro které jsou stanoveny zvláštní postupy či pravidla zdanění (např. investiční společnosti či fondy). Emitent neodpovídá za úkony a jednání Vlastníků dluhopisů či jiných oprávněných osob v souvislosti s daňovými postupy a jinými záležitostmi. Daňové právní předpisy členského státu Vlastníka dluhopisu (investora) a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.
3. Emitent v každém případě doporučuje budoucím investorům i Vlastníkům dluhopisů či jiným oprávněným osobám individuální konzultaci a posouzení daňových povinností s příslušnými daňovými a právními poradci.
4. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných a výkladů těchto právních předpisů vydaných k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Vlastníci dluhopisů by se měli být vědomi, že právní úprava se v době do splatnosti Dluhopisů či jejich výnosů může změnit a obsah tohoto článku se může tak

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

5. Na výši zdanění splacení Dluhopisu či jeho výnosu či podmínky pro osvobození může mít mimo jiných okolností vliv i charakter Vlastníka dluhopisu. Splnění zákonných podmínek být jen pro částečné osvobození z daní či obdobných plnění, které je Emitent povinen odvést za Vlastníka dluhopisu nebo srazit před výplatou plnění, podmínek pro jinou míru zdanění oproti běžným sazbám pro fyzické či právnické osoby, které jsou rezidenty České republiky, či jiných podmínek mající vliv na výši plnění vypláceného Emitentem je Vlastník dluhopisu povinen Emitentovi prokázat pomocí originálních dokumentů či úředně ověřených kopií nejpozději 30 dní přede dnem splatnosti Dluhopisu či výnosu z něj plynoucího.
6. 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 apod.).
7. Splacení jmenovité hodnoty
8. Úrok (Výnos Dluhopisu)

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 však Emitent postupovat dle změněné právní úpravy.

Úrok v podobě stanoveného výnosu z Dluhopisu vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nedosahuje úroků prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud, v případě daňového nerezidenta, příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší.

Pokud je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedosahuje úroků prostřednictvím stálé provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %.

Výše uvedené srážky daně představují konečné zdanění úroku v České republice. Základ daně pro odvod srážkové daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu poplatníka fyzické osoby se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

Režim zdanění úroku vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň dosahuje úroků prostřednictvím stálé provozovny v České republice, je z výkladového hlediska nejasný v tom ohledu, zda tyto úroky podléhají srážkové dani v sazbě 15 % (která v tom případě představuje konečné zdanění úroku v České republice), nebo zda tyto úroky tvoří součást

obecného základu daně. Pokud tyto úroky nepodléhají srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně příjemce/poplatníka, pak podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. V případě, že úrokový příjem tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stálé provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Srážková daň sražená z úroku vyplaceného fyzické osobě, která je daňový rezidentem jiného členského státu EU nebo státu tvořící Evropský hospodářský prostor, a zahrnutého do zdanitelných příjmů ze zdroje na území ČR deklarovaných v daňovém přiznání k dani z příjmů fyzických osob touto fyzickou osobou, se započte na její celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na území České republiky.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, nepodléhá srážkové dani, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ pro odvod srážkové daně a srážková daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé koruny české dolů.

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně, pokud se aplikuje, se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny české nahoru.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice o výměně informací v daňové oblasti.

9. Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje 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, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a 48násobkem průměrné mzdy stanovené podle zákona upravujícího pojistné na sociální zabezpečení (v současnosti zákonem č. 589/1992 Sb. o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti).

10. 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.
11. Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let.
12. Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje 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 u právnické osoby zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.
13. V případě prodeje Dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU 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 povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.
14. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně. 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.
15. Výše uvedené se nevztahuje na zisky z předčasného zpětného odkupu Dluhopisů Emitentem, jelikož na příjmy:
 - při zpětném odkupu Dluhopisu Emitentem ve výši rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem při jeho vydání; a
 - při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu Emitentem ve výši rozdílu mezi cenou zpětného odkupu a emisním kurzem při jeho vydání,se pohlíží jako na příjmy z kapitálového majetku dle § 8 odst. 2 zákona o daních z příjmů.

XXII. DEVIZOVÁ REGULACE

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. Dle § 6 odst. 3 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) však vláda České republiky může v době trvání vyhlášeného nouzového stavu, mimo jiné, nařídít zákaz prodeje cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky.

H. PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY CENNÝCH PAPÍRŮ

I. PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY CENNÝCH PAPÍRŮ

1.1. Podmínky platné pro nabídku

Emitent uveřejnil tento Prospekt pro účely veřejné nabídky Dluhopisů v České republice. Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v tomto Prospektu.

1.2. Celkový veřejně nabízený objem

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100 000 000 Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých), s možností navýšení dle ustanovení § 7 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech až o dalších 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých).

Předmětem veřejné nabídky bude úpis všech Dluhopisů vydávaných v rámci Emise. Emitent je zároveň oprávněn dle ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech vydat Dluhopisy v menší než předpokládané hodnotě Emise, jestliže se do konce Lhůty pro upisování nepodařilo upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise. O zvýšení či snížení objemu Emise rozhodne Emitent, přičemž rozhodnutí bude zveřejněno na Internetových stránkách s případným stanovením Dodatečné lhůty pro upisování dalších Dluhopisů.

V případě, že se Emitent rozhodne vydávat Dluhopisy v tranších, Emitent zveřejní na Internetových stránkách oznámení o možnosti úpisu tranše Dluhopisů, ve které bude stanoven vždy objem příslušné tranše Dluhopisů. První tranše Dluhopisů přitom čítá Dluhopisy o souhrnné hodnotě 100 000 000 Kč.

Do pěti pracovních dnů ode dne upsání celé každé aktuálně nabízené tranše Dluhopisů oznámí Emitent celkovou jmenovitou hodnotu upsáných Dluhopisů v rámci tranše. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným na Internetových stránkách Emitenta (www.remdfunding.eu). Do pěti pracovních dnů ode dne ukončení veřejné nabídky Dluhopisů budou její výsledky uveřejněny na Internetových stránkách Emitenta (www.remdfunding.eu).

1.3. Lhůta veřejné nabídky

Veřejná nabídka Dluhopisů poběží od počátku Lhůty pro upisování (tj. ode dne 1.7.2022.) do dne 15.6.2023 včetně.

Popis postupu pro žádost

Investoři mohou být osloveni Emitentem osobně či prostřednictvím pověřených investičních zprostředkovatelů. Emitenta lze kontaktovat za účelem zájmu o úpis Dluhopisů též na jím zveřejněné kontaktní údaje (buď v tomto Prospektu či na Internetových stránkách). V případě zájmu o úpis Dluhopisů budou vyzváni k uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů. Minimální objem upisovaných Dluhopisů činí 100 000 Kč, tj. jedno sto kusů, přičemž dále je investor oprávněn koupit Dluhopisy pouze v násobcích 10 kusů. Maximální objem upisovaných Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen pouze celkovým objemem v rozhodné době stále nabízených Dluhopisů. Emitent je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit.

Konečná (celková) jmenovitá hodnota upisovaných Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi (upisovateli) bude uvedena v návrhu smlouvy o úpisu. Obchodování s takovými Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením. Při veřejné nabídce Dluhopisů činěné Emitentem bude cena (emisní kurz) za Dluhopisy upsané do Data emise rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů. Po Datu emise se cena (emisní kurz) Dluhopisu bude rovnat součtu 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů a odpovídajícího alikvótního výnosu Dluhopisu ke dni úpisu Dluhopisu. Cenou úpisu pro každého upisovatele se rozumí kupní cena Dluhopisu (emisní kurz) vynásobená počtem Dluhopisů upsáných jedním upisovatelem. Emisní kurz nelze nijak snižovat.

1.4. Možnost snížení upisovaných částek

Pokud by 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. Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení

Úhrada ceny (emisního kurzu) upsaných Dluhopisů proběhne převodem na bankovní účet Emitenta uvedený ve smlouvě o úpisu Dluhopisů, a to nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů od dne podpisu smlouvy o úpisu Dluhopisů, ledaže bude ve smlouvě o úpisu dohodnuta jiná lhůta. Započítání pohledávky upisovatele za Emitentem oproti splacení kupní ceny (emisního kurzu) upsaných Dluhopisů přitom není přípustné bez předchozího a výslovného souhlasu Emitenta.

Dluhopis bude Emitentem předán upisovateli osobně na adrese sídla Emitenta nebo jiným způsobem dohodnutým mezi Emitentem a upisovatelem ve lhůtě smluvené ve smlouvě o úpisu, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů poté, co upisovatel složí celou kupní cenu (emisní kurz) jím zakoupených (upsaných) Dluhopisů.

1.6. Zveřejnění výsledků nabídky

Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta.

1.7. Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy

K Dluhopisům nemá žádná osoba předkupní práva a s právem na upsání Dluhopisu nelze obchodovat.

II. PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ

Kategorie potenciálních investorů

2.1 Dluhopisy budou nabízeny Emitentem v rámci veřejné nabídky cenných papírů, a to pouze v České republice. Emitent hodlá v rámci veřejné nabídky nabízet Dluhopisy kvalifikovaným investorům a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice.

2.2 Neexistují žádné tranše Dluhopisů přidělené na různé trhy (různých zemí). Dluhopisy budou nabízeny pouze v České republice. Emitent však je oprávněn vydávat Dluhopisy v tranších podle svého uvažování na základě výskytu a aktuálnosti investičních příležitostí, pro které jsou Dluhopisy vydávány. Informace ohledně vydání tranše Dluhopisů budou zveřejněny na Internetových stránkách Emitenta.

III. STANOVENÍ CENY

3.1 Cena za nabízené Dluhopisy/Emisní kurz

Kupní cena Dluhopisu do 1.7.2022 (Datu emise) se rovná 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Po Datu emise se kupní cena rovná součtu 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu a odpovídajícího alikvotního výnosu Dluhopisu ke dni úpisu Dluhopisu.

- 3.2 Investorům nebudou v rámci veřejné nabídky a úpisu Dluhopisů účtovány Emitentem žádné náklady či poplatky. Také v případě využití služeb zprostředkovatelů nebudou investorům účtovány v rámci veřejné nabídky a úpisu Dluhopisů žádné náklady či poplatky. Investorům však mohou v souvislosti s upsáním Dluhopisů vzniknout náklady zejména spojené s poplatkem či přepočtem kurzu v rámci hrazení kupní ceny upisovaných Dluhopisů pomocí zahraniční měny, cestovní náklady spojené s převzetím Dluhopisů nebo hromadného dluhopisu či náklady na komunikaci s Emitentem (poštovné či náklady na hrazení komunikačních služeb na dálku).

IV. UMÍSTĚNÍ A UPISOVÁNÍ

- 4.1 Činnosti spojené s úpisem, vydáním, splacením kupní ceny Dluhopisů i splacení samotného Dluhopisu a Výnosu bude zabezpečovat Emitent.
- 4.2 Emitent neustanovil žádného koordinátora Emise či jakékoli její části nebo jakéhokoli jejího umístovatele.
- 4.3 Emitent neustanovil žádného platebního či depozitního zástupce.
- 4.4 Dluhopisy nejsou ke dni schválení tohoto Prospektu předmětem žádné dohody o upsání na základě pevného závazku nebo bez pevného závazku na základě nezávazných ujednání.

V. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

Dluhopisy nejsou a nebudou přijaty k obchodování na žádném regulovaném či jiném trhu cenných papírů.

I. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI EMITENTA**I. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ**

- 1.1 Emitent je společnost s ručením omezeným, která má jednoho společníka. Statutárním orgánem Emitenta je její jednatel. Emitent má dva jednatele.
- 1.2 Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Působnost valné hromady vykonává společník Emitenta. Valnou hromadu svolává jednatel nejméně jedenkrát ročně a do její působnosti patří např. rozhodování o změně společenské smlouvy, změně základního kapitálu, o připuštění nepeněžitého vkladu, volba a odvolání jednatele, dále valná hromada schvaluje například rozdělení zisku, účetní závěrku atd.
- 1.3 Jednatel Emitenta Mgr. Martin Keszöcze, dat. nar. 25. března 1965, pracovní adresa: Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1
Další působení ve vedoucích orgánech:
MartinDevelopment Beroun s.r.o. (CZ) – jednatel;
GALLERY Reality s.r.o. (SK) – jednatel;
MartinDevelopment Bystrica, s.r.o. (SK) – jednatel;
MartinDevelopment Galvaniho, s.r.o. (SK) – jednatel;
MartinDevelopment Levice, s.r.o. (SK) – jednatel;
MartinDevelopment Ružomberok, s.r.o. (SK) – jednatel;
MartinDevelopment Vrakuňa, s.r.o. (SK) – jednatel;
R.E.M.D. s.r.o. (SK) – jednatel;
- 1.4 Jednatel Emitenta Ing. Zdenko Banci, dat. nar. 10. července 1966, korespondenční adresa: Revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1,
- 1.5 Jednatelé mají v odpovědnosti vedení společnosti a dosažení kladného hospodářského výsledku dle kalkulací jednotlivých developerských projektů.

J. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI EMITENTA

Emitent je malou účetní jednotkou ve smyslu ustanovení § 1b odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Emitent tak není v návaznosti na ustanovení § 18 odst. 2 stejného zákona mj. povinen sestavovat výkaz peněžních toků. Zároveň Emitent není dle ustanovení § 22 zákona o účetnictví povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

I. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

- 1.1. Emitent byl zřízen pro účely vydání Dluhopisů. Hlavním předmětem činnosti Emitenta bude, poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů spřízněným společností ve Skupině, s.r.o. ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování na účel použití takových prostředků pro investice do nemovitostí v rámci České a Slovenské republiky. Schopnost Emitenta splnit závazky tak bude významně ovlivněna schopností daného člena R.E.M.D., s.r.o. splnit závazky vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na daném členovi a jeho hospodářských výsledcích.
- 1.2. Ke dni vyhotovení Prospektu Emitent neposkytl žádné půjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě, nemá zároveň žádné historické ukazatele a finanční údaje.
- 1.3. Emitent vznikl dne 16.8.2021, a proto kromě zahajovací rozvahy dosud nevyhotovil žádné finanční výkazy. Zahajovací rozvaha byla vyhotovena dle českých účetních standardů a byla ověřena Auditorem Emitenta.

Finanční údaje	Ke dni zahajovací rozvahy (v celých Kč)
AKTIVA CELKEM	200 000
Oběžná aktiva	200 000
PASIVA CELKEM	200 000
Cizí zdroje	0

- 1.4. U Emitenta nedošlo ke změně rozhodného dne.

1.5. Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent nezveřejnil čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje od data své poslední ověřené účetní závěrky.

1.6. Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti finanční a/nebo provozní.

1.7. Dividendová politika

Emitent nevydal dividendovou politiku.

1.8. Významná změna finanční pozice Emitenta

S ohledem na skutečnost, že Emitent je nově založenou společností, která dosud nemá žádné závazky, nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny od zahajovací rozvahy.

K. SPOLEČNÍCI EMITENTA

I. SPOLEČNÍCI

- 1.1 Emitent má jediného společníka, a to společnost R.E.M.D. s.r.o., IČ: 48 214 302, se sídlem Jelenia 1, 811 05 Bratislava, Slovensko, která je zároveň ručitelem Emise. Finálním majitelem Emitenta je Mgr. Martin Keszöcze, který je zároveň jednatelem Emitenta.

Neexistují žádná dodatečná opatření, která by měla zabránit zneužití kontroly nad Emitentem, kromě pravidel stanovených obecně platnými právními předpisy.

- 1.2 V současné době neexistují žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

- 1.3 Jediným společníkem Emitenta je Ovládající osoba emitenta, který přímo vlastní 100% podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech.

Do jednotlivých developerských projektů investuje ovládající osoba emitenta, společnost R.E.M.D. s.r.o., IČ: 48 214 302, se sídlem Jelenia 1, 811 05 Bratislava, Slovensko, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Okresního soudu Bratislava I v oddílu Sro, vložka 107084/B (dále jen „**Ovládající osoba emitenta**“), prostřednictvím společností účelově založených k provedení jednoho konkrétního projektu, dále jen „Projektová společnost“). Cílem Emitenta je dosahování stabilního zisku. Skupina (jak je definována níže) podniká a bude podnikat na území České republiky a Slovenské republiky.

II. SOUDNÍ ŘÍZENÍ

Emitent si není vědom žádných správních, soudních nebo rozhodčích řízení za období nejméně předešlých 12 měsíců, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo Skupiny, ani si není v současné době vědom takových hrozících řízení.

III. STŘED ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A DODRŽOVÁNÍ POŽADAVKŮ NA SPRÁVU A ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že si není vědom žádného střetu zájmů mezi povinnostmi členů vedení společnosti k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

IV. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Emitent dosud neuzavřel žádné transakce se spřízněnými osobami.

V. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál ve výši 200 000 Kč byl zcela splacen.

VI. SPOLEČENSKÁ SMLOUVA

VII. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Ke Dni vyhotovení tohoto Prospektu nemá Emitent uzavřenou žádnou významnou smlouvu. Předpokládá se, že Emitent uzavře se společnostmi ze Skupiny smlouvu/smlouvy o zápůjčce, v níž/nichž se zaváže poskytnout čistý výnos emise Dluhopisů formou úročené zápůjčky. Nepředpokládá se, že Emitent uzavře jinou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena

Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů.

VIII. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu, po kterou bude platný tento Prospekt, budou následující dokumenty přístupné v elektronické formě na internetové stránce Emitenta: www.remd.eu v části „Dokumenty ke stažení“ Jde o:

- současné úplné znění zakladatelského právního jednání (Společenské smlouvy) Emitenta a Ručitele každé jeho následující aktuální znění.

Výše uvedené dokumenty jsou též k dispozici veřejnosti ve sbírkách listin příslušného obchodního rejstříku. Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby a v termínech a způsobem předem domluveným s Emitentem nahlédnout do listinných kopií výše uvedených dokumentů vždy v aktuálním sídle Emitenta a na webových stránkách www.remdfunding.eu.

L. ZÁRUKY

I. Povaha a rozsah záruky

Ručitel se bezpodmínečně a neodvolatelně zavazuje podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku každému vlastníkovu Dluhopisů (dále jen Vlastník Dluhopisů), že pokud Emitent z jakéhokoliv důvodu nesplní jakýkoli závazek z Dluhopisů v den jeho splatnosti, Ručitel na písemnou výzvu Vlastník Dluhopisů zaplatí takovou částku okamžitě, nepodmíněně a neprodleně namísto Emitenta.

II. Údaje zveřejňované o ručiteli

2.1 Obecné informace o ručitel

Datum vzniku, místo registrace:	26.6.2015, okresný súd Bratislava I
Obchodní firma (název):	R.E.M.D., s.r.o.
Identifikační číslo (IČ):	482 143 02
Identifikační číslo právnické osoby (LEI):	097900CAKA0000014234
Sídlo: provozovna:	Jelenia 1, 811 05 Bratislava, Slovenská republika Prievozská 14, Bratislava
Telefonní spojení do sídla Ručitele:	+421 915 979 574
Právní forma společnosti:	s.r.o.
Základní kapitál společnosti:	5 000,- EUR
Vlastní kapitál společnosti:	1 682 128,- EUR (předběžně ke 31.12.2021 – neauditovaný údaj)
Internetové stránky Ručitele:	www.remd.eu informace na webových stránkách nejsou součástí prospektu, ledaže jsou tyto informace do prospektu začleněny formou odkazu
Právní předpisy, kterými se Ručitel při své činnosti zejména řídí:	Ručitel vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy Slovenské republiky, zejména na základě Obchodního zákoníku, Občanského zákoníku, Zákona o živnostenském podnikání, Zákona o stavebním pořádku a územní plánování.

2.2 Nedávné události specifické pro Ručitele

Ručitel si není vědom žádné nedávné události specifické pro Ručitele, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele, s výjimkou plánované emise dluhopisů.

2.3 Rating

Ručiteli nebyl udělen na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním přidělen žádný rating.

2.4 Změny ve struktuře zápůjček a financování Ručitele

Od konce posledního finančního období, za které jsou v tomto prospektu uvedeny finanční údaje

(tj. od 31.12.2020) nedošlo u Ručitele k žádným změnám struktury výpůjček a financování Ručitele.

III. Popis očekávaného financování Ručitele

Ručitel standardně své projekty financuje z vlastních zdrojů a zápůjček od soukromých osob či právnických subjektů a bankovními úvěry. V souvislosti s novou emisí dluhopisů do výčtu možností financování přibude také dluhopisové financování.

IV. Významné smlouvy

Ručitel zajišťuje provádění svého předmětu činnosti na základě smluvních vztahů se svými obchodními partnery. Jejich realizaci a zároveň právní ochranu Ručitele a jeho klientů vymezují smlouvy uzavřené podle obchodního zákoníku. Ručitel eviduje smlouvy, které byly uzavřeny při obvyklém výkonu činnosti Ručitele a neeviduje žádné další smlouvy, které by mohly ovlivnit schopnost Ručitele splnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

V. Strategické záměry Ručitele

Ručitel je developerská společnost se specializací na výstavbu menších a středně velkých rezidenčních projektů v České a Slovenské republice. Záměrem Ručitele je pokračovat v rozvíjení své podnikatelské činnosti se zaměřením zejména na realizaci připravených developerských projektů ve Králové Dvoře, u Berouna a v Bratislavě. Ručitel plánuje upevnění a posílení své pozice a spuštění dalších projektů, co znamená že Ručitel chce zakoupit další vhodné pozemky pro výstavbu ve středočeském kraji, případně Bratislavě či jiných krajských městech dle kritérií pro výběr projektů, která jsou v prospektu popsána v části 2.1.

VI. Popis činnosti Ručitele

Společnost R.E.M.D. s.r.o. působí na trhu od roku 2015. Svoji velikostí se řadí mezi středně velké developerské společnosti. Ručitel se specializuje výhradně na výstavbu menších a středně velkých rezidenčních projektů ve Slovenské a České republice. Dle žebříčku developerů uveřejněném ve Slovak Spectator byl v roce 2020 R.E.M.D. devátým největším rezidenčním developerem na Slovensku. Hlavním trhem Ručitele je tak trh rezidenčního bydlení na Slovensku. Vývoji tohoto trhu jsou plně podřízeny hospodářské výsledky celé skupiny Ručitele. V případě trhu České republiky půjde o první projekt, jež je zmiňován v tomto prospektu. Informace o hlavních trzích je obsažena v části F, čl. II. Odst. 2.9. tohoto prospektu.

Ručitel ve své působnosti zastřešuje komplexní činnosti od akvizice pozemků, přípravy a realizace výstavby až po prodej bytů.

Pro zajištění ziskové návratnosti investovaných zdrojů, uplatňuje společnost pro **výběr projektů** následující **kritéria**: lokalita, rychlost výstavby, plná občanská vybavenost, dobrá dostupnost, vysoká prodejnost bytů a architektura orientovaná na praktický interiér.

6.1. Přehled základních ukazatelů Ručitele:

- Objem investic v zrealizovaných projektech a projektech ve výstavbě od 2015 do 2020: 43,12 mil. €
- Počet bytů ve výstavbě: 171 + nebytové prostory
- Procento prodaných bytů u projektů ve výstavbě je k 30. 4. 2022: 95 %
- Obytná plocha v ukončených projektech: 13 080 m²
- Aktiva mateřské společnosti dle účetní závěrky v r. 2020: 16,4 mil. EUR (*nejedná se*

o konsolidovanou účetní závěrku)

- Zisk před zdaněním v r. 2020: 1,3 mil. EUR *(nejedná se o konsolidovanou účetní závěrku)*

Společnost v současnosti dokončuje tyto bytové domy:

- GALVANI HOME II, BRATISLAVA – 102 bytů + nebytové prostory
- GRAND VUE, BRATISLAVA – 8 velkometrážních luxusních bytů
- REZIDENCE KYJEVSKÁ, LEVICE – 61 bytů + nebytové prostory

Ukončené projekty:

- GALVANI HOME I, BRATISLAVA – 80 bytů
- REZIDENCE RŮŽE, RUŽOMBEROK – 28 bytů + nebytové prostory
- BYTOVÝ DŮM MIEROVÁ, BRATISLAVA – 61 bytů
- GRÓFOVA ALEJ, MARTIN – 7 rodinných domů + mezonetové byty

Všechny výše uvedené projekty jsou ve fázi kolaudace, přičemž první fáze projektu Galvani I s 80 byty a projekt Rezidencia Ruža mají v době přípravy prospektu kolaudaci ukončenou, jsou předány správcovské společnosti a stěhují se do nich majitelé bytů.

6.2. Popis projektů v realizaci:

GALVANI HOME II, BRATISLAVA

V oblíbené Bratislavské městské části Ružinov vyrostlo nové bydlení pro rodiny i single pod názvem Galvani Home. Název projektu odkazuje na lokalitu a snahu developera vytvořit obyvatelům příjemné místo pro život.

Výstavbu první etapy zahájil Ručitel v lednu 2019 a byla dokončena včetně kolaudace ve 3Q 2021.

Druhá etapa projektu se začala stavět v únoru 2020 s plánovanou kolaudací do 2Q 2022.

Přednosti projektu Galvani Home:

- Konstrukční řešení stavby je železobetonový skelet a cihla.
- Příčky mezi byty tvoří akustická cihla a podlaha s kročejovou izolací a podlahovým vytápěním
- Ekonomický provoz bytu díky moderním materiálům a technologiím
- Plná občanská vybavenost v okolí

Adresa:	Bratislava, ulice Na Křížovatkách
Počet jednotek:	182 bytů v II. etapách
Rozloha bytů:	38 – 125 m ²
Parking:	276 míst
Lokalita:	Strategická poloha, blízko letiště, občanská vybavenost
II. etapa:	102 bytů, 12 nebytových prostor
Začátek výstavby:	2020

Konec výstavby: 4Q 2021

Druhá etapa je ve fázi kolaudace s očekávaným ukončením kolaudace v 2Q 2022.

Investiční náklady: 14 mil. €

VILOVÝ DŮM GRAND VUE, BRATISLAVA

Osm netradičních velkometrážních bytů s nádhernými výhledy je umístěných v uzavřeném areálu, v tichém a zeleném prostředí. Každý z bytů má svou specifickou atmosféru (vysoké stropy, podkrovní, velkorysé rozměry, balkóny, terasy, zahrada a jiné). Rozloha bytů je od 89 do 160 m².

Vila Grand Vue je harmonie přírody, prostoru, pestrosti barev střídajících se ročních období.

Adresa: Bratislava – Karlova Ves, ulice Komonicová

Počet jednotek: 8 velkometrážních bytů v uzavřeném kondominiu

Rozloha bytů: 89 – 160 m²

Parking: 15 míst

Lokalita: Vyhledávaná lokalita uprostřed zeleně, v blízkosti centra města

Začátek výstavby: 1Q 2017

Konec výstavby: 3Q 2020

Projekt je v procesu kolaudace s očekávaným ukončením kolaudace v 2Q 2022.

Investiční náklady: 2,49 mil. €

REZIDENCE KYJEVSKÁ, LEVICE

Levice jsou okresní město na jižním Slovensku 40 km jihovýchodně od Nitry a 110 km východně od Bratislavy.

Celkově poskytne Residence Kyjevská 66 bytů zařízených ve vysokém standardu, ve variantách od 1-pokojových až po 4-pokojové. Rozlohy obytných prostorů vyhoví všem potřebám, ať už je klient single, pár, malá nebo větší rodina. Každý byt nabízí něco jiného: velkou obytnou plochu, počet pokojů, balkony, terasy nebo zahrádky.

Poloha objektu na ulici Kyjevská nabízí klidnou lokalitu pro bydlení a zároveň skvělou dostupnost do klíčových částí města. Do centra Levic je necelých pět minut jízdy autem. Plná občanská vybavenost v okolí je samozřejmostí; v bezprostřední blízkosti komplexu se nachází supermarket, kavárny a restaurace, školy, park, pošta a také poliklinika.

V rámci komplexu je i 550 m² obchodních prostor, vhodných například pro obchody, kavárny, kanceláře, nebo jiné služby, které doplňují charakter lokality.

Adresa: Kyjevská ulica, 934 05 Levice

Počet bytů: 66

Rozloha bytů: od 32 m² do 110 m²

Lokalita: Lokalita s kompletní občanskou vybaveností

Začátek výstavby: 3Q 2019

Konec výstavby: 2Q 2021

Projekt je v procesu kolaudace s očekávaným ukončením kolaudace v 2Q 2022.

Investiční náklady: 6,20 mil. €

Pro vyloučení veškerých pochybností Emitent uvádí, že finanční prostředky získané z Emisí nebudou v žádném případě použity pro financování projektů uvedených výše.

Dokončené projekty:

Níže uvedené projekty byly všechny dokončeny a aktuálně dochází k převodu jednotek na jednotlivé vlastníky či k prodeji zbývajících jednotek.

GALVANI HOME I, BRATISLAVA

Výstavbu první etapy již výše popsaného projektu zahájil Ručitel v lednu 2019 a byla dokončena včetně kolaudace ve 3Q 2021.

Adresa:	Bratislava, ulice Na Křížovatkách
Počet jednotek:	182 bytů v II. etapách
Rozloha bytů:	38 – 125 m ²
Parking:	276 míst
Lokalita:	Strategická poloha, blízko letiště, občanská vybavenost
I. etapa:	80 bytů
Začátek výstavby:	1Q 2019
Ukončení projektu:	3Q 2021
Investiční náklady:	10,50 mil. €

REZIDENCE RUŽA I., RUŽOMBEROK

Rezidence Ruže I. je moderní bytový komplex vyrůstající v širším centru Ružomberka. Ružomberok, univerzitní město na severu Slovenska, je centrum turisty nejnavštěvovanějšího regionu Slovenska, Liptova.

Developerský projekt nabízí 28 stylových bytů s interiéry s otevřeným konceptem, parkováním, terasami a balkony. 1-pokojové až 4-pokojové byty budou zařízeny ve standardu, který zahrnuje podlahy, obklady, dveře a sanitu. Dostatek světla a pěkné výhledy poskytnou velká francouzská okna s izolačním sklem. Ke každému bytu samozřejmě přináleží sklep a parkovací místo.

Adresa:	Ružomberok, ulice Poľná
Počet jednotek:	28 bytů plus obchodní prostory
Rozloha bytů:	34 – 85 m ²
Parking:	23 miest
Lokalita:	V pěší dostupnosti do historického centra města
Začátek výstavby:	1Q 2019
Ukončení projektu:	3Q 2021

Projekt je v procesu kolaudace s očekávaným ukončením kolaudace v 1Q 2022.

Investiční náklady: 1,83 mil. €

BYTOVÝ DŮM MIEROVÁ BRATISLAVA

Projekt Mierová je uzavřené kondominium se 61 byty rozloženými do dvou samostatných budov. Poskytuje kvalitní a komfortní bydlení v prakticky řešených bytech. Projekt zahrnuje

- bezpečný, uzavřený a oplocený areál se vstupem pouze pro rezidenty
- parkování v kryté garáži
- barbecue zóna s bylinkovými záhony,
- dětská zóna, relaxační zóna s lavičkami

Adresa:	Bratislava – Ružinov, ulice Mierová 171
Počet jednotek:	61 bytů rozdělených do 2 bloků v uzavřeném areálu
Rozloha bytů:	38 – 115 m ²
Parking:	78 míst
Lokalita:	blízko centra, plná občanská vybavenost
Začátek výstavby:	1Q 2016
Ukončení projektu:	4Q 2018
Investiční náklady:	7 mil. €

GRÓFOVA ALEJ MARTIN

Grofová Alej je projekt 7 rodinných 4-pokojových domů v řadové zástavbě a dvou 3-pokojových mezonetových bytů s terasou a zahradou, postavených v nízkoenergetickém standardu, vysoké kvalitě materiálů, technologií a provedení.

Projekt Grofová Alej představuje ideální místo pro lidi pracující ve městě, kteří ve svém volném čase touží po pohodlí a bezpečí rodinného domu za výhodnou cenu.

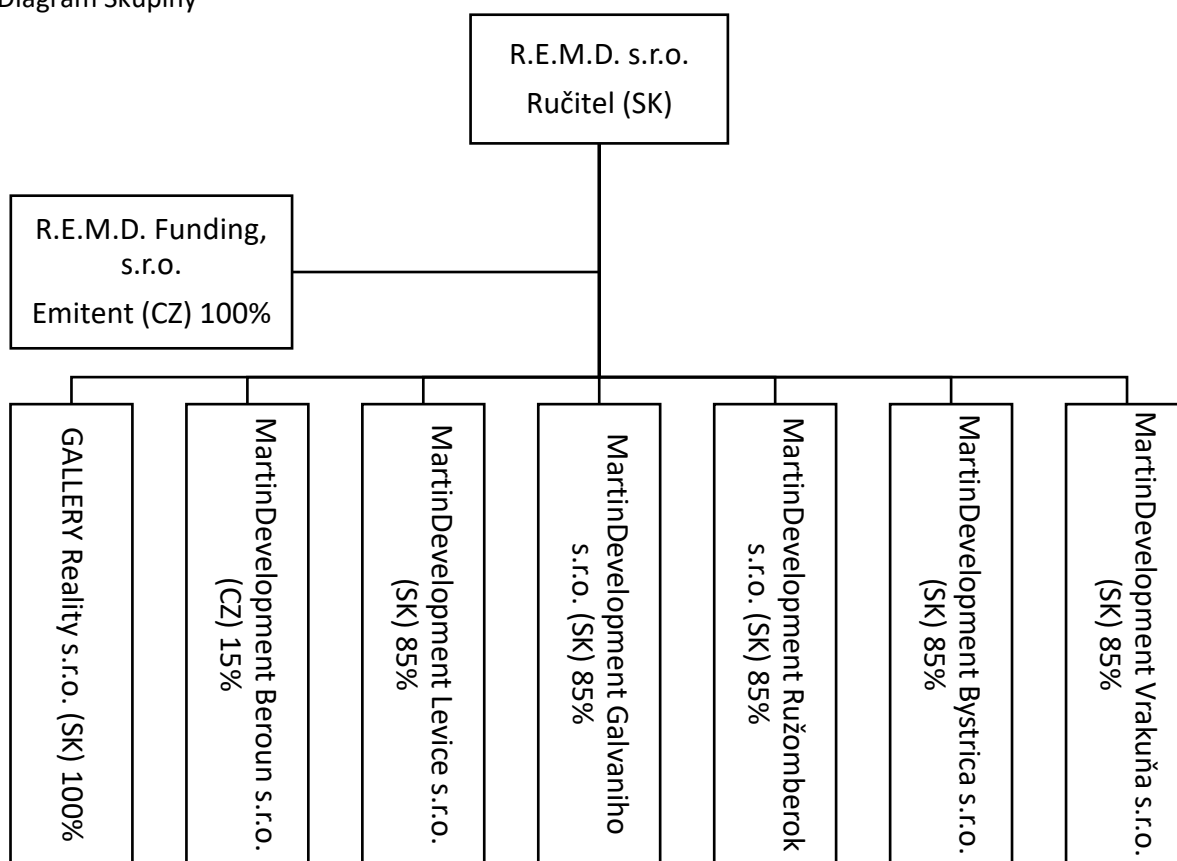
Každý moderně a dispozičně řešený rodinný dům je optimálně orientovaný obytnými místnostmi na jižní stranu, má krásnou slunnou zahradu s terasou a trávnikem. Před každým domem je k dispozici 1 garážové stání a 1 parkovací místo. Jedinečná poloha na klidném a bezpečném místě s vynikajícím dopravním napojením do centra Martina a Vrútek.

Martin je slovenské okresní město v žilinském kraji, 170 km severovýchodně od Bratislavy, 9té největší město na Slovensku.

Adresa:	Martin
Počet jednotek:	7 rodinných domů a 2 mezonetové byty
Rozloha domů:	142 m ²
Lokalita:	Tichá, bezpečná, ideální bydlení pro rodiny
Začátek výstavby:	4Q 2015
Ukončení projektu:	2Q 2017
Investiční náklady:	1,03 mil. €

6.3. Organizační struktura Skupiny

Diagram Skupiny



6.4. Závislost na jiných subjektech

Ručitel není přímo ani nepřímo závislý na žádném dalším subjektu vyjma osoby jediného společníka.

Ručitel poskytl následující finanční výpomoci (formou úvěry či příplatku mimo základní kapitál) dceřiným společnostem:

MartinDevelopment Ružomberok, s.r.o. (SK)	3 724 000 Kč
MartinDevelopment Levice, s.r.o. (SK)	7 350 000 Kč
MartinDevelopment Galvaniho, s.r.o. (SK)	183 750 000 Kč

6.5. Údaje o trendech

6.5.1. Informace o trendech

Na Ručitele se vztahují shodné trendy jako na Emitenta uvedené v kapitole E, oddílu II, čl. 2.12.

6.6. Prognózy nebo odhad zisku

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

6.7. Správa a řízení společnosti Ručitele

Ručitel je společnost s ručením omezeným. Statutárním orgánem Ručitele je její jednatel. Ručitel má jednoho jednatele.

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Působnost valné hromady vykonává jediný

společník Ručitele. Valnou hromadu svolává jednatel nejméně jedenkrát ročně a do její působnosti patří např. rozhodování o změně společenské smlouvy, změně základního kapitálu, o připuštění nepeněžitěho vkladu, volba a odvolání jednatele, dále valná hromada schvaluje například rozdělení zisku, účetní závěrku atd.

Jednatelé Ručitele:

Mgr. Martin Keszöze, dat. nar. 25. března 1965, pracovní adresa: Quadro Office, Prievozská 14, 821 03 Bratislava, Datum vzniku funkce: 11. srpna 2015

Další působení v orgánech a majetkové podíly:

MartinDevelopment Beroun s.r.o. (CZ) – jednatel;

GALLERY Reality s.r.o. (SK) – jednatel;

MartinDevelopment Bystrica, s.r.o. (SK) – jednatel; obchodní podíl: 15%

MartinDevelopment Galvaniho, s.r.o. (SK) – jednatel; obchodní podíl: 15%

MartinDevelopment Levice, s.r.o. (SK) – jednatel; obchodní podíl: 15%

MartinDevelopment Ružomberok, s.r.o. (SK) – jednatel; obchodní podíl: 15%

MartinDevelopment Vrakuňa, s.r.o. (SK) – jednatel; obchodní podíl: 15%

Jednatel má na odpovědnost vedení společnosti a dosažení kladného hospodářského výsledku dle kalkulací jednotlivých developerských projektů.

Výkonná ředitelka společnosti, Marcela Vojtková, narozená 30. dubna 1971, pracovní adresa: Quadro Office, Prievozská 14, 821 03 Bratislava, Datum vzniku funkce: 26. června 2015

Výkonná ředitelka má na odpovědnosti personalistiku, účetnictví, řízení kanceláře, projektový dozor a řízení obchodu ve smyslu prodeje bytů a domů.

Každý projekt má svého projektového manažera, který řídí komunikaci mezi dodavatelem projektů a Ručitelem, má na starosti marketing, ve spolupráci s externí agenturou, a prodej celého projektu.

Interní dozor staveb zastřešuje kontrolu nad výstavbou jednotlivých projektů. Zároveň Ručitel využívá také externí dozor, který dozoruje stavby pro banky poskytující financování.

Ručitel využívá interního i externí právníky.

Pro realizaci staveb využívá Ručitel generální dodavatele stavby, které vybírá na základě výběrových řízení.

Ručitel má ve své struktuře vlastní realitní kancelář, Gallery Reality, která zajišťuje prodej projektů.

VII. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI RUČITELE

Ručitel je malou účetní jednotkou ve smyslu ustanovení § 1b odst. 2 zákona č. 431/2002 Z. z., Zákon o účetnictví. Ručitel tak není v návaznosti na ustanovení § 18 odst. 2 stejného zákona mj. povinen sestavovat výkaz peněžních toků. Zároveň Emitent není dle ustanovení § 22 zákona o účetnictví povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Níže uvedený přehled uvádí hlavní údaje o aktivech a pasivech Ručitele na základě výše uvedeným auditorem ověřených účetních závěrek, vždy k posledním dnům posledních dvou účetních období Ručitele, tj. ke dnům 31.12.2019 a 31.12.2020 na základě auditovaných údajů. Účetní závěrky byly zpracovávány v souladu se zákonem č. 431/2002 Z.z., o účetnictví, Opatřením Ministerstva financí SR č. 23054/2002-92 ze 16. prosince 2002 a Slovenskými účetními standardy.

7.1. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Rozvaha		
Aktiva	31.12.2020 (v EUR netto)	31.12.2019 (EUR netto)
Celkem	16 393 541	12 349 316
Dlouhodobý majetek	105793	35296
Dlouhodobý hmotný majetek	23686	35296
Oběžná aktiva	14 948 441	12 189 659
Dlouhodobé pohledávky		
Krátkodobé pohledávky	10 772 959	6 671 306
Časové rozlišení	1 339 307	124 361
Pasiva		
Celkem	16 393 541	12 349 316
Vlastní kapitál	243 518	-916 775
Základní kapitál	5 000	5 000
Kapitálové fondy	400 000	400 000
Cizí zdroje	15 287 119	13 266 091
Dlouhodobé závazky	3 581 962	
Krátkodobé závazky	1 329 892	762 230
Časové rozlišení	862 904	

Výkaz zisku a ztrát		
Údaje k:	31.12.2020	31.12.2019
Tržby z prodeje zboží a služeb	675 807	157 136
Výkonová spotřeba	1 183 628	876 452
Osobní náklady		
Úprava hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	11 610	2 444
Ostatní provozní výnosy	23 139	89 352
Ostatní provozní náklady	2 127	4 063
Provozní výsledek hospodaření	456 929	-466 914
Výnosové úroky a podobné výnosy	1 421 926	35 000

Nákladové úroky a podobné náklady	833 802	428 811
Výsledek hospodaření za účetní období	1 078 572	-999 103
Čistý obrat za účetní období	675 807	349 969

Ručitel nezměnil rozhodný účetní den během období, pro které se požadují historické finanční údaje. Ručitel nehodlá ve své příští zveřejněné účetní závěrce přijmout nový rámec účetních standardů.

Ručitel se zavázal k ročnímu auditu účetní závěrky, které bude zveřejňovat na svých stránkách, tj. na <http://www.remd.eu> v sekci „Dokumenty“.

7.2. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Ručitel nezveřejnil čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje od data své poslední ověřené účetní závěrky.

7.3. OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ

Za období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje, byly finanční výsledky auditovány společností InfoAudit s.r.o., IČO: 35745908, se sídlem Mickiewiczova 3, 81107, Licencia SKAU č. 225, zapsaná u Okresního soudu Bratislava I, Oddíl Sro, vložka č. 1793/B.

Auditor ověřil účetní závěrky Ručitele za účetní období od 1.1. – 31.12.2020 s výrokem „bez výhrad“. Zprávy uvedeného auditora o historických finančních údajích pro účely tohoto Prospektu podávají věrný a pravdivý obraz v souladu s normami pro audit platnými ve Slovenské republice.

7.4. KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI)

Ručitel nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti finanční a/nebo provozní.

7.5. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE RUČITELE

Ručitel si zároveň není vědom žádných významných změn finanční pozice Skupiny, ke které došlo od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna ověřená účetní závěrka (tj. od 31.12.2020).

7.6. ÚDAJE O SPOLEČNÍCÍCH RUČITELE

Ručitel má jediného společníka, a to Mgr. Martin Keszöcze, který je zároveň jednatelem Ručitele.

Neexistují žádná dodatečná opatření, která by měla zabránit zneužití kontroly nad Emitentem, kromě pravidel stanovených obecně platnými právními předpisy a skutečností.

V současné době neexistují žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem.

7.7. SOUDNÍ ŘÍZENÍ

Ručitel si není vědom žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení za období nejméně předešlých 12 měsíců, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele nebo Skupiny a ani si není vědom, že by takovéto řízení hrozilo.

7.8. STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A DODRŽOVÁNÍ POŽADAVKŮ NA SPRÁVU A ŘÍZENÍ

Ručitel prohlašuje, že si není vědom žádného střetu zájmů mezi povinnostmi členů vedení společnosti k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

7.9. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Ručitel prohlašuje, že neuzavřel žádné významné smlouvy vyjma smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, jež by mohly mít podstatný vliv na schopnost Ručitele plnit závazky z Dluhopisů.

7.10. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu, po kterou bude platný tento Prospekt, budou následující dokumenty přístupné v elektronické formě na internetové stránce Ručitele **Chyba! Odkaz není platný.**Jde o:

- současné úplné znění zakladatelského právního jednání (Společenské smlouvy) Ručitele každé jeho následující aktuální znění.

Výše uvedené dokumenty jsou též k dispozici veřejnosti ve sbírkách listin příslušného obchodního rejstříku. Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby a v termínech a způsobem předem domluveným s Ručitelem nahlédnout do listinných kopií výše uvedených dokumentů vždy v aktuálním sídle Ručitele a na webových stránkách www.remd.eu.