

## Základní prospekt dluhopisového programu

**Guaranteed investment a.s. 2017, o objemu max. 100 mil. Kč a době trvání max. 20 let**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen "**Základní prospekt**") pro dluhopisy vydávané v rámci nabídkového programu na základě společných emisních podmínek (dluhopisového programu) zřízeného společností Guaranteed investment a.s. (dále jen "**Dluhopisový program**" nebo "**Program**") se sídlem na adrese Hlinky 138/27, Staré Brno, 603 00 Brno, IČ: 03312682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7120 (dále jen "**Emitent**").

Emitent uvádí, že naplňuje definici malého podniku ve smyslu čl. 2 Doporučení č. 2003/361/ES ze dne 6. května 2003, proto postupuje podle Přílohy XXVI Nařízení Komise (ES) č. 809/2004 ze dne 29. dubna 2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů.

Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen "**Emise dluhopisů**" nebo "**Emise**" nebo "**Dluhopisy**").

Pro každou Emisi připraví Emitent konečné podmínky dané emise (dále jen "**Konečné podmínky**") podle § 36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen "**ZPKT**"), které budou vycházet z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek pro takovou Emisi (dále jen "**Doplňěk dluhopisového programu**").

V Konečných podmínkách bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise vztahující se k jejich veřejné nabídce.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě Konečných podmínek.

Tento Základní prospekt byl schválen představenstvem společnosti dne 12. dubna 2019. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze ke dni 12. dubna 2019, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu, v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2019/043883/CNB/570 ke sp.zn 2018/00074/CNB/572 ze dne 23.04.2019, které nabylo právní moci dne 11.05.2019.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. 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.

*Poznámka: odkazy na články a body jsou odkazy na články a body tohoto Základního prospektu, není-li uvedeno jinak.*

<b>1</b>	<b>SHRnutí</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY</b> .....	<b>17</b>
2.1	RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ .....	17
2.2	RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K VYDÁVANÝM DLUHOPISŮM .....	21
<b>3</b>	<b>ÚDAJE O EMITENTOVÍ DLE PŘÍLOHY IV NAŘÍZENÍ KOMISE ES/809/2004</b> .....	<b>27</b>
3.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY, ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ .....	27
3.2	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI .....	27
3.3	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	28
3.4	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	29
3.5	ÚDAJE O EMITENTOVÍ .....	29
3.6	PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA .....	31
3.7	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA .....	38
3.8	INFORMACE O TRENDECH .....	40
3.9	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU .....	40
3.10	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY .....	41
3.11	FINANČNÍ ÚDAJE .....	43
3.12	VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....	44
3.13	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY .....	44
3.14	FINANČNÍ ÚDAJE O EMITENTOVÍ .....	44
<b>4</b>	<b>SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY (DLUHOPISOVÝ PROGRAM)</b> .....	<b>45</b>
4.1	DLUHOPISOVÝ PROGRAM .....	45
4.2	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ .....	45
4.3	VÝNOS DLUHOPISŮ .....	47
4.4	SPLACENÍ DLUHOPISŮ .....	48
4.5	PLATBY A ZDANĚNÍ .....	48
4.6	ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ .....	50
4.7	SCHŮZE VLASTNÍKŮ .....	57
4.8	UVEŘEJŇOVÁNÍ A ZPŘÍSTUPŇOVÁNÍ INFORMACÍ .....	59
4.9	ROZHODNÉ PRÁVO A ZÁVAZEK EMITENTA .....	59
<b>5</b>	<b>VZOR KONEČNÝCH PODMÍNEK</b> .....	<b>60</b>
<b>6</b>	<b>FINANČNÍ INFORMACE</b> .....	<b>65</b>
6.1	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2015 AŽ 31.12.2015 OVĚŘENÁ AUDITOREM ....	65
6.2	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2016 AŽ 31.12.2016 OVĚŘENÁ AUDITOREM <b>CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.</b>	
6.3	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2017 AŽ 31.12.2017 OVĚŘENÁ AUDITOREM <b>CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.</b>	
6.4	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2018 AŽ 31.12.2018 OVĚŘENÁ AUDITOREM <b>CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.</b>	

## 1 SHRNUTÍ

<b>Oddíl A.</b>	<b>Úvod a upozornění</b>	
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí je úvodem k prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) spolu s Konečnými podmínkami.</p> <p>V případě, kdy je u soudu podána žaloba, týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT. Emitent dále upozorňuje, že prospekt Dluhopisů nepřeložil do jiného než českého jazyka.</p>
A.2.	Podmínky dalšího prodeje Dluhopisů	Nepoužije se, Emitent souhlas s následnou nabídkou Dluhopisů neudělil.

<b>Oddíl B.</b>	<b>Emitent</b>	
B.1	Právní a obchodní název Emitenta	Guaranteed investment a.s.
B.2.	Sídlo, právní forma Emitenta a právní předpisy.	<p>Sídlo Emitenta: Hlinky 138/27, Staré Brno, 603 00 Brno.</p> <p>Emitent je akciovou společností.</p> <p>Právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost, jsou zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Pro činnost Emitenta je dále podstatný zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.</p> <p>Emitent je registrován v České republice, zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7120, IČO 03312682.</p>
B.4b	Popis veškerých známých trendů	Z širšího pohledu jsou pro podnikání Emitenta klíčové trendy na realitním trhu v České republice. Realitní trh zhruba od roku 2013 prošel a stále prochází poměrně stabilním růstovým trendem, kdy

	ovlivňujících Emitenta.	se nemovitosti zhodnocují průměrně 2-5 % p. a. a to primárně v závislosti na lokalitě (zdrojem této informace je realitní expert Vlastislav Dvorský, který má 6 let zkušeností s realitní činností a v současné době pracuje ve společnosti Vaši makléři s.r.o., která je dceřinou společností Emitenta). Podle dosavadních poznatků Emitenta tento trend neohrozil ani přenos povinnosti hradit daň z nabytí nemovitých věcí na kupujícího. Proti tomuto trendu naopak působí snížení dostupnosti 100%ních hypoték. Výsledný efekt těchto trendů na Emitenta by měl být v dlouhodobém výhledu neutrální, neboť Emitent vystupuje jak v roli kupujícího, tak v roli prodávajícího. V segmentu nájemního bydlení pozoruje Emitent růstovou situaci, kdy po deregulaci nájemního v roce 2011 došlo k postupnému zvýšení nájemného, které je dnes vyšší, než bylo v době před deregulací. Nájemní bydlení, je velmi zajímavé z investorského hlediska. Ve většině lokalit ČR a zejména pak ve velkých městech z důvodu malé výstavby nového nájemního bydlení se cena nájmu neustále zvyšuje z důvodu větší poptávky, než je současná nabídka. <sup>1</sup>
B.5	Popis skupiny Emitenta a postavení Emitenta ve skupině.	<p>Ovládající osoby Emitenta, které mohou v rámci Emitenta uplatňovat rozhodující vliv, jsou následující osoby:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lucie Počepická, nar. 2.7.1991, Pod Šípem 445/4, 664 41 Popůvky – 60% podíl</li> <li>- APOS Consult, s.r.o., IČ: 29231591 – 40% podíl</li> </ul> <p>APOS Consult s.r.o. je ze 70% vlastněn Michalem Šandarou, dat. nar. 1.11.1978, bytem Strakonice, Nábřeží 86, PSČ 38601 a z 30% Tomášem Dračkou, dat. nar. 29.7.1987, bytem Střední 344/12, 664 41 Popůvky.</p> <p>Všechny výše uvedené podíly představují podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech na valné hromadě příslušné společnosti.</p> <p>Ovládané osoby Emitenta:</p> <p>Společnost Vaši Makléři s.r.o., IČ 05240310, Emitent má podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 100%.</p> <p>Uvedená společnost Vaši Makléři, s.r.o. zajišťuje realizaci prodeje nemovitostí Emitenta.</p>

<sup>1</sup> Zdroj: Rozhovor M. Ročka pro Hospodářské noviny (<https://byznys.ihned.cz/c1-66139610-vlastni-bydleni-se-pro-cechy-stava-stale-mene-dostupne-a-bude-hur-rika-sef-portalu-cenovamapa-ptejte-se-ho-jak-dostupne-bydleni-ziskat>) ze dne 16. května 2018; analýza pro idnes.cz ze dne 19. června 2018 ([https://finance.idnes.cz/analiza-bydleni-hypoteka-ceny-zdravovani-fic-sporeni.aspx?c=A180618\\_111709\\_sporeni\\_sov](https://finance.idnes.cz/analiza-bydleni-hypoteka-ceny-zdravovani-fic-sporeni.aspx?c=A180618_111709_sporeni_sov)) článek pro idnes.cz ze dne 4. listopadu 2017 ([https://ekonomika.idnes.cz/najmy-bydleni-byt-ceny-0bc-ekonomika.aspx?c=A171104\\_111840\\_ekonomika\\_jkk](https://ekonomika.idnes.cz/najmy-bydleni-byt-ceny-0bc-ekonomika.aspx?c=A171104_111840_ekonomika_jkk)).



B.9	Prognóza nebo odhad zisku.	Nepoužije se – Emitent nevypracovává žádné prognózy ani odhady zisku.																																																																																																																						
B.10	Popis výhrad ve zprávě auditora o historických finančních údajích.	Ve zprávách auditora o historických finančních údajích nejsou žádné výhrady, nicméně auditor upozornil na skutečnost, že společnost Emitenta vykazuje k 31.12.2018 v rozvaze písm. A, řádek č. 83 záporný vlastní kapitál (bližší informace viz Zpráva nezávislého auditora za rok 2018 ke dni 31.12.2018, spolu s ověřenými účetními výkazy za rok 2018, které tvoří přílohu tohoto Základního prospektu). Vedení společnosti Emitenta předpokládá, že na základě budoucích plánovaných prodejů nemovitostí bude v následujících letech vlastní kapitál dosahovat kladných hodnot (viz příloha účetní závěrky pro rok 2018, která tvoří rovněž přílohu tohoto Základního prospektu).																																																																																																																						
B.12	Vybrané hlavní historické finanční údaje o Emitentovi. Prohlášení o změně vyhlídek Emitenta.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5"><b>ROZVAHA</b></th> </tr> <tr> <td>(v tis. Kč)</td> <td>31.12.2015</td> <td>31.12.2016</td> <td>31.12.2017</td> <td>31.12.2018</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td>28590</td> <td>47626</td> <td>65396</td> <td>76182</td> </tr> <tr> <td>Pozemky a stavby</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>22500</td> <td>17789</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý finanční majetek</td> <td>5986</td> <td>7743</td> <td>10012</td> <td>10819</td> </tr> <tr> <td>Zboží</td> <td>19040</td> <td>23100</td> <td>11022</td> <td>15851</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobé pohledávky</td> <td>745</td> <td>13162</td> <td>16269</td> <td>28555</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky</td> <td>2819</td> <td>2645</td> <td>3595</td> <td>1627</td> </tr> <tr> <td><b>PASIVA CELKEM</b></td> <td>28590</td> <td>47626</td> <td>65396</td> <td>76182</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>1845</td> <td>2148</td> <td>2746</td> <td>-2500</td> </tr> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>2000</td> <td>2000</td> <td>2000</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření minulých let</td> <td>-177</td> <td>-155</td> <td>85</td> <td>499</td> </tr> <tr> <td>Vydané dluhopisy</td> <td>26248</td> <td>38798</td> <td>60706</td> <td>48795</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="5"><b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY</b></th> </tr> <tr> <td>(v tis. Kč)</td> <td>31.12.2015</td> <td>31.12.2016</td> <td>31.12.2017</td> <td>31.12.2018</td> </tr> <tr> <td>Tržby za prodej zboží</td> <td>1700</td> <td>6684</td> <td>2729</td> <td>2313</td> </tr> <tr> <td>Služby</td> <td>1721</td> <td>3683</td> <td>3599</td> <td>5001</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>-79</td> <td>2064</td> <td>3636</td> <td>-530</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření</td> <td>101</td> <td>-1782</td> <td>-3118</td> <td>--4369</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření</td> <td>22</td> <td>240</td> <td>414</td> <td>-4899</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="5"><b>PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOČÍCH</b></th> </tr> </tbody> </table>				<b>ROZVAHA</b>					(v tis. Kč)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	<b>AKTIVA CELKEM</b>	28590	47626	65396	76182	Pozemky a stavby	-	-	22500	17789	Dlouhodobý finanční majetek	5986	7743	10012	10819	Zboží	19040	23100	11022	15851	Krátkodobé pohledávky	745	13162	16269	28555	Peněžní prostředky	2819	2645	3595	1627	<b>PASIVA CELKEM</b>	28590	47626	65396	76182	Vlastní kapitál	1845	2148	2746	-2500	Základní kapitál	2000	2000	2000	2000	Výsledek hospodaření minulých let	-177	-155	85	499	Vydané dluhopisy	26248	38798	60706	48795						<b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY</b>					(v tis. Kč)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	Tržby za prodej zboží	1700	6684	2729	2313	Služby	1721	3683	3599	5001	Provozní výsledek hospodaření	-79	2064	3636	-530	Finanční výsledek hospodaření	101	-1782	-3118	--4369	Výsledek hospodaření	22	240	414	-4899						<b>PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOČÍCH</b>				
<b>ROZVAHA</b>																																																																																																																								
(v tis. Kč)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018																																																																																																																				
<b>AKTIVA CELKEM</b>	28590	47626	65396	76182																																																																																																																				
Pozemky a stavby	-	-	22500	17789																																																																																																																				
Dlouhodobý finanční majetek	5986	7743	10012	10819																																																																																																																				
Zboží	19040	23100	11022	15851																																																																																																																				
Krátkodobé pohledávky	745	13162	16269	28555																																																																																																																				
Peněžní prostředky	2819	2645	3595	1627																																																																																																																				
<b>PASIVA CELKEM</b>	28590	47626	65396	76182																																																																																																																				
Vlastní kapitál	1845	2148	2746	-2500																																																																																																																				
Základní kapitál	2000	2000	2000	2000																																																																																																																				
Výsledek hospodaření minulých let	-177	-155	85	499																																																																																																																				
Vydané dluhopisy	26248	38798	60706	48795																																																																																																																				
<b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY</b>																																																																																																																								
(v tis. Kč)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018																																																																																																																				
Tržby za prodej zboží	1700	6684	2729	2313																																																																																																																				
Služby	1721	3683	3599	5001																																																																																																																				
Provozní výsledek hospodaření	-79	2064	3636	-530																																																																																																																				
Finanční výsledek hospodaření	101	-1782	-3118	--4369																																																																																																																				
Výsledek hospodaření	22	240	414	-4899																																																																																																																				
<b>PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOČÍCH</b>																																																																																																																								

		(v tis. Kč)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-19298	-439	-13494	26327
		Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1971	-2193	-2196	-16384
		Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	22296	17818	16640	-11911
		Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	1027	-174	950	-1968
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	2819	2645	3595	1627
		<p>Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek emitenta od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky. Nedošlo k významným změnám finanční nebo obchodní situace, následujících po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje.</p> <p>Od 1.1.2018 došlo ke změně metodiky při účtování nemovitých věcí. V původní variantě se všechny nemovitosti účtovaly v účtové skupině 132 - zboží na skladě a v prodejnách. Dle nové metodiky se takto účtují pouze nemovité věci, které nejsou pronajímány, jejich následný prodej je účtován do výnosů na účet 604 - tržby za zboží a související náklad na 504 - prodané zboží. Pronajímané nemovité věci se účtují na účtovou třídu 021 - stavby bez tvoření oprávek a 031 - pozemky.</p>				
B.13	Události ovlivňující platební schopnost Emitenta.	Nepoužije se – nevyskytly se žádné nedávné události specifické pro Emitenta, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.				
B.14	Závislost emitenta na jiných členech skupiny	Společnost Vaši Makléři, s.r.o., IČ 05240310, zajišťuje realizaci prodeje nemovitostí Emitenta. Jinak není Emitent závislý na žádné skupině ani na jiných subjektech ve skupině.				
B.15	Popis hlavních činností Emitenta.	Guaranteed investment a.s. je společnost, jejíž hlavní činností je nákup, pronájem, rozvoj a následný prodej nemovitostí na území České republiky. Činnost Emitenta je zaměřena na dlouhodobé nebo střednědobé využití nemovitostí v portfoliu Emitenta, které zahrnuje jejich pronájem a rozvoj (rekonstrukci, změnu). Vzhledem k individuálnímu charakteru každé nemovitosti a značné				

	<p>konkurenci na trhu je konkrétní strategie nakládání s nemovitostmi určována individuálně.</p> <p>Emitent na realitním trhu v České republice vyhledává vhodné nemovitosti, které nakupuje do svého majetku a dále s nimi nakládá podle strategie určené pro danou nemovitost s ohledem na situaci na realitním trhu a situaci konkrétní nemovitosti.</p> <p>V obecné rovině využívá Emitent následující strategie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dlouhodobá držba nemovitosti (5 až 10 let, výjimečně více), která může být spojena s pronájmem nemovitosti, rekonstrukcí, či změnou nemovitosti,</li> <li>2. střednědobé držení nemovitosti (1 až 5 let) a její následný prodej, pokud je toto výhodné vzhledem ke konkrétní situaci, tato strategie může být rovněž kombinována s pronájmem nemovitosti, rekonstrukcí či změnou.</li> </ol> <p>Emitent může dále nabývat pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitosti, vzniklé z úvěrů nebo zápůjček poskytnutých třetími osobami. Jedná se o nákup pohledávek z účelových i neúčelových úvěrů a zápůjček zajištěných nemovitostmi na území ČR. Při nabývání pohledávek zohledňuje Emitent zejména následující faktory: kvalitu dokumentace pohledávky, bonitu dlužníka a kvalitu zajištění. Emitent postupuje tak, aby kupní cena jedné pohledávky nepřevýšila 20 % celkové hodnoty jeho portfolia (tj. hodnoty nemovitostí, pohledávek a volných prostředků). Pohledávky může Emitent držet do splatnosti, resp. do jejich splacení, není však vyloučeno, že Emitent pohledávku úplatně postoupí třetí osobě. Vzhledem k individuální povaze každé pohledávky stanoví konkrétní postup představenstvo s péčí řádného hospodáře na základě posouzení konkrétní situace.</p> <p>Emitent neprovozuje správu majetku srovnatelnou s obhospodařováním investičních fondů, neposkytuje úvěry (až na výjimečné případy poskytnutí úvěrů propojeným osobám) ani neprovádí činnosti podle § 1 odst. 3 zákona o bankách.</p> <p>Hlavním trhem Emitenta je realitní trh v rámci České republiky. Emitent se zaměřuje především, nikoli však výlučně, na rezidenční nemovitosti (byty, rodinné domy) a pozemky.</p> <p>K datu vyhotovení tohoto prospektu tvoří portfolio Emitenta 12 rodinných domů, 5 pozemků, 8 sesplatněných pohledávek zajištěných zástavním právem k nemovitostem a jeden úvěr právníkovi osobě zajištěný nemovitostí. Hodnota jednotlivých nemovitostí tvořících portfolio Emitenta se pohybuje od statisíců Kč do jednotek milionů Kč. Tyto nemovitosti drží Emitent</p>
--	--

		dlouhodobě nebo střednědobě, s tím, že většina nemovitostí je pronajata, ve zbylých případech se pronájem připravuje.
B.16	Vlastníci a ovládající osoby Emitenta.	<p>Akcionáři Emitenta jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lucie Počepická, nar. 2.7.1991, Pod Šípem 445/4, 664 41 Popůvky – 60% podíl</li> <li>- APOS Consult, s.r.o., IČ: 29231591 – 40% podíl</li> </ul> <p>APOS Consult s.r.o. je ze 70% vlastněn Michalem Šandarou, dat. nar. 1.11.1978, bytem Strakonice, Nábřeží 86, PSČ 38601 a z 30% Tomášem Dračkou, dat. nar. 29.7.1987, bytem Střední 344/12, 664 41 Popůvky.</p> <p>Všechny výše uvedené podíly představují podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech na valné hromadě příslušné společnosti.</p> <p>Většinový akcionář Emitenta je ovládající osobou Emitenta. Ovládání ze strany většinového akcionáře má pasivní charakter, ovládající osoba se nepodílí ani nezasahuje do obchodního vedení Emitenta, které náleží a je vykonáváno představenstvem.</p>
B.17	Úvěrová hodnocení.	Nepoužije se – Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyla přidělena žádná úvěrová hodnocení.
B.18	Popis povahy a rozsahu záruky.	<p>Postavení vlastníků Dluhopisů je posíleno pomocí agenta pro zajištění (dále jen "Agent pro zajištění"). Agent pro zajištění vykonává práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění vlastním jménem ve prospěch oprávněných osob; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se zástavce nebo jiného poskytovatele zajištění nebo jejich majetku. Plnění získané ze zajištění náleží Vlastníkům Dluhopisů v poměru určeném v emisních podmínkách, resp. Dluhopisovém programu.</p> <p>Celková hodnota nemovitostí a pohledávek, které zajišťují závazek Emitenta splatit Dluhopisy, musí činit alespoň 120% finančních prostředků z Výtěžku Emise Dluhopisů na jejich financování po odečtení rozdílu mezi emisním kursem a jmenovitou hodnotou Dluhopisů, částky, kterou je Emitent oprávněn použít k účelu financování svého provozu a stavu vázaného účtu, tedy matematicky vyjádřeno musí být splněna následující podmínka:</p> $N + P = 1,2 \times (E - a - m - p)$ <p>kde:</p> <p>N je hodnota nemovitostí, P je hodnota pohledávek,</p>

		<p>E je Výtěžek všech Emisí Dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu,</p> <p>a je rozdíl mezi celkovým emisním kursem všech Dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu a celkovou jmenovitou hodnotou všech Dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu, k této hodnotě se přihlíží jen, pokud je emisní kurs vyšší než jmenovitá hodnota,</p> <p>m je stav vázaného účtu,</p> <p>p je objem prostředků, které je Emitent podle Dluhopisového programu oprávněn použít k účelu financování svého provozu.</p>
--	--	--

Oddíl C.	Cenné papíry	
C.1	Popis druhu a třídy nabízených cenných papírů.	<p>Jedná se o listinné dluhopisy na řad.</p> <p>Dluhopisům [byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s. přidělen kód ISIN [•]/nebyl přidělen žádný identifikační kód.]</p>
C.2.	Měna emise cenných papírů.	Měnou emise nabízených dluhopisů je česká koruna – CZK.
C.5	Popis omezení převoditelnosti cenných papírů.	Nepoužije se – převoditelnost nabízených Dluhopisů není nijak omezena.
C.8	Popis práv spojených s cennými papíry.	<p>S dluhopisy jsou spojena práva</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu,</li> <li>- na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami,</li> <li>- účastnit se schůze Vlastníků dluhopisů.</li> </ul> <p>Dluhopisy jsou nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta, a jsou zajištěny prostřednictvím Agenta pro zajištění.</p> <p>Emitent má právo podle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy této emise Dluhopisů, tedy splatit celou jmenovitou hodnotu všech Dluhopisů této emise spolu s poměrným úrokovým výnosem k takovým Dluhopisům narostlým, avšak za předpokladu, že své rozhodnutí o tomto předčasném splacení oznámí vlastníkům Dluhopisů nejdříve 30 dní a nejpozději 15 dní před takovým datem předčasného splacení. Datem splatnosti je v takovém případě datum předčasného splacení určené podle předchozí věty, rozhodným dnem je 7. den následující po dni uveřejnění oznámení.</p>
C.9	Výnos dluhopisu, úroková sazba.	<p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou [•].</p> <p>Výnos dluhopisů je splatný společně s jistinou Dluhopisu dne [•].</p>

		<p>Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno jednorázově k datu splatnosti, převodem na účet oprávněné osoby zapsané v seznamu vlastníků dluhopisů.</p> <p>Emitent pro vyloučení pochybností výslovně uvádí, že výnos Dluhopisů nebude vyplácen v průběhu životnosti Dluhopisu, ale společně se jmenovitou hodnotou až k výše uvedenému datu splatnosti.</p> <p>Úrokový výnos jednoho Dluhopisu ode dne vydání do dne splatnosti se počítá na základě složeného úročení a je dán následujícím vzorcem:</p> $V = N \times (1 + i)^n - N$ <p>kde</p> <p>V je úrokový výnos Dluhopisu  N je jmenovitá hodnota Dluhopisu  i je roční úroková sazba dluhopisu vyjádřená zlomkem a dělená číslem 365  n je skutečný počet dní ode dne vydání do dne splatnosti dluhopisu, do kterého se započítává první den a nezapočítává poslední den uvedené doby.</p> <p>[Zástupce vlastníků Dluhopisů nebyl ustanoven] / [Schůze vlastníků Dluhopisů ustanovila společného zástupce, kterým je [●]]</p> <p>.</p>
C.10	Derivátová složka platby úroku.	Nepoužije se – platba úroků nemá derivátovou složku.
C.11	Žádost o přijetí k obchodování na regulovaném trhu.	Emitent nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném nebo jiném trhu ani v mnohostranném obchodním systému.

Oddíl D.	Rizika	
D.2	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které souvisejí s jeho podnikáním. Jedná se o tato dále uvedená rizika:</p> <p><b>Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z Dluhopisů</b></p> <p>Jedná se o riziko, že Emitent nebude schopen dostát závazkům z dluhopisů z vlastních zdrojů, vznikne vysoký tlak na vlastní jmění společnosti a zároveň mu vznikne hrozba nenaplnění finančního plánu. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně výnosů, budou Vlastníci Dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty a výnosů Dluhopisů soudní cestou. Emitent toto riziko snižuje, avšak neeliminuje, pomocí zajištění prostřednictvím Agenta pro zajištění.</p>

		<p><b>Závislost Emitenta na pohybu cen na realitním trhu</b> Tyto faktory by mohly vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.</p> <p><b>Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky</b> Hospodářské výsledky Emitenta mohou být ovlivněny celkovou výkonností ekonomiky České republiky. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice může vést zejména k poklesu výše nájemného z nemovitostí, zhoršené platební morálce nájemců nebo jiných protistran, případně i ke zhoršené prodejnosti nemovitostí, poklesu cen nemovitostí nebo nedosažení očekávaného růstu cen nemovitostí. Tím může celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice negativně ovlivnit přímo nebo nepřímo výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko spojené s nedostatečnou likviditou nemovitostí</b> Na trhu nemovitostí může nastat situace, kdy se Emitentovi nemusí podařit dosáhnout při odprodeji jeho aktiv předpokládané prodejní ceny, což by mohlo vést ke snížení či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko spojené s prodejem nemovitostí</b> Úrokové výnosy budou vypláceny mimo jiné z prodejů nemovitostí. Emitent nemusí být vůbec schopen úrokové výnosy vyplácet, nepodaří-li se mu nemovitosti prodat, či mu mohou vzniknout ztráty související s nevýhodným (vynuceným) prodejem.</p> <p><b>Riziko poškození nemovitostí a následných oprav a rizika spojená s pojištěním nemovitostí</b> Emitent má v úmyslu toto riziko minimalizovat využitím vhodného pojištění. Takové situace mohou negativně ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta a snížit jeho schopnost plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko objemu závazků Emitenta</b> Růst dluhového financování Emitenta vede k růstu rizika, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. V případě úpadku by existovalo větší množství věřitelů a v důsledku by případně zpětně vymožená částka byla nižší.</p> <p><b>Rizika spojená s insolvenčním řízením Emitenta</b> Vyhlásí-li Emitent úpadek, Vlastníci Dluhopisů budou muset své pohledávky na splacení Dluhopisů vůči Emitentovi uplatnit v insolvenčním řízení.</p> <p><b>Soudní a jiná řízení Emitenta</b> K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský</p>
--	--	---

	<p>výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci těchto sporů nelze vyloučit.</p> <p><b>Konkurence v oborech podnikání Emitenta</b>  Pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazků z vydaných Dluhopisů.</p> <p><b>Operační riziko</b>  Emitent je závislý na finančních, účetních, správních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejich činnost může být ovlivněna řadou problémů. Součástí je i právní riziko, že smlouvy a nároky Emitenta budou nevyhnutelné.</p> <p><b>Rizika související s pronájmem nemovitostí</b>  Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá nemovitosti pronajímat, je vystaven riziku, že se určitou nemovitost pro její specifika nebo z důvodu vývoje na trhu nepodaří pronajmout buď vůbec, nebo jen za méně výhodných podmínek, než které Emitent předpokládal. Dále je Emitent vystaven riziku platební neschopnosti nájemce nebo neochoty nájemce platit nájemné a další platby související s nájmem. Konečně je s pronajímáním nemovitostí spojeno riziko vzniku škody na nemovitostech, jakož i riziko soudních a mimosoudních sporů s nájemci, které mohou zatěžovat finanční i personální zdroje Emitenta.</p> <p><b>Rizika spojená s rekonstrukcí nemovitostí</b>  Rekonstrukce nemovitosti je vždy založena na obchodním záměru, který se však nemusí v důsledku vývoje na trhu ukázat jako správný, tj. nemusí být dosažen výnos z pronájmu, případně prodeje nemovitosti, který byl při plánování rekonstrukce zamýšlen. Při rekonstrukcích nemovitostí je Emitent dále vystaven riziku, že dodavatel rekonstrukce nebude schopen zakázku splnit nebo ji splní v nižší než dohodnuté kvalitě nebo s prodlením. Z toho vyplývá i riziko ušlého zisku v případě prodlení s dodáním rekonstrukce nebo riziko odpovědnosti za škodu nebo následných škod, včetně případných správních sankcí, v případě dodání rekonstrukce s vadami. Při složitějších rekonstrukcích může být obtížné sjednat cenu jako konečnou a existuje tedy riziko překročení původně předpokládané ceny.</p> <p><b>Rizika vyplývající z krátké podnikatelské historie Emitenta</b>  Emitent vznikl v roce 2014 a je tedy společností s krátkou podnikatelskou historií. Rizika vyplývající z této skutečnosti jsou zmírněna tím, že členové orgánů společnosti a Agent pro zajištění mají každý minimálně pětiletou zkušenost v oborech relevantních pro podnikání Emitenta. Přesto nelze vyloučit určitá rizika vyplývající z krátké podnikatelské historie Emitenta, jako je např.</p>
--	--



		<p>riziko nedůvěry obchodních partnerů a z toho plynoucí komplikace při uzavírání obchodních vztahů.</p> <p><b>Riziko koncentrace</b></p> <p>Riziko koncentrace znamená, že v důsledku soustředění investic Emitenta do jednoho segmentu ekonomiky, jednoho území nebo jednoho typu aktiv může být Emitent ve významné míře vystaven rizikům spojeným s daným segmentem ekonomiky, územím či typem aktiv. Riziko koncentrace je u Emitenta dáno tím, že se Emitent zaměřuje na investice do nemovitostí na území České republiky, zejména na rezidenční nemovitosti (byty, rodinné domy) a pozemky, které se nachází mimo Prahu (případně na nákupy pohledávek zajištěných nemovitostmi). Emitent tedy je ve zvýšené míře vystaven rizikům ekonomického vývoje na takto vymezeném území a segmentu realitního trhu.</p> <p><b>Politické, ekonomické, právní a demografické faktory</b></p> <p>Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv společenské faktory, které Emitent nemůže ovlivnit a ani je nelze předvídat. Tyto faktory mohou mít vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta.</p> <p><b>Riziko spojené s nabýváním pohledávek ze spotřebitelských úvěrů</b></p> <p>Některé pohledávky nabývané Emitentem a sloužící jako zajištění závazků z Dluhopisů mohou být pohledávkami ze spotřebitelských úvěrů. Práva věřitele z těchto pohledávek podléhají omezením podle zákona o spotřebitelském úvěru, což může mít za následek menší efektivitu vymáhání těchto pohledávek.</p>
D.3.	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro cenné papíry.	<p>Emitent identifikoval určité rizikové faktory, které se týkají emitovaných Dluhopisů. Rizika spojená s Dluhopisy mohou být rozdělena následovně:</p> <p><b>Výnos až ke dni splatnosti</b></p> <p>Vlastník Dluhopisu dostane výnos z Dluhopisů až ke dni splatnosti, resp. předčasné splatnosti.</p> <p><b>Změna právních předpisů</b></p> <p>Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky. Emitent nemůže poskytnout jakoukoli záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo způsobu aplikace právních předpisů státními orgány na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Základního prospektu.</p> <p><b>Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou</b></p> <p>Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je v důsledku změny tržních úrokových sazeb vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu.</p>

		<p><b>Rizika spojená s možnou nízkou likviditou Dluhopisů</b> Bude-li chtít vlastník Dluhopisu Dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu, která Dluhopis koupí.</p> <p><b>Riziko předčasného splacení</b> Pokud Emitent splatí jakékoliv Dluhopisy před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p> <p><b>Kreditní riziko</b> Investor je vystaven riziku ztráty, které vyplývá z možnosti selhání Emitenta tím, že nedostojí částečně, nebo zcela svým závazkům splatit úrok a/nebo jistinu Dluhopisu včas, nebo vůbec.</p> <p><b>Zdanění</b> Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat výhradně na shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Základním prospektu. Emitent odpovídá za veškeré údaje v prospektu, i ty převzaté z jiných zdrojů.</p> <p><b>Riziko inflace</b> Inflace vede ke snížení kupní síly peněz. Dosáhnout výnosu vyššího než je očekávaná inflace je tedy důležitým investičním cílem. Makroekonomický vývoj ovlivňuje dění na finančních trzích. Výsledkem jsou změny ve vyhlídkách na prosperitu jednotlivých firem a odvětví, změny cen finančních aktiv, změny v úrokových sazbách a změny v dostupnosti, resp. prodejnosti jednotlivých investičních instrumentů – jejich likvidity. Vývoj v těchto oblastech má vliv také na důvěru investorů a ztráta důvěry může ovlivnit výsledek hospodaření Emitenta a vést ke snížené schopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko nepředvídatelné události</b> Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok) může mít negativní vliv na návratnost investovaných peněžních prostředků, a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.</p> <p><b>Limity a omezení spojená se zajištěním</b> Zajištění omezuje, avšak neeliminuje riziko nesplacení závazků z Dluhopisů.</p> <p>Důvody, proč dochází pouze k omezení a nikoliv plné eliminaci uvedeného rizika jsou zejména následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- v některých případech může nastat časový odstup mezi sjednáním zástavního nebo podzástavního práva a okamžikem,</li> </ul>
--	--	--

	<p>kdy zástavní nebo podzástavní právo vznikne nebo nabude účinků vůči dlužníkovi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- povinné zajišťování závazků z Dluhopisů prostřednictvím Agentu pro zajištění se týká pouze jmenovité hodnoty Dluhopisů a nikoli výnosů z Dluhopisů.</li> <li>- hodnota Nemovitostí, které slouží jako zajištění je mj. odvislá i od kvality provedeného znaleckého posudku Nemovitosti.</li> <li>- hodnota zajištění může v důsledku různých faktorů kolísat v čase.</li> <li>- existuje riziko, že Nemovitosti bude obtížné či v důsledku nezájmu nemožné v rámci realizace Zajištění zpeněžit nebo že proces prodeje bude nezvykle dlouhý.</li> <li>- existuje riziko selhání Agentu pro zajištění nebo jiných faktorů souvisejících se zajištěním. V důsledku různých faktorů mimo vliv Emitenta nelze zcela zajistit, že Agent pro zajištění bude při realizaci zajištění postupovat řádně, včas a účinně.</li> <li>- přestože se Emitent zavazuje vždy vyvinout veškeré úsilí a poskytnout veškerou součinnost pro zajištění zápisu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí, nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno či dojde zcela nebo částečně k zániku Zajištění.</li> <li>- zajištění Dluhopisů zástavním právem k nemovitostem prostřednictvím Agentu pro zajištění je způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven, a české soudy nemají s tímto institutem zkušenosti. Ačkoliv se Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí, aby zajištění bylo platně a funkčně zřizováno, nelze vyloučit případné problémy při jeho zápisu či výkonu. Nelze vyloučit ani budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zajištění.</li> <li>- zástavní právo zajišťující Dluhopisy se zřizuje pouze ve prospěch jednoho z věřitelů, Agentu pro zajištění. Za účelem konstrukce věřitelské solidarity pak musí být Agent pro zajištění současně Vlastníkem Dluhopisu z každé Emise.</li> <li>- Emitent dále nemůže vyloučit, že nedojde ke změně Agentu pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu, či z jiných důvodů.</li> <li>- zajištění je konstruováno jako společné pro všechny dřívější, současné i budoucí závazky Emitenta z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu. Nelze tedy vyloučit, že dojde k Případu neplnění závazků, který se bude týkat jen některé emise nebo emisí Dluhopisů, avšak o realizaci zajištění bude rozhodovat schůze vlastníků všech Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového</li> </ul>
--	--

		programu, která může rozhodnout případně i tak, že Zajištění nebude realizováno, nebo že bude realizováno později.
--	--	--

Oddíl E.	Nabídka	
E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů.	<p>Důvodem nabídky je [•].</p> <p>Celkové náklady emise Dluhopisů odhaduje Emitent na [•] a čistou částku výnosů emise Dluhopisů odhaduje Emitent na [•]. Uvedené náklady emise Dluhopisů jsou interní náklady Emitenta a investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.</p> <p>Čistý výnos emise Dluhopisů, tj. jejich Emisní kurz snížený o náklady na přípravu emise Dluhopisů, bude použit pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, a to pro účel financování investic do nemovitostí, případně pohledávek zajištěných nemovitostmi, s tím, že [půjde konkrétně o následující investice: [•]] / [emitent nemá k datu vyhotovení končených podmínek identifikována konkrétní aktiva, do kterých bude výtěžek emise investovat ].</p>
E.3	Popis podmínek nabídky.	<p>Veřejná nabídka poběží od [•] do [•].</p> <p>Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potencionálních investorů, nejsou nijak omezeny. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem.</p> <p>Maximální částka žádosti o koupi Dluhopisu jedním upisovatelem není omezena, avšak nemůže být vyšší než předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise.</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu činí 100 000 Kč.</p> <p>Cena v rámci veřejné nabídky jednoho Dluhopisu činí ke dni počátku nabídky Dluhopisů a dále po celou dobu veřejné nabídky Dluhopisů [•].</p> <p>Minimální objem žádosti o vydání Dluhopisu je 1 ks Dluhopisu.</p> <p>Dluhopisy budou nabízeny v objemu shodném s předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise Dluhopisů, která činí [•].</p>
E.4	Zájmy emise/nabídky.	[•]
E.7	Náklady účtované investorovi.	Investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.

## 2 RIZIKOVÉ FAKTORY

Informace uvedené v této kapitole, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každými případnými zájemci o koupi Dluhopisu zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž podstatná rizika Emitent uvádí níže. Jejich výčet nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů a není jakýmkoli investičním doporučením.

Veškerá rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by měla být založena na informacích obsažených v prospektu Dluhopisů či jeho případných dodatcích a také na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů.

Emitent identifikoval níže uvedené podstatné rizikové faktory, které se vztahují k Emitentovi a k vydávaným Dluhopisům. Jedná se o tato dále uvedená rizika:

### 2.1 RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

Rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů, mohou být rozděleny do níže uvedených kategorií. Pořadí, v nichž jsou tyto rizikové faktory uváděny, není dáno pravděpodobností jejich výskytu ani rozsahem jejich případného komerčního dopadu.

#### **Závislost Emitenta na úspěchu obchodní strategie**

Splacení Dluhopisů a vyplacení výnosů z nich je úzce navázáno na úspěšnost obchodní strategie Emitenta. V případě jejího selhání hrozí riziko nevyplacení výnosů z Dluhopisů, resp. nesplacení závazků vyplývajících z Dluhopisů.

Obchodní strategie Emitenta je založena na vyhledávání vhodných nemovitostí, které Emitent koupí, střednědobě nebo dlouhodobě drží a spravuje, zejména vhodným způsobem pronajímá, a ve vhodném okamžiku prodá se ziskem. Existuje riziko, že Emitent nebude schopen nalézt vhodné nemovitosti v takovém objemu, ve kterém emitoval Dluhopisy a nebude tak schopen zajistit adekvátní využití získaných prostředků z Emise a jejich následné zhodnocení, aby byl schopen vyplatit požadovaný výnos z Dluhopisů.

Pokud Emitent nenajde odpovídající kupce na jím dříve zakoupené nemovitosti, kteří budou ochotni odkoupit nemovitosti za cenu výrazně vyšší, než za kterou byla pořízena Emitentem, což se může stát v důsledku náhlého poklesu cen nemovitostí, který nelze nikdy dopředu spolehlivě předpovídat, je ohroženo nejenom vyplacení výnosů z Dluhopisů, ale v případě významného poklesu ceny nemovitostí může dojít i k ohrožení dalšího plnění závazků vyplývajících z Dluhopisů (vrácení jmenovité hodnoty).

Obchodní strategii Emitenta nelze spolehlivě predikovat, a proto nelze spolehlivě zaručit nebo odhadnout, že Emitent dostojí svým závazkům.

#### **Závislost Emitenta na obchodním řízení členů představenstva**

Emitent nemá žádné zaměstnance a veškerou svou činnost vykonává členy představenstva. Naplňování obchodní strategie je tak plně závislé na osobním výkonu obchodních činností členů představenstva ve prospěch Emitenta. V případě jejich indispozice ovlivňující schopnost naplňovat investiční a obchodní činnost Emitenta mohou být reálně ohroženy hospodářské výsledky Emitenta a v tomto důsledku může být ohrožena i schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

### **Závislost Emitenta na pohybu cen na realitním trhu**

Tyto faktory by mohly vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů. Vývoj cen v krátkodobém horizontu na realitním trhu nelze nikdy spolehlivě předvídat a nepředvídaný vývoj cen může negativně ovlivnit předpoklady Emitenta v rámci jeho zamýšlených nebo realizovaných obchodů s nemovitostmi tak, že nebude moci některé zamýšlené obchody zrealizovat vůbec a nedosáhne tak kýženého zhodnocení, nebo některé obchody zrealizuje s nižším než předpokládaným ziskem nebo se ztratou.

Emitent může obchody realizovat i v mimo rámec hlavních trhů s nemovitostmi (Praha, Brno, krajská města), kde může být vývoj cen ovlivněn neočekávatelnými lokálními faktory, např. nízkou likviditou.

### **Závislost Emitenta na výkonnosti ekonomiky České republiky**

Hospodářské výsledky Emitenta mohou být ovlivněny celkovou výkonností ekonomiky České republiky. Celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice může vést zejména k poklesu výše nájemného z nemovitostí, zhoršené platební morálce nájemců nebo jiných protistran, případně i ke zhoršené prodejnosti nemovitostí, poklesu cen nemovitostí nebo nedosažení očekávaného růstu cen nemovitostí. Tím může celkový pokles hospodářské výkonnosti v České republice negativně ovlivnit přímo nebo nepřímo výsledek hospodaření Emitenta, což by v závažných případech mohlo vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

### **Riziko spojené s nedostatečnou likviditou nemovitostí**

Riziko likvidity obecně vyplývá z financování obchodních činností Emitenta. Zahrnuje riziko neschopnosti financovat aktiva zdroji s odpovídajícími splatnostmi a úrokovými sazbami, riziko neschopnosti prodat aktivum za přiměřenou cenu a v přiměřeném časovém horizontu a riziko neschopnosti dostat závazkům v okamžiku jejich splatnosti. S nedostatkem finančních prostředků je omezen nákup a prodej na realitním trhu. Nemovitosti patří mezi dlouhodobé investice s horší likviditou. Postupný (vynucený) prodej nemovitostí může mít za následek nižší výnosnost či dokonce ztrátu, a to by mohlo vést ke snížené schopnosti či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

### **Riziko spojené s prodejem nemovitostí**

Úrokové výnosy a závazky z Dluhopisů budou vypláceny z výnosů z pronájmu nemovitostí a dalšího nakládání s nemovitostmi, včetně jejich prodeje po případné rekonstrukci nebo změně. V důsledku toho nemusí být Emitent vůbec schopen úrokové výnosy vyplácet a závazky z Dluhopisů plnit, nepodaří-li se mu nemovitosti prodat, či v důsledku vynuceného prodeje můžou Emitentovi vzniknout ztráty související s nevýhodným (vynuceným) prodejem.

### **Riziko poškození nemovitosti a potřeby náhlých oprav**

V případě, že nemovitosti nabyté Emitentem, které mohou sloužit též k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů, budou výrazně poškozeny důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byl negativně ovlivněn hospodářský výsledek Emitenta a omezena i schopnost Agentů pro zajištění splatit z realizace Zajištění (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) závazky vyplývající z Dluhopisů v plné výši, v případě, že by došlo k prodeji Nemovitostí za tímto účelem. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že Emitent nebude tyto Nemovitosti řádně udržovat, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.

Emitent upozorňuje, že jím nabyté nemovitosti včetně těch sloužících též k zajištění závazků vyplývajících z Dluhopisů, nemusí být vždy pojistitelné pro případná rizika nepředvídatelných událostí (např. požár, zemětřesení, povodeň apod.). Za nepojistitelnou považuje Emitent nemovitost, pro kterou se nepodaří s péčí řádného hospodáře zajistit vůbec nabídku pojišťovny na její pojištění, nebo se podaří zajistit jen takovou nabídku, která je cenově ve zřejmém nepoměru k hodnotě nemovitosti. Pokud budou pojistitelné, bude Emitent pojišťovat nabyté nemovitosti pro případ živelních pohrom s limitem pojistného plnění minimálně v rozsahu kupní ceny. K datu tohoto prospektu jsou všechny nemovitosti v portfoliu Emitenta pojištěny ve výše uvedeném rozsahu.

### **Riziko objemu závazků Emitenta**

Emitent neplánuje do budoucna žádná omezení týkající se maximálního objemu emitovaných dluhopisů. Růst dluhového financování Emitenta vede k růstu rizika, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z Emisních podmínek). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých závazků z Dluhopisů.

Emitent nemá k datu zpracování prospektu žádné závazky mimo závazků z vydaných dluhopisů, které činí **80 725 853 Kč (k 29.03.2019)**. Mimo zajištění ve prospěch Agenta pro zajištění nebylo zřízeno žádné zástavní právo k majetku Emitenta.

Společnost Emitenta vykazuje k 31.12.2018 v rozvaze písm. A, řádek č. 83 záporný vlastní kapitál (bližší informace viz Zpráva nezávislého auditora za rok 2018 ke dni 31.12.2018, spolu s ověřenými účetními výkazy za rok 2018, které tvoří přílohu tohoto Základního prospektu). Vedení společnosti Emitenta předpokládá, že na základě budoucích plánovaných prodejů nemovitostí bude v následujících letech vlastní kapitál dosahovat kladných hodnot (viz příloha účetní závěrky pro rok 2018, která tvoří rovněž přílohu tohoto Základního prospektu).

### **Rizika spojená s insolvenčním řízením Emitenta**

K datu zpracování tohoto Základního prospektu nebyl na Emitenta podán žádný návrh na zahájení insolvenčního řízení. Emitent plní své závazky vůči třetím osobám řádně a včas a není si vědom činnosti, která by v budoucnosti vedla k opodstatněnému návrhu na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta. I přes opatření, jako záloha na náklady insolvenčního řízení a odpovědnost za škodu v případě neoprávněného návrhu, která mají zabránit neopodstatněným návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit podání těchto návrhů. Vzhledem k pomalému postupu českých soudů, může trvat prošetření neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení na Emitenta několik měsíců. Takové období by omezilo Emitenta v nakládání s jeho majetkem, což by se negativně projevilo na jeho finanční situaci, výsledcích podnikání a také možnosti splácet výnos z Dluhopisů, popřípadě vyplatit včas jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Vyhlásí-li Emitent, ať už dobrovolně či nikoliv, úpadek, Vlastníci Dluhopisů budou muset své pohledávky na splacení Dluhopisů vůči Emitentovi uplatnit v insolvenčním řízení. Vlastníci Dluhopisů se tak vystavují přímému finančnímu riziku plynoucímu z možné neschopnosti Emitenta splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně jejich výnosu.

Emitent snižuje, avšak zcela neeliminuje toto riziko pomocí zajištění prostřednictvím Agenta pro zajištění. V souladu s příslušnými ustanoveními Dluhopisového programu se vyžaduje, aby byl stále

udržován určitý poměr hodnoty předmětů zajištění vůči výši závazků Emitenta. Agent pro zajištění je osobou oprávněnou ze zástavních práv k předmětům zajištění, a výnos z realizace zástavních práv je povinen vydat vlastníkům Dluhopisů v souladu s ustanoveními Dluhopisového programu.

### **Soudní a jiná řízení Emitenta**

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není Emitent a nikdy nebyl účastníkem soudního sporu ani rozhodčího řízení, které by významně souviselo s jeho podnikáním, finanční situací či emisí Dluhopisů. K datu vydání tohoto Základního prospektu také nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci těchto sporů nelze vyloučit.

### **Konkurence v oborech podnikání Emitenta**

V současnosti působí na území České republiky v realitním sektoru stovky společností a na realitním trhu proto panuje značná konkurence. Pokud by Emitent nebyl schopen obstát v této konkurenci, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost dostát závazků z vydaných Dluhopisů.

### **Rizika související s pronájmem nemovitostí**

Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá nemovitosti pronajímat, je vystaven riziku, že se určitou nemovitost pro její specifika nebo z důvodu vývoje na trhu nepodaří pronajmout buď vůbec, nebo jen za méně výhodných podmínek, než které Emitent předpokládal. Dále je Emitent vystaven riziku platební neschopnosti nájemce nebo neochoty nájemce platit nájemné a další platby související s nájmem. Konečně vede pronajímání nemovitostí i k riziku vzniku škody na nemovitostech. Existuje rovněž riziko vzniku soudních i mimosoudních sporů s nájemci, které mohou zatěžovat finanční i personální zdroje Emitenta.

### **Rizika spojená s rekonstrukcí nemovitostí**

Při rekonstrukcích nemovitostí je Emitent vystaven riziku, že dodavatel rekonstrukce nebude schopen zakázku splnit nebo ji splní v nižší než dohodnuté kvalitě nebo s prodlením. Z toho vyplývá i riziko ušlého zisku v případě prodlení s dodáním rekonstrukce nebo riziko odpovědnosti za škodu, případně následných škod v případě dodání rekonstrukce s vadami. Při složitějších rekonstrukcích může být obtížné sjednat cenu jako konečnou a existuje tedy riziko překročení původně předpokládané ceny.

### **Rizika vyplývající z krátké podnikatelské historie Emitenta**

Emitent vznikl v roce 2014 a je tedy společností s krátkou podnikatelskou historií. Rizika vyplývající z této skutečnosti jsou zmírněna tím, že členové orgánů společnosti a Agent pro zajištění mají každý minimálně pětiletou zkušenost v oborech relevantních pro podnikání Emitenta. Přesto nelze vyloučit určitá rizika vyplývající z krátké podnikatelské historie Emitenta, jako je např. riziko nedůvěry obchodních partnerů a z toho plynoucí komplikace při uzavírání obchodních vztahů.

### **Operační riziko**

Operační riziko představuje riziko ztráty následkem nedostatečnosti při selhání vnitřních procesů, lidského faktoru a systémů včetně informačních technologií či telekomunikační infrastruktury, nebo riziko ztráty způsobené vlivem vnějších událostí. Emitent je závislý na finančních, účetních, správních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejich činnost může být ovlivněna řadou problémů jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, aj. Součástí operačního rizika je i právní riziko, že smlouvy a nároky Emitenta budou nevykonalné. Emitent nemá vytvořeny žádné pracovní ani jiné závazné postupy upravující jeho činnost.



## **Politické, ekonomické, právní a demografické faktory**

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv společenské faktory, které Emitent nemůže ovlivnit a ani je nelze objektivně předvídat. Jedná se o faktory politické, ekonomické, právní a demografické. Budoucí finanční prostředí, obecné obchodní prostředí, prostředí na realitním trhu, na trhu a rovněž výsledky a rentabilita podnikání Emitenta, vývoj jeho obchodní úspěšnosti a další rozvoj podnikání mohou být negativně ovlivněny výše uvedenými předem nepředpověditelnými faktory. Například změny v politice české vlády mohou mít nepříznivý vliv na českou ekonomiku a následně též na podnikání a finanční situaci Emitenta.

### **Riziko koncentrace**

Riziko koncentrace znamená, že v důsledku soustředění investic Emitenta do jednoho segmentu ekonomiky, jednoho území nebo jednoho typu aktiv může být Emitent ve významné míře vystaven rizikům spojeným s daným segmentem ekonomiky, územím či typem aktiv. Riziko koncentrace je u Emitenta dáno tím, že se Emitent zaměřuje na investice do nemovitostí na území České republiky, zejména na rezidenční nemovitosti (byty, rodinné domy) a pozemky, které se nachází mimo Prahu (případně na nákupy pohledávek zajištěných nemovitostmi). Emitent tedy je ve zvýšené míře vystaven rizikům ekonomického vývoje na takto vymezeném území a segmentu realitního trhu.

Současně nelze vyloučit, že Emitent bude ve zvýšené míře vystaven i riziku konkrétní investice, například nabytím pohledávky nebo nemovitosti ve vyšší než obvyklé hodnotě.

### **Riziko spojené s nabýváním pohledávek ze spotřebitelských úvěrů**

Nelze vyloučit, že některé pohledávky nakoupené Emitentem a sloužící jako zajištění budou pohledávkami ze spotřebitelských úvěrů. Pohledávky ze spotřebitelských úvěrů podléhají pravidlům uvedeným v zákoně č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném znění, která omezují práva věřitele, zejména omezují výši úroku z prodlení, smluvní pokuty, způsob výkonu zástavního práva u spotřebitelského úvěru na bydlení a postup při sesplatnění spotřebitelského úvěru. Zvláště považuje Emitent za vhodné upozornit na následující omezení: Ke splacení nebo zajištění spotřebitelského úvěru nelze použít směnku nebo šek. Zástavní věřitel může podle § 123 zákona č. 257/2016 Sb. zástavu zajišťující spotřebitelský úvěr na bydlení zpeněžit nejdříve po uplynutí 6 měsíců poté, co započítí výkon zástavního práva oznámil zástavnímu dlužníkovi. Zástavní věřitel v této době nemůže zástavnímu dlužníku bránit při prodeji zástavy za účelem splacení dluhu.

V důsledku výše uvedených pravidel může být uplatnění práv ze zajištění v případě spotřebitelských úvěrů méně efektivní, než jak by tomu bylo u běžných úvěrů. Existuje rovněž riziko, že v důsledku formulace úvěrové smlouvy, která neodpovídá zákonu, nebude možné některá práva věřitele uplatnit vůbec.

K datu prospektu žádná pohledávka Emitenta není pohledávkou ze spotřebitelského úvěru.

## **2.2 RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K VYDÁVANÝM DLUHOPISŮM**

Rizika spojená s Dluhopisy mohou být rozdělena do následujících kategorií:

### **Obecná rizika spojená s Dluhopisy**

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) přímo nebo odkazem;
- mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

### **Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj**

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přiměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů, potenciálních rizik a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora.

### **Změna právních předpisů**

Práva spojená s Dluhopisy vycházejí z právního řádu České republiky. Emitent nemůže poskytnout jakoukoli záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo způsobu aplikace právních předpisů státními orgány na hodnotu Dluhopisů po datu vydání tohoto Základního prospektu.

### **Rizika týkající se výnosu a ceny Dluhopisu**

Výnos z dluhopisů nebude vyplácen v průběhu životnosti Dluhopisu, ale až společně se jmenovitou hodnotou. Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v příslušném Doplnku dluhopisového programu po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

### **Rizika spojená s možnou nízkou likviditou Dluhopisů**

Vzhledem k faktu, že Emitent nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému, pak bude-li chtít vlastník Dluhopisu Dluhopis prodat, vystavuje se riziku, že se mu nepodaří najít osobu, která Dluhopis koupí.

### **Riziko předčasného splacení**

Emitent má právo splatit Dluhopisy příslušné Emise kdykoliv před datem jejich splatnosti. Pokud Emitent splatí jakékoliv Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent může například splatit Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

### **Kreditní riziko/riziko nesplacení**

Investor je vystaven riziku ztráty, které vyplývá z možnosti selhání Emitenta tím, že nedostojí částečně, nebo zcela svým závazkům splatit úrok a/nebo jistinu Dluhopisu včas, nebo vůbec. Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení.

Vlastníci Dluhopisů budou ve výše uvedených případech selhání Emitenta nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty a výnosů Dluhopisů soudní cestou, prostřednictvím Agentu pro zajištění, případně své pohledávky uplatnit v insolvenčním řízení.

Emitent snižuje, avšak zcela neeliminuje toto riziko pomocí zajištění prostřednictvím Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění vykonává práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění vlastním jménem ve prospěch oprávněných osob; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se zástavce nebo jiného poskytovatele zajištění nebo jejich majetku. Plnění získané ze zajištění náleží Vlastníkům Dluhopisů v poměru určeném v emisních podmínkách, resp. Dluhopisovém programu. Agentem pro zajištění se určuje JUDr. Filip Černý, PhD., advokát, ev. č. ČAK 14944, se sídlem Slavíčkova 2, 160 00 Praha 6.

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch vlastníků Dluhopisů je upraven ve Smlouvě o výkonu činnosti Agentu pro zajištění. V souladu s příslušnými ustanoveními Dluhopisového programu se vyžaduje, aby byl stále udržován určitý poměr hodnoty předmětů zajištění vůči výši použitých finančních prostředků z Výtěžku Emise Dluhopisů. Informace o možných rizicích spojených se zajištěním jsou uvedeny níže v kapitole „Limity a omezení zajištění Dluhopisů“.

### **Poplatky**

V souvislosti s úpisem, vydáním, splácením ani výplatou výnosu Dluhopisů nejsou Emitentem ani třetími osobami účtovány žádné poplatky. Emisní kurs Dluhopisu může nicméně být vyšší než jmenovitá hodnota Dluhopisu, přičemž rozdíl mezi emisním kursem a jmenovitou hodnotou Dluhopisu se nesplácí a je příjmem Emitenta. V případě, že by došlo k realizaci Zajištění, budou z výtěžku realizace Zajištění Dluhopisů stržena odměna Agentu pro zajištění ve výši 3% a související nutné náklady třetích stran. Výtěžek zajištění bude převeden na účty vlastníků Dluhopisů, jejichž nároky byly vymáhány prostřednictvím realizace zajištění v souladu s rozhodnutím schůze Vlastníků Dluhopisů, a případný přebytek bude vrácen Emitentovi.

### **Zdanění**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici

žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat výhradně na shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Základním prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než původně předpokládali a/nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal. Emitent nebude Vlastníky Dluhopisů kompenzovat za daně, poplatky a další náklady, které Vlastníkům Dluhopisů vzniknou v souvislosti s peněžními toky z Dluhopisů.

### **Riziko inflace**

Riziko inflace je jedním z nejzávažnějších rizik. Inflace vede ke snížení kupní síly peněz. Dosáhnout výnosu vyššího (po odpočtu daně) než je očekávaná inflace je tedy důležitým investičním cílem. Makroekonomický vývoj ovlivňuje dění na finančních trzích jednak přímo tím, že ekonomická situace ovlivňuje potřeby a pozici jednotlivých účastníků - Emitentů i investorů - a současně i nepřímo, tím, že ovlivňuje jejich představy (očekávání) o tom, jak se ekonomika bude v budoucnu vyvíjet. Výsledkem jsou změny ve vyhlídkách na prosperitu jednotlivých firem a odvětví, změny cen finančních aktiv, které se na těchto trzích obchodují, změny v úrokových sazbách, které jsou zde investory požadovány a změny v dostupnosti resp. prodejnosti jednotlivých investičních instrumentů – jejich likvidity. Vývoj v těchto oblastech má vliv také na důvěru investorů a ztráta důvěry se může projevit prudkými změnami objemu i směru toku kapitálu mezi jednotlivými trhy, oblastmi či regiony a výrazně a velmi rychle změnit vývoj cen investičních aktiv a nemovitostí na těchto trzích.

### **Riziko nepředvídatelné události**

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem, a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

### **Zákonnost koupě dluhopisů**

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

### **Limity a omezení zajištění Dluhopisů**

V některých případech může nastat časový odstup mezi sjednáním zástavního nebo podzástavního práva a okamžikem, kdy zástavní nebo podzástavní právo vznikne nebo nabude účinků vůči dlužníkovi. Konkrétně v případě nemovitostí nebude zajištění existovat až do dne vkladu zástavního nebo podzástavního práva do katastru nemovitostí, může se tedy stát, že vlastník nabude dluhopis, který nebude do vzniku zástavního nebo podzástavního práva zajištěn. V případě pohledávek sice zástavní právo k pohledávce vznikne již uzavřením zástavní smlouvy, ale nebude mít účinky vůči dlužníku zastavené pohledávky až do jeho oznámení dlužníkovi. Do okamžiku oznámení zástavního práva

k pohledávce dlužníkovi zastavené pohledávky může dojít ke splacení zastavené pohledávky Emitentovi a tím i k zániku zastavené pohledávky, aniž by bylo možné realizovat zajištění.

Povinné zajišťování závazků z Dluhopisů prostřednictvím Agentů pro zajištění se týká pouze jmenovité hodnoty Dluhopisů, nikoli výnosů z Dluhopisů.

V případě využití Výtěžku z emise Dluhopisů mimo Vázaný účet Emitenta je Výtěžek zajišťován zástavním právem k Nemovitosti. Investor by však měl vědět, že hodnota Nemovitostí, které slouží jako zajištění je mj. odvislá i od kvality provedeného znaleckého posudku Nemovitostí, což v případě jeho neodborného provedení může znamenat, že výše zajištění může být v konečném důsledku nižší než proklamovaná. To platí rovněž pro nemovitosti, které zajišťují pohledávky, do nichž Emitent hodlá investovat.

Emitent upozorňuje, že hodnota zajištění se nemusí v případě každé jednotlivé pohledávky rovnat nebo převyšovat výši pohledávky včetně jejího příslušenství. K tomu může dojít například v důsledku toho, že v jednotlivém případě je hodnota zajištění nižší než výše konkrétní nabývané pohledávky, nebo v důsledku růstu příslušenství pohledávky. Tím není dotčeno ustanovení 4.6.2.4 tohoto prospektu (společných emisních podmínek), které stanoví, že celková hodnota nemovitostí a pohledávek, které zajišťují závazek Emitenta splatit Dluhopisy, musí činit alespoň 120% finančních prostředků z Výtěžku Emise Dluhopisů na jejich financování po odečtení rozdílu mezi emisním kursem a jmenovitou hodnotou Dluhopisů, částky uložené na vázaném účtu a částky, kterou je Emitent oprávněn použít k účelu financování svého provozu.

Zajištění může v důsledku různých faktorů kolísat v čase a může být v okamžik realizace Zajištění nižší, než je objem splatných pohledávek z Dluhopisů (tj. zejména jejich jmenovitá hodnota a narostlý a dosud neplacený úrok). Výtěžek z realizace Zajištění se dále snižuje o náklady Agentů pro zajištění a případné další náklady třetích stran spojené s výkonem Zajištění a odměnu Agentů pro zajištění ve výši 3 (tři) % z výtěžku realizace Zajištění.

Existuje tedy riziko, že v případě realizace zástavního práva k Nemovitostem nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům Dluhopisů postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem. Dále existuje riziko, že Nemovitosti bude obtížné či v důsledku nezájmu nemožné v rámci realizace Zajištění zpeněžit nebo že proces prodeje bude nezvykle dlouhý – všechny tyto skutečnosti mohou mít za následek, že pohledávky Vlastníků Dluhopisů za Emitentem nebudou plně a v rozumném čase uspokojeny.

Emitent nechává zpracovat znalecké posudky k určení hodnot nemovitostí, které slouží jako zajištění závazků Emitenta z Dluhopisů, jednou za 5 let. Existuje tedy riziko, že hodnota nemovitostí jako předmětu zajištění během této doby může klesnout a v okamžiku realizace zajištění nebude kryt závazky Emitenta v plné míře.

Existuje rovněž riziko selhání Agentů pro zajištění nebo jiných faktorů souvisejících se zajištěním. V důsledku různých faktorů mimo vliv Emitenta nelze zcela zajistit, že Agent pro zajištění bude při realizaci zajištění postupovat řádně, včas a účinně.

Emitent se zavázal zřízovat nebo zajišťovat zřízení zástavního práva prvního pořadí k Nemovitostem, které jsou předmětem Zajištění v případě využití výtěžku Emise mimo Vázaný účet Emitenta k financování nákupu Nemovitostí. Zajištění Dluhopisů k Nemovitostem může však v některých případech vzniknout až po okamžiku odepsání peněžních prostředků z Vázaného účtu Emitenta, a to vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí.

Přestože se Emitent zavazuje vždy vyvinout veškeré úsilí a poskytnout veškerou součinnost pro zajištění zápisu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí, nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno či dojde zcela nebo částečně k zániku Zajištění. V takovém případě nebude splněno zajištění závazků z Dluhopisů způsobem popsaným v Emisních podmínkách, což může mít za následek zvýšení rizika investice do Dluhopisů.

Zajištění Dluhopisů zástavním právem k nemovitostem prostřednictvím Agentu pro zajištění je způsob zajištění dluhopisů, který je upraven v § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Agent pro zajištění vykonává práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se zástavce nebo jiného poskytovatele zajištění nebo jejich majetku. Plnění získané ze zajištění náleží Vlastníkům Dluhopisů v poměru určeném v emisních podmínkách, resp. Dluhopisovém programu.

Emitent nemůže vyloučit, že nedojde ke změně Agentu pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru Agentu pro zajištění postupuje s dostatečnou obezřetností, a přestože ho může Emitent z vlastní vůle určit na přechodné období, dokud o novém Agentu pro zajištění nerozhodně schůze Vlastníků dluhopisů, případný přechodný ani nový Agent pro zajištění vybraný schůzí Vlastníků Dluhopisů nemusí mít obdobnou zkušenost či reputaci jako stávající Agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat peněžité pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi a tím může být ohroženo uspokojení těchto pohledávek jednotlivých Vlastníků Dluhopisů.

Zajištění je konstruováno jako společné pro všechny dřívější, současné i budoucí závazky Emitenta z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu. Nelze tedy vyloučit, že dojde k Případu neplnění závazků, který se bude týkat jen některé Emise nebo Emisí Dluhopisů, avšak o realizaci zajištění bude rozhodovat schůze vlastníků všech Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu, která může rozhodnout případně i tak, že Zajištění nebude realizováno, nebo že bude realizováno později.

### 3 ÚDAJE O EMITENTOVI DLE PŘÍLOHY IV NAŘÍZENÍ KOMISE ES/809/2004

#### 3.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY, ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Osobou odpovědnou za prospekt je Emitent – Guaranteed investment a.s., se sídlem na adrese Hlinky 138/27, Staré Brno, 603 00 Brno, IČ: 03312682, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7120, jejímž jménem jedná Tomáš Dračka, předseda představenstva, dat. nar. 29. 7. 1987, Střední 344/12, 664 41 Popůvky.

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Brně, dne 12.dubna 2019



Tomáš Dračka

předseda představenstva

Guaranteed investment a.s.

#### 3.2 OPRAVNĚNÍ AUDITORŮ

Historické finanční údaje, uvedené v tomto prospektu, byly ověřeny auditorem.

##### Účetní závěrku Emitenta za rok 2015 (období od 1.1.2015 do 31.12.2015) ověřila společnost

Obchodní firma:	FSG Finaudit, s.r.o.
Sídlo:	Olomouc, Třída Svobody 645/2, PSČ 77200
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Osvědčení č.:	154
Zastoupený:	Ing. Jakub Šteinfeld

##### Účetní závěrku Emitenta za rok 2016 (období od 1.1.2016 do 31.12.2016) ověřila společnost

Obchodní firma:	FSG Finaudit, s.r.o.
Sídlo:	Olomouc, Třída Svobody 645/2, PSČ 77200
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Osvědčení č.:	154
Zastoupený:	Ing. Jakub Šteinfeld

##### Účetní závěrku Emitenta za rok 2017 (období od 1.1.2017 do 31.12.2017) ověřila společnost

Obchodní firma:	FSG Finaudit, s.r.o.
Sídlo:	Olomouc, Třída Svobody 645/2, PSČ 77200

Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Osvědčení č.:	154
Zastoupený:	Ing. Jakub Šteinfeld

### Účetní závěrku Emitenta za rok 2018 (období od 1.1.2018 do 31.12.2018) ověřila společnost

Obchodní firma:	FSG Finaudit, s.r.o.
Sídlo:	Olomouc, Třída Svobody 645/2, PSČ 77200
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Osvědčení č.:	154
Zastoupený:	Ing. Jakub Šteinfeld

Auditované účetní závěrky společnosti Guaranteed investment a.s. za roky 2015, 2016, 2017 a 2018 jsou nedílnou součástí tohoto Základního prospektu.

### 3.3 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující finanční údaje by měly být posuzovány ve spojení s informacemi uvedenými v tomto Základním prospektu v kapitole Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a ztrátách Emitenta a ve spojení s účetními závěrkami Emitenta. Účetní závěrky Emitenta za účetní období 1.1.2015 až 31.12.2015, 1.1.2016 až 31.12.2016, 1.1.2017 až 31.12.2017 a 1.1.2018 až 31.12.2018 byly ověřeny auditorem.

Emitent uvádí, že naplňuje definici malého nebo středního podniku (v případě Emitenta se jedná o malý podnik) ve smyslu čl. 2 Doporučení č. 2003/361/ES ze dne 6. května 2003, proto postupuje podle Přílohy XXVI Nařízení Komise (ES) č. 809/2004 ze dne 29. dubna 2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů.

Od 1.1.2018 došlo ke změně metodiky při účtování nemovitých věcí. V původní variantě se všechny nemovitosti účtovaly v účtové skupině 132 - zboží na skladě a v prodejnách. Dle nové metodiky se takto účtují pouze nemovité věci, které nejsou pronajímány, jejich následný prodej je účtován do výnosů na účet 604 - tržby za zboží a související náklad na 504 - prodané zboží. Pronajímané nemovité věci se účtují na účtovou třídu 021 - stavby bez tvoření opravěk a 031 - pozemky.

<b>ROZVAHA</b>				
(v tis. Kč)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
<b>AKTIVA CELKEM</b>	28590	47626	65396	76182
Pozemky a stavby	-	-	22500	17789
Dlouhodobý finanční majetek	5986	7743	10012	10819
Zboží	19040	23100	11022	15851
Krátkodobé pohledávky	745	13162	16269	28555
Peněžní prostředky	2819	2645	3595	1627
<b>PASIVA CELKEM</b>	28590	47626	65396	76182
Vlastní kapitál	1845	2148	2746	-2500
Základní kapitál	2000	2000	2000	2000
Výsledek hospodaření minulých let	-177	-155	85	499
Vydané dluhopisy	26248	38798	60706	48795



<b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY</b>				
(v tis. Kč)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2019
Tržby za prodej zboží	1700	6684	2729	2313
Služby	1721	3683	3599	5001
Provozní výsledek hospodaření	-79	2064	3636	-530
Finanční výsledek hospodaření	101	-1782	-3118	--4369
Výsledek hospodaření	22	240	414	-4899
<b>PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH</b>				
(v tis. Kč)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-19298	-439	-13494	26327
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1971	-2193	-2196	-16384
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	22296	17818	16640	-11911
Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	1027	-174	950	-1968
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	2819	2645	3595	1627

Poznámka: Emitent nemá k datu zpracování prospektu žádné závazky mimo závazků z vydaných dluhopisů.

### 3.4 RIZIKOVÉ FAKTORY

Rizikové faktory jsou uvedeny v čl. 2 „Rizikové faktory“.

### 3.5 ÚDAJE O EMITENTOVĚ

#### 3.5.1 Základní údaje o Emitentovi

Název společnosti:	Guaranteed investment a.s.
Místo registrace:	Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7120
IČ:	03312682
Sídlo:	Hlinky 138/27, Staré Brno, 603 00 Brno
Země sídla:	Česká republika
Datum vzniku společnosti:	20.8.2014
Založení společnosti:	Společnost byla založena dne 18.6.2014 přijetím stanov.
Základní kapitál:	2.000.000,- Kč
Internetová adresa:	<a href="http://www.zajistenainvestice.cz">www.zajistenainvestice.cz</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@zajistenainvestice.cz">info@zajistenainvestice.cz</a>
Tel.:	+420 737 224 455

Emitent se jako subjekt českého práva řídí právními předpisy platnými na území České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 90/2012 Sb., obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění. Pro činnost Emitenta je dále podstatný zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

### 3.5.2 Historie a vývoj emitenta

Emitent vznikl na základě § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ve spojení s ustanovením § 8 odst. 2, § 11 odst. 1 a § 250 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění.

18.6.2014	Založení Emitenta – původní název Zimaxen trade a.s.
20.8.2014	Zápis Emitenta do Obchodního rejstříku
22.9.2014	Faktické zahájení fungování Emitenta. Změna názvu Emitenta na Guaranteed investment a.s. Mění se sídlo na Hlinky 128/27, 603 00, Brno. Změna představenstva Emitenta, členy představenstva se stávají Tomáš Dračka a Martin Počepický. Změna dozorčí rady Emitenta, členy dozorčí rady se stávají Michal Šandara a Lucie Počepická. Změna akcionářské struktury, APOS Consult a.s. vlastní 40% akcií a Lucie Počepická 60% akcií Emitenta.
28.11.2017	Změna představenstva Emitenta: člen představenstva je nadále pouze Tomáš Dračka. Martin Počepický již nadále není členem představenstva.

Emitent v minulosti emitoval následující emise dluhopisů (údaje ke dni 12.dubna 2019):

Název emise	Výnos p.a.	frekvence výplaty výnosu	Způsob zajištění	Objem upsaných dluhopisů	Datum splatnosti
Tříletý dluhopis	7%	Jednorázově	zástavní právo	4 900 000 Kč	01.11.2017 (splaceno)
Pětiletý dluhopis	9%	Jednorázově	zástavní právo	12 900 000 Kč	01.11.2019
Pětiletý dluhopis II	9%	Jednorázově	zástavní právo	8 000 000 Kč	01.11.2019
Pětiletý dluhopis III	9%	Jednorázově	zástavní právo	15 000 000 Kč	01.12.2020
Pětiletý dluhopis IV	8%	Jednorázově	zástavní právo	9 900 000 Kč	13.12.2021

Pětiletý dluhopis V	7%	Jednorázově	zástavní právo	10 000 000 Kč	24.07.2022
Tříletý dluhopis Guaranteed investment a.s. (1. emise)	5%	Jednorázově	zástavní právo	7 00 000 Kč	20.12.2020
Pětiletý dluhopis Guaranteed investment a.s. (2. emise)	7%	Jednorázově	zástavní právo	10 000 000 Kč	20.12.2022

Souhrnné údaje:

<b>Celkový objem emisí dluhopisů ke dni 12.dubna 2019</b>	<b>81 000 000 Kč</b>
<b>Celkový objem upsaných dluhopisů ke dni 12.dubna 2019</b>	<b>71 400 000 Kč</b>
<b>Celkový objem nesplacených závazků z dluhopisů včetně výnosu ke dni 12.dubna 2019</b>	<b>80 725 853 Kč</b>

### 3.5.3 Platební schopnost a ohodnocení finanční způsobilosti (rating) emitenta

V podnikání Emitenta nenastaly žádné nedávné události, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo k datu vyhotovení tohoto prospektu zpracováno.

### 3.5.4 Investice

Ode dne poslední účetní závěrky, tj. účetní závěrky za období 1.1.2018 až 31.12.2018, Emitent nerealizoval žádnou významnou investici, která by ovlivnila nebo změnila ekonomickou situaci společnosti, mimo předmět jeho hlavní a obvyklé činnosti, tedy nákupy a prodeje nemovitostí a pohledávek. V nadcházejícím období Emitent plánuje postupovat v souladu s jeho obvyklou obchodní strategií, zatím bez konkrétních investičních plánů či závazků.

Investice, které Emitent provedl od data poslední auditované účetní závěrky, jsou patrné z tabulek v bodu 3.6 níže.

## 3.6 PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA

Emitent je společnost, jejíž hlavní činností je nákup, pronájem, rozvoj a následný prodej nemovitostí na území České republiky. Činnost Emitenta je zaměřena na dlouhodobé nebo střednědobé využití nemovitostí v portfoliu Emitenta, které zahrnuje jejich pronájem a rozvoj (rekonstrukci, změnu).

Vzhledem k individuálnímu charakteru každé nemovitosti a značné konkurenci na trhu je konkrétní strategie nakládání s nemovitostmi určována individuálně.

Emitent na realitním trhu v České republice vyhledává vhodné nemovitosti, které nakupuje do svého majetku a dále s nimi nakládá podle strategie určené pro danou nemovitost s ohledem na situaci na realitním trhu a situaci konkrétní nemovitosti.

V obecné rovině využívá Emitent následující strategie:

1. dlouhodobá držba nemovitosti (5 až 10 let, výjimečně více), která bude zpravidla spojena s pronájmem nemovitosti, a může být dále spojena s rekonstrukcí či změnou nemovitosti,
2. střednědobé držení nemovitosti (1 až 5 let) a její následný prodej, pokud je toto výhodné vzhledem ke konkrétní situaci; tato strategie bude rovněž zpravidla spojena s pronájmem nemovitosti, a může být dále spojena s rekonstrukcí či změnou nemovitosti.

Emitent může dále nabývat pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitostem na území ČR, vzniklé z účelových i neúčelových úvěrů nebo zápůjček poskytnutých třetími osobami.

Nabývací cena uvedených pohledávek činí k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu cca 20% z celkového objemu nakoupených aktiv (tedy pohledávek a nemovitostí). Emitent vlastní k datu tohoto prospektu 7 pohledávek zajištěných nemovitostí, kdy se ve 2 případech jedná o zajištěný podnikatelský účelový úvěr, v 1 případě o zajištěný účelový úvěr, ve 3 případech o zajištěnou zápůjčku a 1 dohodu o narovnání. Dlužníci těchto pohledávek jsou fyzické osoby a dvě právnické osoby. Všechny pohledávky jsou zajištěné nemovitostí, přičemž 6 ze 7 pohledávek je již splatných.

Při nabývání pohledávek zohledňuje Emitent zejména následující faktory: kvalitu dokumentace pohledávky, bonitu dlužníka a kvalitu zajištění. Emitent postupuje tak, aby kupní cena jedné pohledávky nepřevýšila 20% celkové hodnoty jeho portfolia (tj. hodnoty nemovitostí, pohledávek a volných prostředků). Pohledávky může Emitent držet do splatnosti, resp. do jejich splacení, není však vyloučeno, že Emitent pohledávku úplatně postoupí třetí osobě. Vzhledem k individuální povaze každé pohledávky stanoví konkrétní postup představenstvo s péčí řádného hospodáře na základě posouzení konkrétní situace.

Ve výše uvedeném není zahrnuta pohledávka (podnikatelský úvěr) poskytnutá Emitentem společností PFG Holding s.r.o. ve výši 7 080 000 Kč, zajištěná zástavním právem k nemovitosti – rodinnému domu v okrese Brno-venkov o velikosti 254 m<sup>2</sup> (viz informace v tabulce na konci tohoto článku).

Emitent neprovozuje správu majetku srovnatelnou s obhospodařováním investičních fondů, neposkytuje úvěry (až na výjimečné případy) ani neprovádí činnosti podle § 1 odst. 3 zákona o bankách.

K datu vyhotovení tohoto prospektu je Emitent vlastníkem následujícího portfolia nemovitostí a pohledávek. Uvedené nemovitosti generují výnosy z pronájmu a dále z jejich případného prodeje.

**Nemovitosti:**

	Typ nemovitosti	Datum podpisu kupní smlouvy	Identifikace nemovitosti / číslo LV	Katastrální území	Velikost v m2	Lokalita / okres	Nákupní cena	Výše měsíčního nájemného bez plateb za služby a dodávky energie
1	Rodinný dům	15.10.2015	20	Adamov	221	Blansko	2 200 000 Kč	25 000 Kč
2	Rodinný dům	27.08.2015	8	Blešno	179	Hradec Králové	1 700 000 Kč	8 000 Kč
4	Rodinný dům	15.06.2016	127	Klečany	170	Praha-východ	3 600 000 Kč	25 000 Kč
5	Rodinný dům	04.12.2015	849	Písek u Jablunkova	325	Frýdek-Místek	1 500 000 Kč	15 000 Kč
6	Rodinný dům	25.01.2016	84	Radslavice u Přerova	90	Přerov	2 600 000 Kč	Aktuálně není pronajato
7	Rodinný dům	21.10.2015	92	Sádek	249	Příbram	1 500 000 Kč	9 000 Kč
8	Rodinný dům	03.09.2015	110	Tmaň	158	Beroun	2 000 000 Kč	10 000 Kč
9	Rodinný dům	16.05.2016	176	Vrbno pod Pradědem	315	Bruntál	1 300 000 Kč	10 000 Kč
10	Rodinný dům / Chata	02.03.2015	230	Tymákov	80	Plzeň - město	2 100 000 Kč	Aktuálně není pronajato
11	Rodinný dům	22.05.2017	88	Dolní Heršpice	236	Brno - město	8 000 000 Kč	Aktuálně není pronajato
12	Rodinný dům	04.12.2017	709	Vacenovice u Kyjova	123	Hodonín	1 300 000 Kč	15 000 Kč
13	Pozemek	21.06.2018	476	Zastávka	2880	Brno - venkov	3 250 000 Kč	Aktuálně není pronajato
14	Rodinný dům	11.03.2019	2637	Dolní Kounice	115	Brno venkov	1 400 000 Kč	5 000 Kč
15	Byt	28.03.2019	2574	Žebětín	58	Brno-město	2 000 000 Kč	9 780 Kč

**Peněžité zápůjčky zajištěné:**

Typ úvěru	Poskytnutá půjčka	Datum poskytnutí úvěru	Splatnost	Protistrana	Hodnota zajištění	Typ zajištění	Splatnost pohledávky
Podnikatelský úvěr (společnosti PFG Holding s.r.o.)	7 112 000 Kč	29.10.2014	jednorázově	Právnícká osoba	8 850 000 Kč	Rodinný dům – zástavní právo	31.12.2020

**Pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitosti:**

	Typ pohledávky	Datum vzniku pohledávky	Výše poskytnutého plnění	Dlužná částka k datu pořízení	Aktuální dlužná částka k 12.4.2019	Datum pořízení pohledávky	Kupní cena	Typ zajištění	Hodnota zajištění	Splatnost pohledávky
1	Zajištěný účelový úvěr	03.12.2015	80 000 Kč	256 379 Kč	511 207 Kč	09.02.2016	122 000 Kč	Rodinný dům – zástavní právo	390 000 Kč	sesplatněná
2	Zajištěný podnikatelský účelový úvěr	18.11.2016	800 000 Kč	3 634 188 Kč	7 299 959 Kč	04.01.2017	1 600 000 Kč	Rodinný dům a byt – zástavní právo	1 730 000 Kč	sesplatněná
3	Zajištěná zápůjčka	21.11.2016	300 000 Kč	1 015 200 Kč	2 612 910 Kč	04.01.2017	800 000 Kč	Rodinný dům – zástavní právo	1 700 000 Kč	sesplatněná
4	Zajištěná zápůjčka	29.12.2016	700 000 Kč	2 658 380 Kč	7 025 451 Kč	19.01.2017	1 950 000 Kč	Rodinný dům – zástavní právo	1 420 000 Kč	sesplatněná
5	Zajištěná zápůjčka	21.11.2016	360 000 Kč	1 505 334 Kč	3 08 582 Kč	04.01.2017	600 000 Kč	Rodinný dům – zástavní právo	830 000 Kč	sesplatněná
6	Zajištěný podnikatelský účelový úvěr	31.10.2016	400 000 Kč	2 244 770 Kč	2 014 369 Kč	02.03.2017	2 100 000 Kč	Rodinný dům – zástavní právo	1 100 000 Kč	sesplatněná
7	Dohoda o narovnání	13.12.2018	800 000 Kč	1 604 609 Kč	1 604 609 Kč	08.02.2019	1 000 000 Kč	Rodinný dům – zástavní právo	5 800 000 Kč	25.01.2020

Všechny pohledávky jsou dle emisních podmínek zajištěny zástavním právem. V některých případech je hodnota zajištění nedostatečná vůči kupní ceně pohledávky. Kromě zástavního práva jsou některé pohledávky opatřeny i notářským zápisem s přímou vykonatelností (tj. pohledávka č. 1 ) a tudíž je emitent schopen zpeněžit i ostatní případný majetek dlužníka. Na základě těchto faktorů bylo rozhodováno při nákupu daného balíku pohledávek. Emitent uvádí, že aktuální dlužná částka, tzn. aktuální hodnota pohledávek je počítána čistě matematicky, tzn. uvedená hodnota je maximální hodnota dle jednotlivých úvěrových podmínek. Emitent tedy počítá s tím, že výtěžek z pohledávek nedosáhne plné výše dle aktuální hodnoty pohledávky. Emitent by v případě vymáhání postupoval dle příslušných právních předpisů.

Poznámky:

Datum vzniku pohledávky je podle informací dostupných Emitentovi datem poskytnutí úvěru nebo zápůjčky, kterou byly refinancovány starší úvěry nebo zápůjčky daného dlužníka.

Původní výše pohledávky (výše poskytnutého úvěru/zápůjčky) znamená výši jistiny úvěru nebo zápůjčky, která byla poskytnuta dlužníkovi.

V případě všech výše uvedených pohledávek došlo k jejich sesplatnění pro neplnění sjednaných podmínek dlužníkem, jistina i veškeré řádné úroky jsou tedy v současné době splatné. Z tohoto důvodu se pohledávky dále neúročí řádnými úroky a dlužníci je splácí podle splátkového kalendáře stanoveného písemnou dohodou předchozího věřitele s dlužníkem. Emitent realizuje zisk na základě rozdílu mezi aktuální dlužnou částkou a kupní cenou pohledávky.

Aktuální dlužná částka k datu prospektu zahrnuje všechny v současné době splatné nároky Emitenta vůči dlužníkovi z dané pohledávky. Rozdíl mezi výší položky „Původní výše pohledávky (výše poskytnutého úvěru/zápůjčky)“ a položky „Aktuální dlužná částka k datu prospektu“ je dán tím, že k jistině pohledávky narostly v důsledku sesplatnění veškeré řádné úroky za celou původně plánovanou dobu splácení, a případně též úroky z prodlení nebo smluvní pokuty.

V případě, že se dlužník dostane do prodlení se splácením pohledávky podle splátkového kalendáře nebo s plněním jiných povinností vyplývajících ze smluvní dokumentace, dochází ke ztrátě výhody splátek a ke zvýšení aktuální dlužné částky o další sankce. Jedná se zejména o následující sankce, které lze uplatnit i kumulovaně:

- V případě prodlení s úhradou kterékoliv splátky smluvní pokuta ve výši 0,5% denně počítaná z poskytnuté jistiny úvěru ode dne prodlení až do úplného zaplacení celé dlužné částky úvěru,
- Smluvní úrok z prodlení ve výši 30% p.a. jdoucí z celé dlužné částky úvěru ode dne prodlení až do zaplacení, který je za každý den prodlení splatný vždy následující kalendářní den po dni, v němž prodlení trvá. Pokud dlužník neuhradí splátku, dojde ke ztrátě výhody splátek (sesplatnění úvěru). Úrok z prodlení běží z aktuálně splatné částky až do jejího úplného zaplacení.
- Jednorázová smluvní pokuta ve výši 50 % počítaná z jistiny poskytnutého úvěru, která je splatná následující kalendářní den po dni, v němž došlo k porušení některé z následujících povinností
  - a) porušení povinnosti dlužníka v podobě prodlení dlužníka s úhradou jednotlivé měsíční splátky o více než 1 kalendářní den,
  - b) porušení povinnosti dlužníka v podobě prodlení dlužníka s úhradou jiného peněžitého závazku dle této Smlouvy,

- c) porušení jiných povinností dlužníka vyplývajících ze smlouvy, např. povinnosti dodat věřiteli ve stanovené lhůtě notářský zápis o uznání dluhu a svolení k vykonatelnosti, povinnosti ve stanovené lhůtě pojistit zástavu a vinkulovat pojistné plnění ve prospěch věřitele,
- e) každý jednotlivý případ, kdy se jakékoli prohlášení dlužníka ve smlouvě ukáže jako nepravdivé nebo neúplné.

Může nastat situace, kdy dlužník poruší více povinností a věřiteli vznikne více nároků na smluvní pokutu (nap. pohledávka č. 6), čímž dojde k významnému zvýšení aktuální dlužné částky.

Frekvence splácení pohledávek je ve všech případech měsíční. Všichni dlužníci pohledávky pravidelně splácí, nicméně dochází k dílčím prodlením při platbě jednotlivých splátek, což má za důsledek vznik práva na výše uvedené sankce. Dlužník má ve všech případech možnost splatit dluh předčasně.

Ocenění nemovitostí sloužících jako zajištění bylo provedeno znaleckým posudkem.

Osoby, které poskytly úvěry nebo zápůjčky, ze kterých vznikly výše uvedené pohledávky, netvoří s Emitentem podnikatelské seskupení ani nejsou s Emitentem jinak propojeny. Emitent nebude nabývat ani v budoucnu pohledávky od osob, které s ním tvoří podnikatelské seskupení nebo jsou s ním jinak propojeny a zejména nebude nabývat pohledávky, které vznikly poskytnutím úvěrů společnostmi Fast Money s.r.o. V případě pohledávek uvedených pod č. 3, 4 a 5 nabyl Emitent pohledávky od paní Lucie Počepické, která je členkou dozorčí rady Emitenta.



### 3.6.1 Hlavní trhy

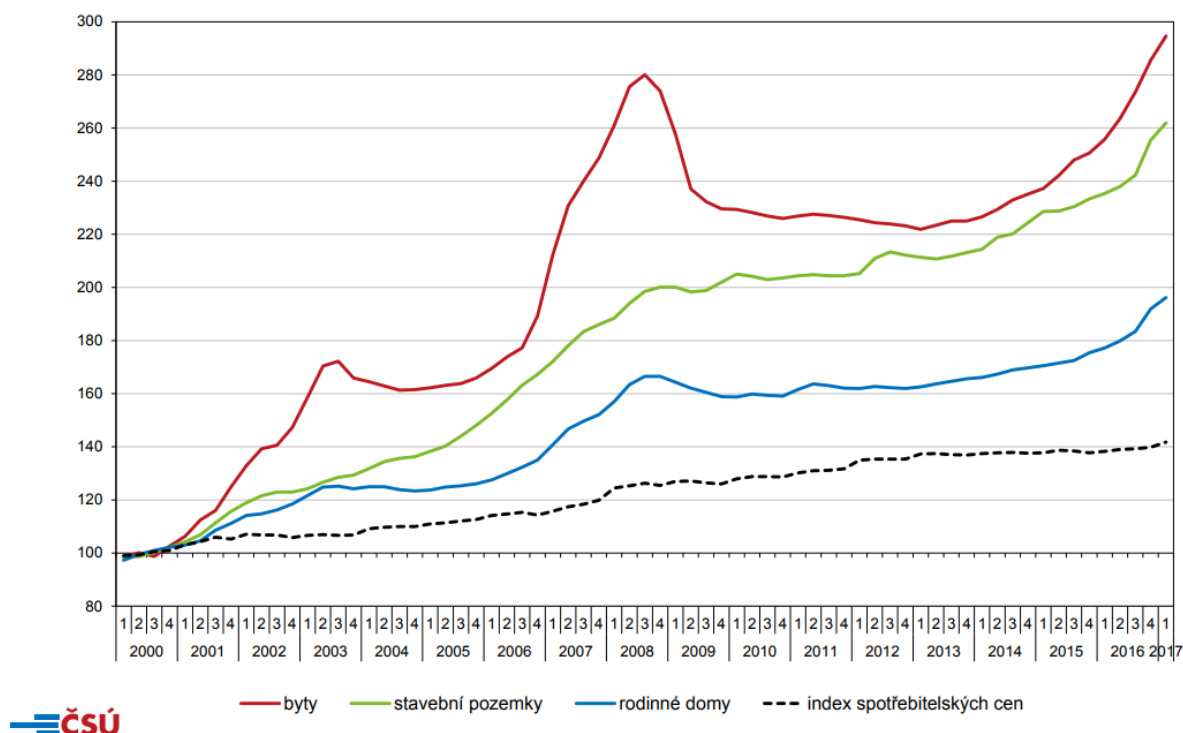
Hlavním trhem Emitenta je realitní trh v rámci České republiky.

Emitent se zaměřuje především, nikoli však výlučně, na rezidenční nemovitosti (byty, rodinné domy) a pozemky.

Ceny nemovitostí, požadavky kupujících a prodejců a rychlost prodeje nemovitostí jsou řízeny poptávkou a nabídkou trhu nemovitostí. Významnou situací pro vývoj na trhu nemovitostí v posledních letech byla situace z let 2006 až 2008. V těchto letech vznikla nerovnováha mezi vysokou poptávkou a slabou nabídkou nemovitostí, což zapříčinilo velký růst cen. Na začátku roku 2009 zájem o koupi nemovitostí opadl, stejně tak i jejich cena, protože z důvodu probíhající ekonomické krize banky zpřísnily podmínky k poskytování hypoték. Poptávka kupujících opadla, což se stalo příčinou poklesu cen nemovitostí. V segmentu nájemního bydlení došlo v roce 2011 k uvolnění trhu s regulovaným nájemným (k 31.12.2010), čímž získal i trh nájemního bydlení tržní charakter.

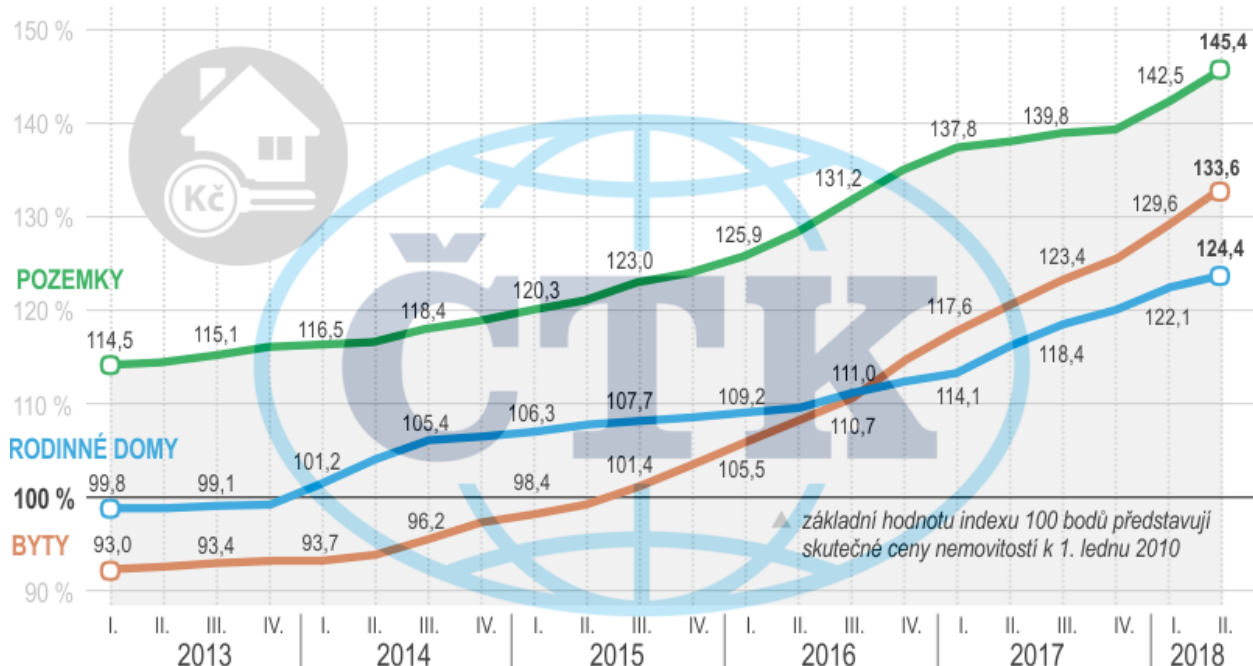
Vývoj cen nemovitostí v letech 2000 až 2018 ilustrují následující grafy:

#### Vývoj cen bytových nemovitostí (čtvrtletní index, rok 2000 = 100)



Zdroj: ČSÚ, resp. Česká televize ke dni 27.7. 2017, <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2193376-ceny-nemovitosti-na-historickych-maximech-podle-csu-ale-vyvoj-neni-v-ramci-evropy#&gid=1&pid=1>

# HB Index



zdroj: Hypoteční banka

ČTK

Zdroj: ČTK ke dni 30.7.2018, <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/ceny-nemovitosti-dale-rostly-nejvice-u-bytu-nejmene-u-pozemku/1647360>

Tyto grafy ukazují vývoj cen nemovitostí na území ČR. Z grafů je patrné, že všechny typy rezidenčních nemovitostí na území ČR pochází pozitivním rostoucím trendem. V grafu jsou zahrnuty jak byty, tak i rodinné domy a pozemky.

Realitní trh zhruba od roku 2013 prošel a stále prochází poměrně stabilním růstovým trendem, kdy se nemovitosti zhodnocují průměrně 2-5 % p.a. (zdrojem této informace je realitní expert Vlastislav Dvorský, který má 6 let zkušeností s realitní činností a v současné době pracuje ve společnosti Vaši makléři s.r.o., která je dceřinou společností Emitenta) a to primárně v závislosti na lokalitě. Podle dosavadních poznatků Emitenta by tento trend neměl ohrozit ani přenos povinnosti hradit daň z nabytí nemovitých věcí na kupujícího. Proti tomuto trendu působí snížení dostupnosti 100%ních hypoték včetně zprůsnění regulace poskytování hypotečních úvěrů ve vztahu k příjmům žadatele a hodnotě nemovitostí, jakož i rostoucí úrokové sazby hypotečních úvěrů. Výsledný efekt těchto trendů na Emitenta by měl být v dlouhodobém výhledu neutrální, neboť Emitent vystupuje jak v roli kupujícího, tak v roli prodávajícího. Případné hypotetické snížení cen nemovitostí nebo zpomalení růstu cen nemovitostí by sice mělo negativní efekt na stávající portfolio Emitenta, zároveň by však mělo přinést nové obchodní příležitosti k nákupu nemovitostí.

## 3.7 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Organizační struktura Emitenta se skládá z následujících pozic:

### 1. Akcionáři

- a. Lucie Počepická, dat. nar. 2.7.1991, Pod Šípem 445/4, 664 41 Popůvky– 60% podíl
- b. APOS Consult, s.r.o., IČ: 29231591 – 40% podíl

## 2. Členové představenstva

Tomáš Dračka, dat. nar. 29.7.1987, bytem Střední 344/12, 664 41 Popůvky, předseda představenstva

## 3. Členové dozorčí rady

- a. Michal Šandara, dat. nar. 1.11.1978, bytem Strakonice, Nábřeží 86, PSČ 38601, předseda dozorčí rady
- b. Lucie Počepická, dat. nar. 2.7.1991, Pod Šípem 445/4, 664 41 Popůvky, člen dozorčí rady

APOS Consult s.r.o. je ze 70% vlastněn Michalem Šandarou a z 30% Tomášem Dračkou, jednateli jsou Michal Šandara a Tomáš Dračka.

Lucie Počepická je jednatelkou PFG Holding s.r.o., IČ: 243 18 141, která se zabývá správou nemovitostí a má jediného společníka Fast Money s.r.o., IČ: 021 81 835.

Lucie Počepická je zároveň jedinou členkou představenstva Private Financial Group a.s., IČ: 27821536, jejíž předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s nájmem, a jejímž jediným akcionářem je PFG Holding s.r.o., IČ: 243 18 141.

Lucie Počepická je dále jedinou jednatelkou v PFG Reality I s.r.o., IČ: 07070853, jejímž jediným společníkem je Private Financial Group a.s., IČ: 278 21 536.

Všechny podíly uvedené výše představují podíly na základním kapitálu a hlasovacích právech na valné hromadě příslušné společnosti.

Ovládané osoby Emitenta:

Vaši Makléři s.r.o., IČ 05240310, Emitent má podíl ve výši 100%. Společnost vznikla dne 14.7.2016 a předmětem jejího podnikání je živnost volná v oborech realitní činnosti, správa a údržba nemovitostí, zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení. K datu tohoto prospektu vykonává společnost zejména realitní činnost (činnost realitní kanceláře). Uvedená společnost Vaši Makléři, s.r.o. zajišťuje realizaci prodeje nemovitostí Emitenta.

Pro větší přehlednost je zde přehled všech propojených vztahů:

	Guaranteed investment a.s.	Apos Consult s.r.o.	PFG Holding s.r.o.	Private Financial Group a.s.	PFG Reality I s.r.o.	Fast Money s.r.o.	Vaši Makléři s.r.o.	Greece services s.r.o.
Tomáš Dračka	Předseda představenstva	Jednatel/společník						
Michal Šandara	Předseda dozorčí rady	Jednatel/společník						
Lucie Počepická	Člen dozorčí rady		Jednatel	člen představenstva	Jednatel			

Fast Money								
Petr Počepický			společník	člen dozorčí rady		jednatel/ společník		
PFG Holding s.r.o.				jediný akcionář				
Private Financial Group a.s.					společník			
Guaranteed investment a.s.							jednatel/ společník	
Apos Consult s.r.o.								jednatel/ společník

### 3.8 INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, obchodní případy, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky společnosti na běžný finanční rok.

Realitní trh zhruba od roku 2013 prošel a stále prochází poměrně stabilním růstovým trendem, kdy se nemovitosti zhodnocují průměrně 2-5% p.a. a to v závislosti primárně na lokalitě. Podle dosavadních poznatků Emitenta by tento trend neměl ohrozit ani přenos povinnosti hradit daň z převodu nemovitých věcí na kupujícího. Proti tomuto trendu působí snížení dostupnosti 100%ních hypoték. Výsledný efekt těchto trendů na Emitenta by měl být v dlouhodobém výhledu neutrální, neboť Emitent vystupuje jak v roli kupujícího, tak v roli prodávajícího. V segmentu nájemního bydlení pozoruje Emitent stabilizovanou situaci, kdy po deregulaci nájemného v roce 2011 došlo k postupnému zvýšení nájemného na tržní úroveň.

Emitent dále prohlašuje, že jeho podnikatelská činnost a strategie je závislá na skutečnosti, jak se mu bude dařit vyhledávat nemovitosti vhodné ke koupi. Taková skutečnost je však obtížně predikovatelná.

Podrobnější informace o trendech ovlivňujících emitenta je uvedena v čl. 3.6.1.

### 3.9 PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent se rozhodl prognózu nebo odhad zisku do Základního prospektu nezahrnout.

### 3.10 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

#### 3.10.1 Představenstvo Emitenta

Představenstvo společnosti má jednoho člena, který je volen a odvoláván valnou hromadou. Představenstvo je statutárním orgánem, jenž řídí činnost společnosti, jedná jejím jménem a rozhoduje ve všech záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

<b>Představenstvo:</b>	<b>Předseda představenstva</b>
	Tomáš Dračka, nar. 29.7.1987
	Pracovní adresa Hlinky 138/27, Brno 603 00
	Den vzniku funkce: 22.9.2014
	Den vzniku členství: 22.9.2014

Jednání: Za společnost je oprávněn jednat každý člen představenstva samostatně.

Ohledně dalších činností shora uvedených osob vně Emitenta více viz čl. 3.7.

#### 3.10.2 Dozorčí rada Emitenta

Dozorčí rada má 2 členy.

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti.

Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě.

<b>Dozorčí rada:</b>	<b>Předseda dozorčí rady</b>
	Michal Šandara, nar. 1.11.1978
	Pracovní adresa: Komenského 373, Strakonice 386 01
	Den vzniku funkce: 22.9.2014
	Den vzniku členství: 22.9.2014
	<b>Člen dozorčí rady</b>
	Lucie Počepická, nar. 2.7.1991
	–Pracovní adresa: Masarykova 413/34, Brno 60200
	Den vzniku členství: 22.9.2014

Ohledně dalších činností shora uvedených osob vně Emitenta více viz čl. 3.7.

#### 3.10.3 Prohlášení o střetu zájmů na úrovni řídicích a dozorčích orgánů

Emitent prohlašuje, že v jeho rámci existují nebo mohou existovat následující střety zájmů:

Michal Šandara a Tomáš Dračka společně působí jakožto jednatele v rámci statutárního orgánu APOS Consult s.r.o., IČ: 29231591, a jeho společníci.

Lucie Počepická je jednatelkou PFG Holding s.r.o., IČ: 243 18 141, které Emitent na základě Smlouvy o úvěru poskytl úvěr. Uvedená společnost je ze 100% vlastněna společností Fast Money s.r.o., IČ: 021 81 835.

#### 3.10.4 Postupy dozorčí rady

Dozorčí rada Emitenta je dvoučlenná. Funkční období člena dozorčí rady je pět let. Opětovná volba členů dozorčí rady je možná. Dozorčí rada zasedá nejméně třikrát ročně. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a přísluší jí veškerá práva dozorčí rady vyplývající ze zákona o obchodních korporacích. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí radě zejména přísluší přezkoumání účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada může též za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích svolat valnou hromadu společnosti. Určený člen dozorčí rady zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva (např. v řízeních o náhradě škody). Emitent zároveň prohlašuje, že se řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění.

#### 3.10.5 Hlavní akcionáři

Akcionáři Emitenta jsou:

- Lucie Počepická, nar. 2.7.1991, Pod Šípem 445/4, 664 41 Popůvky – 60% podíl
- APOS Consult, s.r.o., IČ: 29231591 – 40% podíl

APOS Consult s.r.o. je ze 70% vlastněn Michalem Šandarou, dat. nar. 1.11.1978, bytem Strakonice, Nábřežní 86, PSČ 38601 a z 30% Tomášem Dračkou, dat. nar. 29.7.1987, bytem Střední 344/12, 664 41 Popůvky.

Všechny výše uvedené podíly představují podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech na valné hromadě příslušné společnosti.

Většinový akcionář Emitenta je ovládající osobou Emitenta. Ovládání ze strany většinového akcionáře má pasivní charakter, ovládající osoba se nepodílí ani nezasahuje do obchodního vedení Emitenta, které náleží a je vykonáváno představenstvem.

Neexistují ujednání, která mohou vést ke změně kontroly, ani nebyla přijata zvláštní opatření, která mají zajistit, aby této kontroly nebylo zneužito.

## 3.11 FINANČNÍ ÚDAJE

### 3.11.1 Auditor

Auditorem Emitenta je k datu vyhotovení tohoto prospektu společnost FSG Finaudit, s.r.o., třída Svobody 645/2, Olomouc, auditorské oprávnění společnosti KAČR č. 154. Auditor nemá žádný významný zájem v Emitentovi, zejména auditor nemá a ani v minulosti neměl účast na základním kapitálu Emitenta, nevlastní ani v minulosti nevlastnil cenné papíry vydané Emitentem; auditor, jeho společníci nebo jednatelé nejsou a ani v minulosti nebyli členy orgánů Emitenta.

### 3.11.2 Roční účetní závěrky

Finanční údaje za poslední účetní období ukončené k 31. 12. 2018 a finanční údaje k 31.12.2017, 31.12.2016 a k 31.12.2015 jsou uvedeny v kapitole „Finanční informace“ na konci tohoto Základního prospektu a jsou nedílnou součástí tohoto Základního prospektu. Emitent nemá vůči majoritním akcionářům ke dni vydání poslední auditované účetní závěrky (31. 12. 2018) žádné pohledávky.

### 3.11.3 Soudní a rozhodčí řízení

K datu vydání tohoto Základního prospektu ani v předešlých 12 měsících nejsou ani nebyla vedena žádná soudní, rozhodčí nebo jiná podobná řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo skupiny. Emitent si zároveň není vědom žádných takových hrozících sporů.

### 3.11.4 Významná změna finanční situace emitenta

Emitent prohlašuje, že od uveřejnění auditorem ověřené účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2018 nedošlo k žádné významné změně finanční situace Emitenta.

### 3.11.5 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 2.000.000,00 Kč (slovy: dva miliony korun českých), který tvoří 10 ks kmenových akcií na majitele v listinné podobě o jmenovité hodnotě 200.000,- Kč (slovy: dvě sta tisíc korun českých). Základní kapitál Emitenta je splacen v celém rozsahu 100 %.

### 3.11.6 Společenská smlouva a stanovy

Zakladatelská listina byla sepsána ve formě notářského zápisu ze dne 18.6.2014 v notářské kanceláři Mgr. Richarda Brázdy v Brně, Kobližná 47/19, pod č. NZ 815/2014. Tato listina obsahuje též stanovy společnosti. Tato listina, jakož i veškeré změny stanov jsou uloženy ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, oddíle B, vložce 7120, která je součástí obchodního rejstříku a je veřejně dostupná na internetových stránkách [www.justice.cz](http://www.justice.cz). Zakladatelská listina, jakož i úplné aktuální znění stanov Emitenta jsou k dispozici k nahlédnutí na požádání v jeho sídle na adrese Hlinky 138/27, Staré Brno, 603 00 Brno.

Předmětem podnikání je podle čl. 3 stanov Emitenta

- a) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- b) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Stanovy ani zakladatelská listina Emitenta neobsahují bližší specifikaci cílů a účelu Emitenta.

### 3.12 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent nemá k datu vyhotovení prospektu Dluhopisů uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům dluhopisů.

### 3.13 ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti Základního prospektu lze podle potřeby ve fyzické podobě nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- zakladatelská listina a stanovy Emitenta;
- historické finanční údaje Emitenta;
- zprávy nezávislého auditora;
- historické finanční údaje dceřiné společnosti Emitenta, společnosti Vaši Makléři s.r.o., IČ: 05240310, se sídlem Hlinky 138/27, Staré Brno, 603 00 Brno

v sídle společnosti na adrese Hlinky 138/27, Staré Brno, 603 00 Brno.

### 3.14 FINANČNÍ ÚDAJE O EMITENTOVÍ

Historické finanční údaje Emitenta za rok 2015, 2016, 2017 a 2018 byly ověřeny auditorem Emitenta.

Následující dokumenty jsou součástí Základního prospektu (kapitola „Finanční informace“). Zároveň jsou k dispozici na vyžádání v sídle Emitenta na adrese Hlinky 138/27, Staré Brno, 603 00 Brno a rovněž na ve sbírce listin rejstříkového soudu dostupné na internetových stránkách [www.justice.cz](http://www.justice.cz).

- Účetní závěrka Emitenta za účetní období od 1.1.2015 do 31. 12. 2015.
- Zpráva auditora k účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1.1.2015 do 31. 12. 2015.
- Účetní závěrka Emitenta za období 1.1.2016 až 31.12.2016
- Zpráva auditora k účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1.1.2016 do 31. 12. 2016.
- Účetní závěrka Emitenta za období 1.1.2017 až 31.12.2017

Zpráva auditora k účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1.1.2017 do 31. 12. 2017. Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nespĺňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších prvních předpisů, kdy podmínky povinnosti ke konsolidaci jsou uvedeny v ustanovení §22a zákona o účetnictví.

Účetní závěrka Emitenta za účetní období od 1.1.2018 do 31. 12. 2018 a Zpráva auditora k účetní závěrce Emitenta za účetní období od 1.1.2018 do 31. 12. 2018 je rovněž součástí tohoto Základního prospektu, ale zatím ještě není dostupná na internetových stránkách [www.justice.cz](http://www.justice.cz).



## 4 SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY (DLUHOPISOVÝ PROGRAM)

### 4.1 DLUHOPISOVÝ PROGRAM

Dluhopisový program vymezuje práva a povinnosti Emitenta a vlastníka Dluhopisu. Dluhopisy jsou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o Dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoD“) společností Guaranteed investment a.s., IČ: 03312682, se sídlem Hlinky 138/27, Brno 603 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7120 (též jen „Emitent“), která rozhodla o schválení tohoto Dluhopisového programu představenstvem dne 05.032019.

Název Dluhopisového programu zní:

**Dluhopisový program Guaranteed investment a.s. 2017, o objemu max. 100 mil. Kč a době trvání max. 20 let**

Tento Dluhopisový program představuje společné emisní podmínky všech Dluhopisů vydaných na základě tohoto Dluhopisového programu.

Ke každé emisi Dluhopisů bude zpracován doplněk tohoto Dluhopisového programu, který bude obsahovat informace vyžadované tímto Dluhopisovým programem, nejméně však v rozsahu stanoveném § 11 odst. 3 ZoD.

Celková částka Dluhopisového programu činí maximálně 100.000.000,- Kč celkové jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů. Maximální doba trvání Dluhopisového programu činí 20 let.

### 4.2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

#### 4.2.1 Druh, podoba, forma a jmenovitá hodnota Dluhopisů vydávaných podle tohoto Dluhopisového programu

Dluhopisy vydávané na základě tohoto Dluhopisového programu (též „Dluhopisy“) jsou běžnými dluhopisy (nikoli dluhopisy zvláštní kategorie), jedná se o listinný cenný papír, jmenovitá hodnota každého z nich jakožto dlužná částka je 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

Každé emisi Dluhopisů bude Centrálním depozitářem cenných papírů přidělen ISIN.

Dluhopisy každé emise budou označeny čísly.

Dluhopisy budou vydány jako jednotlivé listiny, nerozhodne-li Emitent, že Dluhopisy budou vydány jako hromadné listiny.

Dluhopisy mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé cenné papíry. Emitent na základě písemné žádosti vlastníka Dluhopisů (jak je definován níže) vymění jeho hromadnou listinu ve lhůtě do 90-ti dnů od doručení žádosti za jednotlivé cenné papíry nebo jiné hromadné listiny. Požaduje-li vlastník Dluhopisů výměnu hromadných listin za jiné hromadné listiny, musí žádost obsahovat údaje o tom, kolik hromadných listin požaduje vydat a kolik a jakých cenných papírů mají nahrazovat. Emitent vydá vlastníkově Dluhopisů jednotlivé cenné papíry nebo jiné hromadné listiny oproti předložení dosavadních hromadných listin nebo pravomocného usnesení soudu o jejich umoření. Bez předložení dosavadních hromadných listin nebo pravomocného usnesení soudu o jejich umoření není výměna

možná. Nedohodne-li se vlastník Dluhopisů s Emitentem jinak, budou mu Dluhopisy nebo hromadné listiny vydávány v sídle Emitenta. Náklady na výměnu hromadných listin nese vlastník Dluhopisů.

Dluhopisy jsou ze zákona cennými papíry na řad.

Práva spojená s Dluhopisy je oprávněna vykonávat osoba evidovaná v seznamu vlastníků Dluhopisů, ledaže se prokáže, že zápis v seznamu neodpovídá skutečnosti. Emitent vede seznam vlastníků jím vydaných listinných Dluhopisů.

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

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ani jiném trhu s cennými papíry ani v mnohostranném obchodním systému a ani to neočekává a neplánuje.

#### 4.2.2 Datum emise, emisní kurz, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, hodnocení emise Dluhopisů a zabezpečení souvisejících činností

Datum emise Dluhopisů (dále „Datum emise“) určí doplněk Dluhopisového programu k dané emisi Dluhopisů (dále jen „Doplněk“).

Emisní kurz všech Dluhopisů určí Doplněk.

Datum počátku lhůty pro upisování emise určí Doplněk.

Datum ukončení lhůty pro upisování emise určí Doplněk.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů bude určena Doplněkem.

Emitentovi není známo, že by jemu nebo Dluhopisům byl udělen rating.

Činnosti spojené s vydáním Dluhopisů, se splacením jejich jmenovité hodnoty a s výplatami úrokových výnosů Dluhopisů bude zabezpečovat sám Emitent.

#### 4.2.3 Nabídka Dluhopisů, způsob, místo a lhůta pro upisování Dluhopisů, způsob a místo splácení jejich emisního kurzu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům

Dluhopisy budou nabídnuty k upisování a prvotnímu nabytí dle volby Emitenta na území České republiky, a to v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky.

Dluhopisy lze upisovat počínaje datem uveřejnění Dluhopisového programu a příslušného Doplněku, a to kdykoliv postupně v průběhu lhůty pro upisování emise Dluhopisů. Lhůta pro upisování emise Dluhopisů skončí dnem uvedeným v Doplněku. Dluhopisy je možné vydávat v rámci lhůty pro upisování jednorázově nebo i postupně po částech (tranších).

Smlouva o úpisu Dluhopisů („Smlouva o úpisu“) může být uzavřena v sídle Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím České pošty, s.p., případně dohodnuté kurýrní služby.

Upisování bude probíhat tak, že emisní kurz upsaných Dluhopisů se splácí nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený, nedohodne-li se Emitent s upisovatelem jinak.

Emitent může vydat Dluhopisy v menším objemu emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, jestliže se do konce lhůty pro upisování nepodařilo upsat předpokládaný objem emise.

Uzavření Smluv o úpisu nad rámec předpokládané celkové hodnoty emise bude odmítnuto; Emitent nepředpokládá možnost snížení upisovaných částek a s tím související náhradu uhrazeného přeplatku, který žadatelé zaplatili.

Dluhopisy budou předány jednotlivým upisovatelům tak, že vlastník bude ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne splacení emisního kurzu upsaných Dluhopisů vyzván k osobnímu převzetí Dluhopisu v sídle Emitenta. Na žádost vlastníka bude vyplněný Dluhopis(y) ve lhůtě 5 pracovních dnů od připsání emisního kurzu na účet Emitenta odeslán vlastníkovi doporučeně prostřednictvím České pošty, s.p. na korespondenční adresu.

V obou případech bude na Dluhopis vyznačeno jméno, příjmení, rodné číslo (u fyzických osob) anebo obchodní firma nebo název, IČO (u právnických osob) a adresa trvalého bydliště nebo sídla prvního vlastníka Dluhopisu. Tyto údaje budou zapsány do seznamu vlastníků Dluhopisů a Dluhopis bude předán prvnímu vlastníkovi. Vlastnictví k Dluhopisu a nebezpečí škody přechází na vlastníka převzetím Dluhopisu v sídle Emitenta, převzetím doporučené zásilky na České poště, s.p., či převzetím zásilky zaslané prostřednictvím dohodnuté kurýrní služby.

Smlouva o úpisu může připustit započtení pohledávky upisovatele za Emitentem proti pohledávce Emitenta na splacení emisního kurzu Dluhopisů, jinak není přípustné započtení pohledávky upisovatele za Emitentem proti pohledávce Emitenta na splacení emisního kurzu Dluhopisů.

## 4.3 VÝNOS DLUHOPISŮ

### 4.3.1 Charakter a výše výnosu Dluhopisů, jeho neoddělitelnost

Výnos Dluhopisů je úrokový, a to složeným úročením s roční úrokovou sazbou určenou Doplňkem.

Výnos z Dluhopisů náleží vlastníkům od okamžiku splacení upsaných Dluhopisů na základě Smlouvy o úpisu Dluhopisů.

Emitent vylučuje právo na výnos Dluhopisů oddělit od Dluhopisů.

### 4.3.2 Výpočet výnosu Dluhopisu

Úrokový výnos jednoho Dluhopisu ode dne vydání do dne splatnosti se počítá na základě složeného úročení a je dán následujícím vzorcem:

$$V = N \times (1 + i)^n - N$$

kde

V je úrokový výnos Dluhopisu

N je jmenovitá hodnota Dluhopisu

i je roční úroková sazba dluhopisu vyjádřená zlomkem a dělená číslem 365

n je skutečný počet dní ode dne vydání do dne splatnosti dluhopisu (případně se může jednat o předčasnou splatnost), do kterého se započítává první den a nezapočítává poslední den uvedené doby.

### 4.3.3 Výplata výnosu Dluhopisů

Výnosy z upsaných a splacených Dluhopisů budou vyplaceny ke dni splatnosti Dluhopisů určenému Doplňkem v souladu se článkem 4.5. Vzhledem k tomu, že výnos z Dluhopisů se počítá ode dne vydání Dluhopisu, nenáleží vlastníkovu Dluhopisu žádný výnos za dobu ode dne Emise Dluhopisu do dne vydání Dluhopisu. To platí obdobně v případě předčasného splacení Dluhopisů podle čl. 4.4.2.

## 4.4 SPLACENÍ DLUHOPISŮ

### 4.4.1 Konečné splacení Dluhopisů

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů způsobem vyplývajícím z následujících ustanovení, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů, jakožto dlužná částka, splacena k datu splatnosti Dluhopisů určenému Doplňkem, a to v souladu s čl. 4.5.

### 4.4.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent má právo podle své úvahy předčasně splatit všechny nebo některé dosud nesplacené emise Dluhopisů vydané na základě dluhopisového programu, tedy splatit celou jmenovitou hodnotu všech Dluhopisů dané emise spolu s poměrným úrokovým výnosem k takovým Dluhopisům narostlým, avšak za předpokladu, že své rozhodnutí o tomto předčasném splacení oznámí vlastníkům Dluhopisů způsobem podle čl. 4.8, a to nejdříve 30 dní a nejpozději 15 dní před takovým datem předčasného splacení. Datem splatnosti je v takovém případě datum předčasného splacení určené podle předchozí věty, rozhodným dnem je 7. den následující po dni uveřejnění oznámení. Způsob výplaty se řídí čl. 4.5.2.

## 4.5 PLATBY A ZDANĚNÍ

### 4.5.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplatit úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jakožto dlužnou částku, výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

#### 4.5.2 Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů, jakožto dlužné částky, a výnosů z nich

Emitent bude provádět platby oprávněným osobám sám, a to bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet podle instrukce, kterou příslušná oprávněná osoba Emitentovi doručí do jeho sídla.

Oprávněnou osobou se rozumí osoba, která bude na počátku příslušného dne výplaty evidována v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném podle § 4 ZoD.

Instrukcí se rozumí poslední písemná instrukce o bankovním spojení, která bude evidovaným vlastníkem Dluhopisů Emitentovi doručena před příslušným dnem výplaty a která bude opatřena podpisem tohoto vlastníka Dluhopisů. V případě jakýchkoliv pochybností je Emitent oprávněn si od tohoto vlastníka Dluhopisů vyžádat instrukci opatřenou jeho úředně ověřeným podpisem.

Pokud by den výplaty připadl na den, který není pracovním dnem, bude takový den výplaty místo toho připadat na nejbližší následující pracovní den, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok ani žádné jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence pracovního dne.

#### 4.5.3 Zdanění

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo 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 % (pro rok 2018), pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (pro rok 2018).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2018).

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 % (pro rok 2018), pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

Základ srážkové daně se stanoví za jednotlivé Dluhopisy a zaokrouhuje se na celé Kč dolů, stejně se zaokrouhuje i srážková daň.

Oprávněná osoba je povinna Emitentovi doložit, do kterého daňového režimu patří, s tím, že důsledky jejího nesprávného či opožděného sdělení jdou k její tíži.

Investoři, kteří nemají obchodování s cennými papíry zahrnuté v obchodním majetku, nemusí ze zisku z prodeje akcií, podílových fondů či jiných investic platit žádné daně, pokud mezi nákupem a prodejem uplynou alespoň tři roky.

U dluhopisů pořizovaných ze soukromých peněz se příjmy z jejich prodeje zdaňují v rámci § 10 - Ostatní příjmy (zákon č. 586/1992 Sb.). Daňovým výdajem bude nákupní cena dluhopisu včetně souvisejících poplatků na jejich pořízení. Není možné zde počítat s existencí daňové ztráty z tohoto obchodu.

Když není splněna zákonná podmínka, aby příjem z prodeje cenných papírů byl osvobozen od daně z příjmu fyzických osob, tak je zapotřebí v daňovém přiznání uvést příjem i výdaj související s prodejem cenných papírů.

Skutečným daňovým základem, tj. částky, ze které se bude počítat daň z příjmu, je rozdíl mezi příjmem a výdajem.

Zdanitelným příjmem je cena, za kterou byly cenné papíry prodány. Daňovým výdajem jsou výdaje spojené s dosažením příjmů z prodeje cenných papírů, celkový výdaj tak tvoří nabývací cena cenného papíru i výdaje související s prodejem (např. různé poplatky).

Zisk z prodeje Dluhopisů u právnické osoby podléhá dani z příjmu v sazbě 19 % (2018).

Zdanění příjmů z Dluhopisů vychází v České republice zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Informace o zdanění jsou platné k datu vydání Emisních podmínek. Zdanění se může měnit dle platných zákonů České republiky.

## 4.6 ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ

### 4.6.1 Agent pro zajištění

Postavení vlastníků Dluhopisů je posíleno pomocí agenta pro zajištění, který je vlastníkem jednoho či více Dluhopisů (věřitelem Emitenta) a v jehož prospěch Emitent zřizuje zástavní právo k nemovitostem a dalším hodnotám podle tohoto Dluhopisového programu (dále jen "Agent pro zajištění") s tím, aby výtěžek z realizace zástavy Agent pro zajištění vyplatil vlastníků Dluhopisů v rozsahu nesplnění peněžitého závazku Emitenta vůči vlastníků Dluhopisů.

Agentem pro zajištění se určuje JUDr. Filip Černý, PhD., advokát, ev. č. ČAK 14944, se sídlem Slavičkova 2, 160 00 Praha 6.

Institut Agentu pro zajištění se řídí § 20 a násl. ZoD. Agent pro zajištění vykonává práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění vlastním jménem ve prospěch oprávněných osob; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se zástavce nebo jiného poskytovatele zajištění nebo jejich majetku.

Agent pro zajištění je oprávněn:

a) uplatňovat ve prospěch oprávněných osob všechna práva spojená se zástavním právem nebo jiným zajištěním,

b) kontrolovat v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním plnění emisních podmínek ze strany Emitenta,

c) činit ve prospěch oprávněných osob další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním.

Při výkonu práv se na něj hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky.

V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění uplatňuje práva ze zajištění spojená s Dluhopisy, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo těchto Vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění. Nastane-li změna v osobě Agentu pro zajištění, práva a povinnosti Agentu pro zajištění přecházejí v plném rozsahu na nového Agentu pro zajištění. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch vlastníků Dluhopisů je upraven ve Smlouvě o výkonu činnosti Agentu pro zajištění. Stejnopis Smlouvy s Agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v sídle Agentu pro zajištění, jakož i v sídle Emitenta.

## 4.6.2 Parametry Zajištění

### 4.6.2.1 Použití výtěžku Emise Dluhopisů

Výtěžek z jakékoliv Emise Dluhopisů (obdržené peněžní protiplnění z Emisí Dluhopisů) vydané na základě tohoto Dluhopisového programu bude Emitentem použit k financování

1. nákupu nemovitostí na území České republiky, nebo
2. nákupu pohledávek, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti na území České republiky.

To neplatí pro rozdíl mezi Emisním kurzem a jmenovitou hodnotou Dluhopisů a částku, kterou lze použít k financování provozu Emitenta (viz poslední odstavec bodu 4.6.2.6) .

Peněžní prostředky z Výtěžku Emise Dluhopisů budou uloženy na zvláštním účtu Emitenta odděleném od ostatních účtů Emitenta (dále jen „Vázaný účet“), který bude určen výlučně pro prostředky ze všech Emisí Dluhopisů realizovaných v rámci Dluhopisového programu.

### 4.6.2.2 Zajištění při nákupu nemovitostí

Závazky Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou v případě využití peněžních prostředků z Výtěžku Emise Dluhopisů mimo Vázaný účet k financování nákupu nemovitostí zajišťovány zástavním právem k nemovitostem, přičemž osobou oprávněnou ze zástavního práva (zástavním věřitelem) budou Vlastníci Dluhopisů zastoupeni Agentem pro zajištění.

V případě následného prodeje nemovitosti financované z Výtěžku Emise Dluhopisů musí být vrácena ve prospěch Vázaného účtu částka, která byla původně použita na její financování.

Zástavní právo k nemovitosti ve prospěch Vlastníků Dluhopisů zastoupených Agentem pro zajištění bude zřízeno vždy do 90 dnů od data provedení vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch Emitenta. Nebude-li právní stav nemovitosti umožňovat zřízení zástavního práva v této lhůtě, může být zástavní právo k příslušné nemovitosti výjimečně zřízeno později; požadavky tohoto Základního prospektu na celkovou výši zajištění nejsou dotčeny.

#### 4.6.2.3 Zajištění při nákupu pohledávek

Závazky Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou v případě využití peněžních prostředků z Výtěžku Emise Dluhopisů mimo Vázaný účet k financování nákupu pohledávek zajišťovány zástavním právem k pohledávkám a podzástavním právem k nemovitostem zajišťujícím koupěnou pohledávku za podmínek dále uvedených, přičemž osobou oprávněnou ze zástavního, resp. podzástavního práva (zástavním, resp. podzástavním věřitelem) budou Vlastníci Dluhopisů zastoupení Agentem pro zajištění.

Podzástavní právo může vzniknout v případě, že je zastavena pohledávka, která je sama zajištěna zástavním právem. Podzástavní právo k nemovitosti vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Věřitel pohledávky, která je zajištěna zástavním právem k pohledávce a podzástavním právem k nemovitosti (tzv. podzástava) se může domáhat uspokojení z podzástavy místo věřitele zastavené pohledávky při splatnosti pohledávky zajištěné podzástavním právem. Smlouva zřizující zástavní, resp. podzástavní právo bude sjednána vždy do 90 dnů ode dne nabytí pohledávky.

Vznik zástavního práva k pohledávce a podzástavního práva k nemovitosti zajišťující pohledávku bude dlužníku zastavené pohledávky oznámen, pokud schůze vlastníků Dluhopisů rozhodne o realizaci Zajištění. V takovém případě je Emitent povinen bez zbytečného odkladu oznámit danou skutečnost dlužníkovi, nebo je Agent pro zajištění oprávněn provést oznámení sám a prokázat dlužníku vznik zástavního práva k pohledávce; Emitent a Agent pro zajištění podniknou zároveň vše potřebné ke vzniku podzástavního práva.

Zástavní právo k pohledávce nabude účinků vůči dlužníku zastavené pohledávky, když mu je oznámí Emitent nebo mu je prokáže Agent pro zajištění. Podzástavní právo k nemovitosti vznikne vkladem do katastru nemovitostí. Nabude-li zástavní právo účinků vůči dlužníku zastavené pohledávky a stanou-li se Dluhopisy splatnými, bude mít Agent pro zajištění jednající vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů právo, aby dlužník zastavené pohledávky plnil jen jemu. Vznikne-li podzástavní právo, bude mít Agent pro zajištění jednající ve prospěch vlastníků Dluhopisů právo na uspokojení z podzástavy (nemovitosti zajišťující zastavenou pohledávku) místo Emitenta.

V případě nákupu pohledávek musí být výtěžek pohledávky (tj. částka uhrazená dlužníkem ke splacení pohledávky nebo výtěžek prodeje pohledávky třetí osobě) převáděn na Vázaný účet alespoň do výše částky, která byla původně použita na její financování.

#### 4.6.2.4 Požadavky na hodnotu Zajištění

Celková hodnota nemovitostí a pohledávek, které zajišťují závazek Emitenta splatit Dluhopisy, musí činit alespoň 120% finančních prostředků z Výtěžku Emise Dluhopisů na jejich financování po odečtení rozdílu mezi emisním kursem a jmenovitou hodnotou Dluhopisů, částky uložené na vázaném účtu a částky, kterou je Emitent oprávněn použít k účelu financování svého provozu, tedy matematicky vyjádřeno musí být splněna následující podmínka:

$$N + P = 1,2 \times (E - a - m - p)$$

kde:

N je hodnota nemovitostí,



P je hodnota pohledávek,

E je Výtěžek všech Emisí Dluhopisů vydaných na základě tohoto Dluhopisového programu,

a je rozdíl mezi celkovým emisním kursem všech Dluhopisů vydaných na základě tohoto Dluhopisového programu a celkovou jmenovitou hodnotou všech Dluhopisů vydaných na základě tohoto Dluhopisového programu, k této hodnotě se přihlíží jen, pokud je emisní kurs vyšší než jmenovitá hodnota,

m je stav vázaného účtu,

p je objem prostředků, které je Emitent podle těchto Dluhopisového programu oprávněn použít k účelu financování svého provozu.

Emitent tedy bude vyhledávat takové investice, které jsou dle jeho názoru alespoň o 20% podhodnocené, nebo bude povinen zajistit splnění výše uvedené podmínky jiným způsobem, např. doplnění zajištění zřízením zástavního práva k nemovitostem, které nebyly pořízeny s použitím finančních prostředků z Vázaného účtu.

#### 4.6.2.5 Stanovení hodnoty Zajištění

Není-li stanoveno jinak, stanoví se hodnota věcí sloužících k zajištění závazku Emitenta splatit Dluhopisy (dále jen „Zajištění“) na základě nezávislého znaleckého posudku vypracovaného znalcem zapsaným v seznamu soudních znalců. Znalecký posudek bude sloužit pro účely Agentu pro zajištění k ověření, zda jsou splněny požadavky Dluhopisového programu. V případě nemovitostí se za rozhodné považuje ocenění zpracované v souvislosti s nabytím příslušné nemovitosti, které musí být nejméně jedenkrát za 5 let aktualizováno zpracováním nového znaleckého posudku.

Pohledávky se oceňují nominální hodnotou jejich nesplaceného zůstatku, pokud jsou plně zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Hodnota nemovitosti zajišťující pohledávku se stanoví podle předchozího odstavce. V případě, že výjimečně z jakéhokoliv důvodu pohledávka není plně zajištěna zástavním právem k nemovitosti (např. znehodnocení nemovitosti) je nutné ocenit pohledávku znaleckým posudkem obdobně jako nemovitost, a to alespoň jednou ročně. Peníze na Vázaném účtu v Kč se oceňují jejich nominální hodnotou.

#### 4.6.2.6 Další pravidla pro Zajištění

V případě prodlení se zřízením, resp. sjednáním zástavního práva a v případě, že Emitent nedodrží požadavky na hodnotu zajištění podle čl. 4.6.2.4, se postupuje podle ustanovení posledního odstavce čl. 4.6.3.

Emitent může zajistit závazky z Dluhopisů i zástavním právem k dalším nemovitostem nebo pohledávkám, které nebyly financovány z Výtěžku emise, ve prospěch Agentu pro zajištění zástavním právem k posílení postavení vlastníků Dluhopisů.

Emitent dále sjedná s Agentem pro zajištění smlouvu o zřízení zástavního práva k pohledávce z Vázaného účtu, a to předtím, než bude vydán první Dluhopis. Prostředky z Výtěžku emise Dluhopisů budou převáděny přímo na Vázaný účet, ke kterému bude již v tom okamžiku existovat zástavní smlouva ve prospěch Vlastníků Dluhopisů zastoupených Agentem pro zajištění.

Znalecké posudky, kterými se určuje hodnota Zajištění, Emitent zpřístupní na vyžádání a po předchozí domluvě ve svém sídle, případně na vyžádání a po předchozí domluvě v sídle Agenta pro zajištění. Investoři jsou o plnění povinností Emitenta informováni též prostřednictvím auditu, který je zpracován jednou ročně a bude uveřejňován na stránkách [www.zajistenainvestice.cz](http://www.zajistenainvestice.cz), sekce „pro investory“.

Shora uvedená pravidla jsou pro Emitenta závazná až do úplného splacení posledního vydaného Dluhopisu na základě tohoto Dluhopisového programu.

Bez ohledu na výše uvedená ustanovení může být až 5% Výtěžku Emisí Dluhopisů použito k účelu financování provozu Emitenta souvisejícího s nakládáním a správou nemovitostí. Odpovídající částka může být převedena z Vázaného účtu na účty Emitenta sloužící pro provozní financování. Tímto ustanovením není dotčena povinnost Emitenta splatit v celém rozsahu jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu. Emitent může použít k účelu financování provozu Emitenta i další prostředky z Výtěžku jakékoliv Emise Dluhopisů, resp. z Vázaného účtu, avšak pouze za předpokladu, že budou i při tomto použití splněny požadavky tohoto čl. 4.6.2 na výši Zajištění.

### 4.6.3 Postavení Agenta pro zajištění

Agent pro zajištění vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů.

Agent pro zajištění je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi vlastníků alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné emise dluhopisů ve vztahu k zástavnímu právu nebo jinému zajištění. Agent pro zajištění zpřístupní oprávněným osobám bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se zástavního práva nebo jiného zajištění, zejména informace o případném výkonu zástavního práva nebo jiného zajištění.

Agent pro zajištění je tak oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím schůze vlastníků Dluhopisů požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli vlastníkovu Dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů.

Úpisem či koupí Dluhopisů dále ustanovuje každý vlastník Dluhopisů Agentu pro zajištění, aby působil jako jeho zmocněnec a zmocňuje Agentu pro zajištění, aby vystupoval jako osoba oprávněná ze Zajištění (v jejíž prospěch se zřizuje Zajištění) a aby svým jménem a ve prospěch příslušného vlastníka Dluhopisů vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze smluv, kterými se zřizuje zástavní právo k Zajištění.

Agent pro zajištění plní i kontrolní funkci spočívající v ověřování, zda jsou splněny požadavky uvedené v čl. 4.6.2. tohoto Dluhopisového programu. Toto ověření provede Agent pro zajištění alespoň jednou ročně, je však oprávněn jej provést častěji, pokud usoudí, že je to v zájmu vlastníků Dluhopisů. Emitent poskytne Agentovi pro zajištění patřičnou součinnost.

Pokud Agent zjistí, že požadavky uvedené v čl. 4.6.2. tohoto Dluhopisového programu nejsou splněny, vyzve Emitenta ke zjednání nápravy ve lhůtě alespoň 60 dnů, pokud již nenastal Případ neplnění závazků. V případě, že Emitent nezjedná v uvedené lhůtě nápravu, bude taková situace považována za změnu zásadní povahy, která může významně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy vyplývající z jím vydaných dluhopisů a Emitent bude povinen bez zbytečného odkladu svolat schůzi vlastníků Dluhopisů. Nesvolá-li Emitent schůzi vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu, svolá ji Agent pro zajištění.

#### 4.6.4 Realizace Zajištění

Všichni Vlastníci Dluhopisů jsou povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu Zajištění (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli peněžité pohledávky vůči Emitentovi na základě Dluhopisů prostřednictvím realizace Zajištění), pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím.

O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace Zajištění rozhoduje schůze vlastníků Dluhopisů svolaná v souladu s tímto Dluhopisovým programem, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků (jak je tento pojem definován níže v tomto Dluhopisovém programu).

O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně realizace Zajištění, rozhodne schůze vlastníků Dluhopisů prostou většinou hlasů přítomných vlastníků Dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob realizace zástavy v souladu se zákonem.

Za případ neplnění závazků ("Případ neplnění závazků") je považováno:

- a) prodlení s peněžitým plněním
  - pokud jakákoli platba související s Dluhopisem vydaným na základě tohoto Dluhopisového programu nebude vyplacena déle než 30 (třicet) pracovních dnů po dni její splatnosti; nebo
- b) platební neschopnost, likvidace, insolvence či obdobná negativní událost
  - pokud nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než 30 (třicet) pracovních dnů: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých závazků a/nebo není schopen po delší dobu plnit své splatné závazky, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje částku 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých nebo ekvivalent v jakékoli jiné měně); nebo
- c) přeměny
  - pokud v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), přejdou závazky z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí závazků Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí nebo rozdělení není rozumných pochyb); nebo (ii) schůze vlastníků Dluhopisů předem takovou přeměnu Emitenta schválí.

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků a následně schůze vlastníků Dluhopisů rozhodne o vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění a případné realizaci Zajištění (včetně

způsobu realizace zástavy), bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím schůze vlastníků Dluhopisů, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem či kterýmkoliv vlastníkem Dluhopisů doručen zápis z dané schůze vlastníků Dluhopisů.

Výtěžek z realizace Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení své odměny ve výši 3 (tři) procenta a dalších případných nutných nákladů třetích stran spojených s výkonem Zajištění převede na účty vlastníků Dluhopisů, jejichž nároky byly vymáhány prostřednictvím realizace Zajištění v souladu s rozhodnutím schůze Vlastníků Dluhopisů. Případný přebytek pak bude vrácen Emitentovi.

V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat vlastníky Dluhopisů o postupu realizace a o obsahu každého oznámení nebo dokladu, který v souvislosti s realizací Zajištění obdrží či vyhotoví, a to způsobem určeným v příslušném rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů.

V případě, že výtěžek z realizace Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně a neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.

#### 4.6.5 Změna Agentů pro zajištění

Smlouva o výkonu činnosti Agentů pro zajištění bude uzavřena s účinností od data emise Dluhopisů do úplného splacení všech závazků z Dluhopisů. Smlouva může být ukončena též výpovědí jedné ze stran s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Bez zbytečného odkladu poté, co se Emitent dozví o tom, že skončila nebo že v období dalších 3 měsíců skončí Smlouva o výkonu činnosti Agentů pro zajištění, svolá Emitent schůzi vlastníků Dluhopisů, která rozhodne o určení nového Agentů pro zajištění.

Agentem pro zajištění je možné určit pouze banku, obchodníka s cennými papíry, fyzickou osobu s právním vzděláním dosaženým absolvováním oboru právo a právní věda na státní vysoké škole v České republice nebo právnickou osobu, jejímž předmětem podnikání je poskytování právních služeb.

Agentem pro zajištění může být určena pouze osoba splňující požadavky tohoto Dluhopisového programu, která s tímto určením souhlasí za podmínek obdobných podmínkám, za nichž byl činný předchozí Agent pro zajištění. Emitent je povinen uzavřít s takto určeným Agentem pro zajištění Smlouvu o výkonu činnosti Agentů pro zajištění nejpozději do 3 pracovních dnů od konání schůze vlastníků Dluhopisů a bez zbytečného odkladu o tom uveřejnit zprávu na internetových stránkách [www.zajistenainvestice.cz](http://www.zajistenainvestice.cz) v sekci „pro investory“ včetně identifikačních údajů nového Agentů pro zajištění.

Dojde-li k ukončení Smlouvy o výkonu činnosti Agentů pro zajištění před konáním schůze vlastníků Dluhopisů, určí Emitent Agentů pro zajištění na přechodné období od ukončení Smlouvy o výkonu činnosti Agentů pro zajištění s Agentem pro zajištění do uzavření nové Smlouvy o výkonu činnosti Agentů pro zajištění s novým Agentem pro zajištění.

#### 4.6.6 Audit

Plnění povinností Emitenta podle čl. 4.6 bude nejméně jednou ročně k datu 31. prosince přezkoumáno auditorem zapsaným v seznamu auditorů vedeném Komorou auditorů ČR. Výrok auditora bude uveřejněn nejpozději do 30.6. následujícího roku způsobem podle čl. 4.8 a dále bude k dispozici

k nahlédnutí vlastníkům Dluhopisů kompletní zpráva auditora v běžné pracovní době v sídle Agenta pro zajištění.

## 4.7 SCHŮZE VLASTNÍKŮ

### 4.7.1 Oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů

Oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů je Emitent povinen zaslat vlastníkům Dluhopisů e-mailem na adresu uvedenou ve Smlouvě o úpisu nebo jinou adresu, kterou vlastník Dluhopisu Emitentovi písemně sdělil.

Jiný svolavatel je povinen oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů uveřejnit alespoň v jednom celostátně šířeném deníku a současně je doručit Emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení zaslal e-mailem v souladu s první větou tohoto odstavce.

Každý svolavatel je povinen oznámení o svolání schůze vlastníků Dluhopisů uveřejnit ve lhůtě stanovené v ZoD. Schůze vlastníků je dále upravena v § 21 a násl. ZoD.

Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi vlastníků v případě (dále jen „změny zásadní povahy“):

- a) návrhu změn emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně emisních podmínek vyžaduje,
- b) ukončení činnosti Agenta pro zajištění,
- c) požadavku na změnu v osobě Agenta pro zajištění ze strany Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané emise dluhopisů,
- d) situace uvedené v posledním odstavci čl. 4.6.3 a čl. 4.6.4 výše těchto emisních podmínek, resp. tohoto Dluhopisového programu.

### 4.7.2 Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů

Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů je den konání schůze vlastníků Dluhopisů.

### 4.7.3 Průběh schůze vlastníků

Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní Vlastníci Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části emise dluhopisů. Společná schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní Vlastníci Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků, více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části každé dosud vydané emise. Neřeší-li se problematika společná všem emisím, je nutná účast vlastníků 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch emisí, kterých se problematika dotýká, ledaže emisní podmínky určí jinak.

Není-li schůze vlastníků, která má rozhodovat o změně emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní schůze vlastníků. Konání náhradní schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla

svolána původní schůze vlastníků. Náhradní schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené výše.

Před zahájením schůze vlastníků je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Vlastní dluhopisy ve vlastnictví Emitenta ke dni, který je rozhodný pro účast na schůzi vlastníků se nezapočítávají.

Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise dluhopisů. Ke změně emisních podmínek, doplnku dluhopisového programu nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů.

Jestliže schůze vlastníků souhlasila se změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisu včetně poměrného výnosu. Byl-li výnos určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem, je Emitent povinen splatit Vlastníkům dluhopisů 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 emisní podmínky.

Nesouhlasí-li schůze vlastníků se změnami zásadní povahy uvedenými v čl. 4.7.1.písm. b) až d)), 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 za podmínek uvedených v následujícím odstavci. 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 emisní podmínky.

Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisu, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků uveřejnit všechna rozhodnutí schůze vlastníků, a to způsobem, kterým uveřejnil emisní podmínky.

#### 4.7.4 Promlčení

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

#### 4.8 UVEŘEJŇOVÁNÍ A ZPŘÍSTUPŇOVÁNÍ INFORMACÍ

Nevyplyvá-li z tohoto Dluhopisového programu něco jiného, budou informace týkající se Dluhopisů uveřejňovány a zpřístupňovány na internetové stránce Emitenta [www.zajistenainvestice.cz](http://www.zajistenainvestice.cz) v sekci „PRO INVESTORY“, a budou též na žádost investorů, resp. vlastníků Dluhopisů zasílány těmto osobám e-mailem na adresu uvedenou ve Smlouvě o úpisu nebo jinou adresu, kterou vlastník Dluhopisu Emitentovi písemně sdělil. Informace nebudou uveřejňovány ani zpřístupňovány v jiném jazyce než českém.

Emitent je povinen zachovat vůči třetím osobám mlčenlivost o záležitostech týkajících se konkrétních Dluhopisů vlastněných konkrétním vlastníkem, s výjimkou případů, kdy je sdělení informací vyžadováno právními předpisy nebo je nutné k uplatnění nebo ochraně práv Emitenta.

#### 4.9 ROZHODNÉ PRÁVO A ZÁVAZEK EMITENTA

Právní vztahy z Dluhopisů se řídí právním řádem České republiky, zejména ZoD.

Emitent se zavazuje vlastníkům Dluhopisů vyplatit výnos a splatit jmenovitou hodnotu jejich Dluhopisů, a to způsobem a v místě, jak jsou uvedeny v tomto Dluhopisovém programu a příslušném Doplnku.

## 5 VZOR KONEČNÝCH PODMÍNEK

Níže je uveden vzor Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou bude vyhotovení obsahovat), které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Programu. Konečné podmínky budou vycházet z příslušného Doplněku dluhopisového programu, jehož vzor je rovněž uveden níže. V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi Dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent vyhotovit pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.

Tyto Konečné podmínky představují konečné podmínky nabídky ve smyslu ustanovení § 36a odst. 3 zákona o podnikání na kapitálovém trhu vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných Dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“).

Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem Dluhopisového programu společnosti Guaranteed investment a.s., se sídlem Hlinky 138/27, Staré Brno, 603 00 Brno, IČ: 03312682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7120 (dále jen „**Emitent**“), schváleném rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.zajistenainvestice.cz](http://www.zajistenainvestice.cz) v sekci: PRO INVESTORY.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s ustanovením § 36a odst. 3 zákona o podnikání na kapitálovém trhu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta [www.zajistenainvestice.cz](http://www.zajistenainvestice.cz) v sekci: PRO INVESTORY a byly v souladu s právními předpisy sděleny ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta vydaném v roce 2017 v maximální celkové jmenovité hodnotě 100 000 000 Kč (slovy: jedno sto miliónů korun českých), s dobou trvání programu 20 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v Základním prospektu (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití jinak. Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, uvedené v Základním prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po tomto datu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v konkrétních Konečných podmínkách.



## Doplňěk dluhopisového programu

<b>DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU</b> Guaranteed investment a.s. 2018  Datum vyhotovení doplňku: [●]	
Název a číslo Emise Dluhopisů	[●]
ISIN Dluhopisů	[●]/[nepoužije se]
Forma Dluhopisů	na řad
Podoba Dluhopisů:	Listinná
Měna emise Dluhopisů	Koruna česká (Kč)
Datum emise	[●]
Emisní kurz jednoho Dluhopisu platný po celou dobu lhůty pro upisování emise	[●]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	100 000 Kč
Počet Dluhopisů	[●]
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	Ne
Datum počátku lhůty pro upisování emise	[●]
Datum ukončení lhůty pro upisování emise	[●]
Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise	[●]
Den splatnosti Dluhopisů	[●]
Popis práv spojených s Dluhopisy	<p>S dluhopisy jsou spojena práva</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu k datu splatnosti dluhopisu,</li> <li>- na výnos z dluhopisu stanovený emisními podmínkami,</li> <li>- účastnit se schůze Vlastníků dluhopisů.</li> </ul> <p>Dluhopisy jsou nepřednostními závazky, což znamená, že závazky z Dluhopisů nejsou nijak upřednostněny před ostatními závazky Emitenta a jsou zajištěny pomocí zástavního práva zřízeného ve prospěch Agenta pro zajištění.</p> <p>Omezení těchto práv – Emitent dle své úvahy má právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy této emise ke kterémukoli datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 30 dnů a nejpozději 10 dnů dní před takovým příslušným datem předčasného splacení. Datem splatnosti je v takovém případě datum předčasného splacení určené podle předchozí věty, rozhodným dnem je 7. den následující po dni uveřejnění oznámení.</p>
Zveřejnění dluhopisového programu	Dluhopisový program je zveřejněn jako součást prospektu dluhopisů na internetové stránce Emitenta <a href="http://www.zajistenainvestice.cz">www.zajistenainvestice.cz</a> v sekci „PRO INVESTORY“, a bude též na žádost investorů, resp. vlastníků Dluhopisů zaslán těmto osobám e-mailem na adresu uvedenou ve

	Smlouvě o úpisu nebo jinou adresu, kterou vlastník Dluhopisu Emitentovi písemně sdělil.
Úrokový výnos:	Pevný
Roční úroková sazba rozhodná pro výpočet úrokového výnosu Dluhopisů	[●]
Pravidla pro výpočet úrokového výnosu	<p>Úrokový výnos jednoho Dluhopisu ode dne vydání do dne splatnosti se počítá na základě složeného úročení a je dán následujícím vzorcem:</p> $V = N \times (1 + i)^n - N$ <p>kde</p> <p>V je úrokový výnos Dluhopisu  N je jmenovitá hodnota Dluhopisu  i je roční úroková sazba dluhopisu vyjádřená zlomkem a dělená číslem 365  n je skutečný počet dní ode dne vydání do dne splatnosti dluhopisu, do kterého se započítává první den a nezapočítává poslední den uvedené doby.</p>
Výše výnosu, kterou investor obdrží ke dni splatnosti Dluhopisu	[●]
Výplata úrokových výnosů:	Ke dni splatnosti Dluhopisů
Den splatnosti dluhopisů:	[●]
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	Emitent dle své úvahy má právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy této emise ke kterémukoli datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 30 dnů a nejpozději 10 dnů před takovým příslušným datem předčasného splacení. Datem splatnosti je v takovém případě datum předčasného splacení určené podle předchozí věty, rozhodným dnem je 7. den následující po dni uveřejnění oznámení. Způsob výplaty se řídí čl. 4.5.2 Základního prospektu.

## Informace o nabídce dluhopisů

<b>1 PODMÍNKY NABÍDKY DLUHOPISŮ</b>	
1.1 Celková částka veřejné nabídky Dluhopisů	Dluhopisy budou nabízeny v objemu shodném s předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise Dluhopisů, která činí [●]
1.2 Lhůta veřejné nabídky emise:	[●]
1.3 Cena jednoho Dluhopisu v rámci veřejné nabídky platná po celou dobu lhůty veřejné nabídky emise:	[●]
1.4 Minimální objem žádosti	Minimální objem žádosti o vydání Dluhopisu je 1 ks Dluhopisu.
1.5 Maximální částka žádosti o koupi Dluhopisu	Maximální částka žádosti o koupi Dluhopisu jedním upisovatelem není omezena, avšak nemůže být vyšší než předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise.

1.6 Možnost snížení upisovaných částek	NE
1.7 Způsob a místo úpisu Dluhopisů	Smlouva o úpisu Dluhopisů („Smlouva o úpisu“) může být uzavřena v sídle Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím České pošty, s.p., případně dohodnuté kurýrní služby.
1.8 Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora:	Cena v rámci veřejné nabídky upsaných Dluhopisů se splácí nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený, nedohodne-li se Emitent s upisovatelem jinak.  Dluhopisy budou předány jednotlivým upisovatelům tak, že vlastník bude ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne splacení emisního kurzu upsaných Dluhopisů vyzván k osobnímu převzetí Dluhopisu v sídle Emitenta. Na žádost vlastníka bude vyplněný Dluhopis(y) ve lhůtě 5 pracovních dnů od připsání emisního kurzu na účet Emitenta odeslán vlastníkovi doporučeně prostřednictvím České pošty, s.p. na korespondenční adresu.
1.9 Uveřejnění výsledků nabídky:	Informace o výsledcích nabídky budou uveřejněny do 5 pracovních dnů od konce lhůty veřejné nabídky emise dluhopisů na internetových stránkách Emitenta v sekci „pro investory“.
1.10 Náklady účtované investorovi:	Investorovi nebudou účtovány emitentem žádné náklady
<b>2 ADMINISTRÁTOR, KOTAČNÍ AGENT, AGENT PRO VÝPOČTY, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ, ZASTOUPENÍ</b>	
2.1 Agent pro zajištění:	[●] / JUDr. Filip Černý, PhD., advokát, ev. č. ČAK 14944, se sídlem Slavičkova 2, 160 00 Praha 6
2.2 Zastoupení vlastníků Dluhopisů včetně označení organizace zastupující investory a ustanovení o tomto zastoupení:	[Zástupce vlastníků Dluhopisů nebyl ustanoven] / [Schůze vlastníků Dluhopisů ustanovila společného zástupce, kterým je [●] ]
<b>3 PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ</b>	
Informace o žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo jiných rovnocenných trzích.	Dluhopisy nebudou předmětem žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo jiných rovnocenných trzích.
<b>4 DALŠÍ INFORMACE</b>	
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací.	[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v těchto Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud

	takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [Zdroj informací [●]]
Popis jakéhokoli zájmu včetně zájmů konfliktních, který je pro emisi/nabídku významný, s upřesněním zúčastněných osob a povahy zájmu.	[●]
Důvody nabídky, pokud se liší od dosažení zisku a/ nebo zajištění určitých rizik. Pokud je to možné, zveřejnění odhadu celkových nákladů emise/nabídky a odhadované čisté částky výnosů.	<p>Důvodem nabídky je [●].</p> <p>Celkové náklady emise Dluhopisů odhaduje Emitent na [●] a čistou částku výnosů emise Dluhopisů odhaduje Emitent na [●]. Uvedené náklady emise Dluhopisů jsou interní náklady Emitenta a investor nenese žádné náklady či poplatky spojené s nabytím Dluhopisu.</p> <p>Čistý výnos emise Dluhopisů, tj. jejich Emisní kurz snížený o náklady na přípravu emise Dluhopisů, bude použit pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, a to pro účel financování investic do nemovitostí, případně pohledávek zajištěných nemovitostmi, s tím, že [půjde konkrétně o následující investice: [●]] / [emitent nemá k datu vyhotovení končených podmínek identifikována konkrétní aktiva, do kterých bude výtěžek emise investovat ].</p>

## 6 FINANČNÍ INFORMACE

### 6.1 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2015 AŽ 31.12.2015 OVĚŘENÁ AUDITOREM



## **Zpráva nezávislého auditora**

určená akcionářům a statutárnímu orgánu  
účetní jednotky

### **Guaranteed investment a.s.**

o ověření řádné účetní závěrky  
k rozvahovému dni 31.12.2015  
za ověřované období  
od 1.1.2015 do 31.12.2015

DŮVĚRA ZAVAZUJE



## OBSAH ZPRÁVY

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Právní rámec činnosti auditora
5. Auditorická zpráva

## PŘÍLOHY

1. Rozvaha
2. Výkaz zisku a ztráty
3. Příloha k účetní závěrce

### 1. Vykonavatel auditu

Ověření účetní závěrky provedla auditorická společnost **FSG Finaudit, s.r.o.**, se sídlem v Olomouci, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem auditorského oprávnění 154 a zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12983, IČ: 61947407.

Ověření provedl tým pracovníků ve složení:

odpovědný auditor: Ing. Jakub Šteinfeld  
člen skupiny: Ing. Tomáš Dvořáček

### 2. Předmět a účel ověření

#### 2.1 Účetní jednotka

Předmět ověření: Řádná účetní závěrka nepodléhající povinnému auditu dle § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

za účetní období: 2015

provedena ke dni: 31.12.2015

společnosti: Guaranteed investment a.s.

právní forma: akciová společnost

sídlo společnosti: Hlinky 138/27, 603 00 Brno

IČ: 03312682

zapsaná: Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7120

#### 2.2 Předmět podnikání

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru

#### 2.3 Předmět činnosti

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

#### 2.4 Den vzniku společnosti

20.8.2014







**2.5 Statutární orgán - představenstvo společnosti**

Tomáš Dračka            předseda představenstva  
Martin Počepický        člen představenstva

**2.6 Základní kapitál**

2.000.000 Kč

**3. Příjemce zprávy**

Statutární orgán společnosti Guaranteed investment a.s.

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat akcionáře společnosti.

**4. Právní rámec činnosti auditora**

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláška č. 500/2002 Sb. a České účetní standardy pro podnikatele,
- zákon o auditorech a Komoře auditorů ČR, Mezinárodní auditorské standardy a související aplikační doložky Komory auditorů ČR.





## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům a statutárnímu orgánu společnosti

### Guaranteed investment a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Guaranteed investment a.s.**, IČ: 03312682, sídlem Hlinky 138/27, 603 00 Brno, která se skládá z rozvahy k 31.12.2015, výkazu zisku a ztráty za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 a přílohy k této účetní závěrce, včetně popisu použitých podstatných účetních metod a dalších vysvětlujících informací. Hlavním předmětem podnikání společnosti je nákup, prodej a správa nemovitostí.

#### **Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku**

Statutární orgán výše uvedené společnosti je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### **Odpovědnost auditora**

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### **Výrok auditora**

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **Guaranteed investment a.s.** k 31.12.2015 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 25. března 2016



**FSG Finaudit, s.r.o.**  
třída Svobody 645/2, Olomouc,  
auditorské oprávnění společnosti KAČR č. 154  
**Ing. Jakub Šteinfeld**  
auditor odpovědný za vypracování  
zprávy jménem společnosti,  
auditorské oprávnění KAČR č. 2014







Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002  
Sb. ve znění pozdějších předpisů

## ROZVAHA (BILANCE)

ke dni **31. 12. 2015**  
( v celých tisících Kč )

IČ

03312682

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**Guaranteed**

**Investment a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Hlinky 138/27

Brno

60300

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)</b>	001	28 590	0	28 590	5 807
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)</b>	003	5 986	0	5 986	4 015
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)</b>	004	0	0	0	0
B. I. 1	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0
2	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
3	Software	007	0	0	0	0
4	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0
5	Goodwill	009	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)</b>	013	0	0	0	0
B. II. 1	Pozemky	014	0	0	0	0
2	Stavby	015	0	0	0	0
3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	0	0	0	0
4	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5	Základní stádo a tažná zvířata	018	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	0	0	0	0
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)</b>	023	5 986	0	5 986	4 015
B. III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	0	0	0	0
2	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
3	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0
4	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	5 986	0	5 986	4 015
6	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Bělohorská 39, Praha 6-Břevnov, www.aspekthm.cz



označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)</b>	031	22 604	0	22 604	1 792
C. I.	<b>Zásoby (ř.33 až 38)</b>	032	19 040	0	19 040	0
C. I. 1	Materiál	033	0	0	0	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0
3	Výrobky	035	0	0	0	0
4	Zvířata	036	0	0	0	0
5	Zboží	037	19 040	0	19 040	0
6	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	<b>Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)</b>	039	0	0	0	0
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	0	0	0	0
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	0
6	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7	Jiné pohledávky	046	0	0	0	0
8	Odložená daňová pohledávka	047	0	0	0	0
C. III.	<b>Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)</b>	048	745	0	745	0
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	640	0	640	0
2	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	0	0	0	0
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6	Stát - daňové pohledávky	054	0	0	0	0
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	51	0	51	0
8	Dohadné účty aktivní	056	0	0	0	0
9	Jiné pohledávky	057	54	0	54	0
C. IV.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)</b>	058	2 819	0	2 819	1 792
C. IV. 1	Peníze	059	785	0	785	1 792
2	Účty v bankách	060	2 034	0	2 034	0
3	Krátkodobý cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 64 až 66)</b>	063	0	0	0	0
D. I. 1	Náklady příštích období	064	0	0	0	0
2	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	066	0	0	0	0







označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 68 + 85 + 118)</b>	067	28 590	5 807
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 78 + 81 + 84)</b>	068	1 845	1 823
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 70 až 72)</b>	069	2 000	2 000
1	Základní kapitál	070	2 000	2 000
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	<b>Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)</b>	073	0	0
A. II. 1	Emisní ážio	074	0	0
2	Ostatní kapitálové fondy	075	0	0
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	0	0
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077	0	0
A. III.	<b>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)</b>	078	0	0
A. III. 1	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	0	0
2	Statutární a ostatní fondy	080	0	0
A. IV.	<b>Výsledek hospodáření minulých let (ř. 82 + 83)</b>	081	-177	0
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	082	0	0
2	Neuhrazená ztráta minulých let	083	-177	0
A. V.	<b>Výsledek hospodáření běžného účetního období (+/-)</b> <i>/ř.01 - (+ 69 + 73 + 78 + 81 + 85 + 118)/</i>	084	22	-177
B.	<b>Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)</b>	085	26 729	3 961
B. I.	<b>Rezervy (ř. 87 až 90)</b>	086	0	0
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	0	0
2	Rezerva na důchody a podobné závazky	088	0	0
3	Rezerva na daň z příjmů	089	0	0
4	Ostatní rezervy	090	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)</b>	091	26 248	3 952
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	092	0	0
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093	0	0
3	Závazky - podstatný vliv	094	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095	0	0
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	0	0
6	Vydané dluhopisy	097	26 248	3 952
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	098	0	0
8	Dohadné účty pasivní	099	0	0
9	Jiné závazky	100	0	0
10	Odložený daňový závazek	101	0	0





označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min. úč. období
a	b	c	5	6
B. III.	<b>Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)</b>	102	481	9
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	103	266	0
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104	0	0
3	Závazky - podstatný vliv	105	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	0	0
5	Závazky k zaměstnancům	107	7	0
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	3	0
7	Stát - daňové závazky a dotace	109	203	9
8	Kratkodobé přijaté zálohy	110	2	0
9	Vydané dluhopisy	111	0	0
10	Dohadné účty pasivní	112	0	0
11	Jiné závazky	113	0	0
B. IV.	<b>Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)</b>	114	0	0
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	0	0
2	Krátkodobé bankovní úvěry	116	0	0
3	Krátkodobé finanční výpomoci	117	0	0
C. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 119 + 120)</b>	118	16	23
C. I. 1	Výdaje příštích období	119	1	23
2	Výnosy příštích období	120	15	0

Právní forma účetní jednotky :	akciová společnost
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
25.03.16	Zuzana Zelinková 	Tomáš Dračka, předseda představenstva 

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Bělohorská 39, Praha 6-Břevnov, www.aspekthm.cz



Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. 12. 2015

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Guaranteed**

**Investment a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Hlinky 138/27

Brno

60300

IČ
03312682


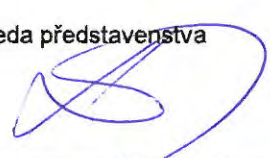
Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	1 700	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	1 200	0
+	<b>Obchodní marže (ř. 01-02)</b>	03	500	0
II.	<b>Výkony (ř. 05+06+07)</b>	04	606	0
II. 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	606	0
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0
3	Aktivace	07	0	0
B.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 09+10)</b>	08	1 721	201
B. 1	Spotřeba materiálu a energie	09	0	44
B. 2	Služby	10	1 721	157
+	<b>Přidaná hodnota (ř. 03+04-08)</b>	11	-615	-201
C.	<b>Osobní náklady</b>	12	50	0
C. 1	Mzdové náklady	13	38	0
C. 2	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
C. 3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	12	0
C. 4	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	29	0
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	0	0
III.	<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21)</b>	19	0	0
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	0	0
2	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23+24)</b>	22	0	0
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	0
F. 2	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	26	651	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	36	1
V.	<b>Převod provozních výnosů</b>	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	30		
	<b>/(ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)/</b>			

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Bělohorská 39, Praha 6-Břevnov, www.aspekt-hm.cz





Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)</b>	33	0	0
VII. 1	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
VII. 2	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
VII. 3	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	783	56
N.	Nákladové úroky	43	0	0
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	612	30
O.	Ostatní finanční náklady	45	1 294	61
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b> <b>/(ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45-(-46))+(-47)/</b>	48	101	25
Q.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)</b>	49	0	0
Q. 1	-splatná	50	0	0
Q. 2	-odložená	51	0	0
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)</b>	52	22	-177
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	<b>Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)</b>	55	0	0
S. 1	-splatná	56	0	0
S. 2	-odložená	57	0	0
*	<b>Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 - 55)</b>	58	0	0
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)</b>	60	22	-177
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)</b>	61	22	-177

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky Zuzana Zelinková 	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou Tomáš Dračka, předseda představenstva 
-------------------	---	---

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Bělohorská 39, Praha 6-Břevnov, www.aspekthm.cz



## Příloha k účetní závěrce k 31.12.2015

### A. Obecné údaje

\* Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou 500/2002 Sb., kterou se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

Běžné účetní období od **01.01.2015** do **31.12.2015**  
 Minulé účetní období od **20.08.2014** do **31.12.2014**

#### 1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 Vyhlášky)

Obchodní firma: **Guaranteed Investment a.s.**  
 Sídlo: **Hlinky 138/27, 60300 Brno-střed**  
 Právní forma: **akciová společnost**  
 IČ: **03312682**  
 DIČ: **CZ03312682**

Rozhodující předmět

činnosti: **Realitní činnost, správa nemovitostí**

Datum vzniku společnosti:

**28.08.2014**

### A.1. Struktura účetní jednotky

#### A.1.1. Osoby podílející se na základním kapitálu více než 20 %

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		Podíl	tj. %	Podíl	tj. %
APOS Consult s.r.o.	Holandská 878/2 639 00 Brno	800 000,00	40,00	800 000,00	40,00
Lucie Čechová	Křížkovského 900/45, 603 00 Brno	1 200 000,00	60,00	1 200 000,00	60,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00

#### A.1.2. Změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku

Druh změny (dodatku)	Datum změny
Změna adresy člena představenstva Martina Počepického z Husova 165/5, Staré Brno, 602 00 Brno na č.p. 77, 664 64 Pravlov	14.10.2015

#### A.1.3. Organizační struktura

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:

Vedení společnosti a hlavní provozovna se nachází na adrese Hlinky 138/27, 603 00 Brno-střed.

#### A.1.4. Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni 31.12.2015

Jméno a příjmení	Funkce
Tomáš Dračka	předseda představenstva
Martin Počepický	člen představenstva
Michal Šandara	předseda dozorčí rady
Lucie Čechová	člen dozorčí rady

Společnost k rozvahovému dni nevlastní žádné majetkové účasti v jiných účetních jednotkách s vyšším podílem než 20% na základním kapitálu.



### A.3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady (§ 39 odst. 3 Vyhlášky)

#### A.3.1. Zaměstnanci společnosti včetně řídicích pracovníků

Zaměstnanci společnosti včetně řídicích pracovníků	Zaměstnanci celkem - běžné úč. období	Zaměstnanci celkem - minulé úč. období	Z toho řídicí pracovníci - běžné úč. období	Z toho řídicí pracovníci - minulé úč.
Mzdové náklady	38 250,00	0,00	0,00	0,00
Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů společnosti	0,00	0,00	0,00	0,00
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12 588,00	0,00	0,00	0,00
Sociální náklady	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>50 838,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Průměrný počet zaměstnanců	1,00	0,00	0,00	0,00
----------------------------	------	------	------	------

### A.3.2. Statutární orgány a členové statutárních a dozorčích orgánů

Statutární orgány a členové statutárních a dozorčích orgánů	Statut. orgány a členové - běžné úč. období	Statut. orgány a členové - minulé úč. období	Členové dozorčích orgánů - běžné úč. období	Členové dozorčích orgánů - minulé úč. období
Mzdové náklady	0,00	0,00	0,00	0,00
Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů společnosti	0,00	0,00	0,00	0,00
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0,00	0,00	0,00	0,00
Sociální náklady	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Průměrný počet osob	2,00	2,00	2,00	2,00
---------------------	------	------	------	------

Statutárnímu orgánu nebyla ve sledovaném období poskytnuta žádná půjčka, úvěr, žádné zajištění v peněžní nebo nepeněžní formě ani nebylo poskytnuto ostatní plnění.

## B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování (§ 39 odst. 5 Vyhlášky)

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování (§ 39 odst. 5 Vyhlášky)

*Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a na základě opatření Ministerstva financí ČR, kterými se stanoví postupy účtování a obsah účetní závěrky pro podnikatele.*

### B.1. Způsoby ocenění a odepisování majetku (§ 39 odst. 5a Vyhlášky)

#### B.1.1. Zásoby

Účtování zásob je prováděno:

\* způsobem A

Výdej ze skladu je účtován:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:

\* ve skutečných výrobních nákladech zahrnujících přímé náklady a výrobní režii

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Oceňování nakupovaných zásob je prováděno:

\* ve skutečných pořizovacích cenách zahrnujících cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady (dopravné, clo, pojistné aj.)

#### B.1.3. Cenné papíry a podíly

Ocenění cenných papírů a podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

#### B.1.5. Odepisování

Odepisování dlouhodobého hmotného majetku

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Daňové odpisy - použité metody

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Systém odepisování drobného dlouhodobého majetku

\* Drobný dlouhodobý hmotný majetek do 40.000,- Kč se účtuje na účet 501.028 - Drobný dlouhodobý hmotný majetek. Na konci zdaňovacího období je 50 % jeho hodnoty přeúčtována na účet 381 - Náklady příštích období. Do nákladů je uplatněna v následujícím zdaňovacím období.

### B.3. Způsoby korekcí oceňování aktiv (§ 39 odst. 5c Vyhlášky)

#### B.3.2. Přepočítání cizích měn na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

#### B.3.3. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly



## C. Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 6 až 12 Vyhlášky)



## C.2. Důležité údaje týkající se majetku a závazků (§ 39 odst. 7 Vyhlášky)

### Zásoby

V rozvaze na řádku C.I.5 - Zásoby jsou vykázány nemovitosti, které byly pořízeny za účelem prodeje.

### Odložená daň

Účetní jednotce nevznikly žádné přechodné rozdíly, ze kterých by vznikl odložený daňový závazek nebo pohledávka.

#### C.2.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Do 30	43 500,00	0,00
31-60	144 499,00	0,00
61-90	25 000,00	0,00
91-180	15 500,00	0,00
181 a více	8 000,00	0,00
<b>Celkem</b>	<b>236 499,00</b>	<b>0,00</b>

#### C.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Do 30	125 850,00	0,00
31-60	10 000,00	0,00
61-90	0,00	0,00
91-180	15 730,00	0,00
181 a více	54 900,00	0,00
<b>Celkem</b>	<b>206 480,00</b>	<b>0,00</b>

#### C.2.3. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti

Splatnost	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Emitované dluhopisy - splatnost 3 roky	3 500 000,00	800 000,00
Emitované dluhopisy - splatnost 5 let	22 000 000,00	3 100 000,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00

\* Stav k 31. 12. 2015

a) Celková výše emisí 41 000 000,- Kč

b) upsané dluhopisy:

b.1) tříletá emise 3 500 000 Kč (3 400 000 Kč investoři, 100 000 Kč agent pro zajištění)

b.2) pětileté emise celkem 22 000 000 Kč složené ze tří emisí 12 900 000 Kč (12 800 000 Kč investoři, 100 000 Kč agent pro zajištění), 8 000 000 Kč (7 900 000 Kč investoři, 100 000 Kč agent pro zajištění) a 1 100 000 (1 000 000 Kč investoři, 100 000 Kč agent pro zajištění)

c) úroková sazba: tříletá emise 7% p.a.; pětileté emise 9% p.a.

d) splatnost: tříletá emise 01.11.2017; pětileté emise do 01.11.2019 a 1.12.2020

e) další informace k emisí viz web: [www.zajistenainvestice.cz](http://www.zajistenainvestice.cz)

### Dotace

Účetní jednotka nepřijala dotaci na investiční ani provozní účely.

#### C.2.8. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Obsah změny	Datum změny	Vliv na rozvahu	Vliv na výkaz zisku a ztrát	Ohodnocení změny
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00

\* Žádné významné události nenastaly.

## C.3. Informace, které nejsou vykázány v rozvaze (§ 39 odst 9 Vyhlášky)

#### C.3.1. Celková výše závazků, které nejsou vykázány v rozvaze

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Celková výše závazků</b>	<b>8 900 000,00</b>	<b>8 900 000,00</b>

\* Přijátá ručení: Společnost přijala ručení v rámci zápůjčky dle znaleckého posudku ve výši 8 900 000 Kč.

## C.4. Další povinné informace (§ 39 odst. 10 až 14 Vyhlášky)

#### C.4.4. Členění tržeb z prodeje zboží, služeb a výrobků v členění podle druhů činnosti

Druh činnosti	Zboží - běžné úč. období	Služby - běžné úč. období	Výrobky - běžné úč. období	Zboží - minulé úč. období	Služby - minulé úč. období	Výrobky - minulé úč. období
---------------	--------------------------	---------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------------



Realiční činnost, správa nemovitostí	1 700 000,00	605 999,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Celkem</b>	<b>1 700 000,00</b>	<b>605 999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### C.4.5. Členění tržeb z prodeje zboží, služeb a výrobků v členění podle zeměpisného umístění trhů

Druh činnosti	Zboží - běžné úč. období	Služby - běžné úč. období	Výrobky - běžné úč. období	Zboží - minulé úč. období	Služby - minulé úč. období	Výrobky - minulé úč. období
Česká republika	1 700 000,00	605 999,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostatní státy Evropské unie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Evropa mimo Evropskou unii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostatní svět mimo Evropu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Celkem</b>	<b>1 700 000,00</b>	<b>605 999,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### C.4.7. Informace o trvání předpokladu nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky

##### Informace o trvání předpokladu nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky

\* Předpoklad nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky byl v účetnictví účetní jednotky použit a ke dni zpracování účetní závěrky nejsou účetní jednotce známy žádné informace, které by nasvědčovaly tomu, že účetní jednotka nemusí být schopna nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že by v důsledku toho byla ohrožena schopnost plnit své závazky.

Informace nasvědčující porušení předpokladu pokračování činnosti účetní jednotky	Opatření nebo návrhy řešení

#### D. Ostatní doplňující informace

Poskytnutá zápůjčka vůči EURO INVESTMENT COMPANY s.r.o. sjednaná ve výši 7 100 000 Kč, k rozvahovému dni čerpáno 5 147 000 Kč.

Úrok 15% p.a., splatnost do 31.12.2018, zajištění:

- Parcela 709/19 o výměře 602 m2 (orná půda)

- Parcela 709/333 o výměře 161 m2 (zastavěná plocha na nádvoří), součástí je stavba rozestavěná.

Vše zapsáno na LV č. 1352 pro katastrální území Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov.

Ostatní provozní výnosy tvoří převážně předpis sankcí za porušení nájemních smluv

Ostatní finanční výnosy tvoří poplatky související s prodejem dluhopisů

Ostatní finanční náklady tvoří náklady z dluhopisů za běžné období



statutární orgán

**Datum sestavení:**

25.03.2016

## 6.2 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2016 AŽ 31.12.2016 OVĚŘENÁ AUDITOREM





## **Zpráva nezávislého auditora**

určená akcionářům a statutárnímu orgánu  
účetní jednotky

### **Guaranteed investment a.s.**

o ověření řádné účetní závěrky  
k rozvahovému dni 31.12.2016  
za ověřované období  
od 1.1.2016 do 31.12.2016

**DŮVĚRA ZAVAZUJE**

## OBSAH ZPRÁVY

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Právní rámec činnosti auditora
5. Auditorská zpráva

## PŘÍLOHY

Rozvaha  
Výkaz zisku a ztráty  
Příloha k účetní závěrce  
Přehled o změnách vlastního kapitálu  
Přehled o peněžních tocích

### 1. Vykonavatel auditu

Ověření účetní závěrky provedla auditorská společnost **FSG Finaudit, s.r.o.**, se sídlem v Olomouci, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem auditorského oprávnění 154 a zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12983, IČ: 61947407.

Ověření provedl tým pracovníků ve složení:

odpovědný auditor: Ing. Jakub Šteinfeld  
člen skupiny: Ing. Tomáš Dvořáček

### 2. Předmět a účel ověření

#### 2.1 Účetní jednotka

Předmět ověření: Řádná účetní závěrka nepodléhající povinnému auditu dle § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví  
za účetní období: 2016  
provedena ke dni: 31.12.2016  
společnosti: Guaranteed investment a.s.  
právní forma: akciová společnost  
sídlo společnosti: Hlinky 138/27, 603 00 Brno  
IČ: 03312682  
zapsaná: Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7120

#### 2.2 Předmět činnosti

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

#### 2.3 Předmět podnikání

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

#### 2.4 Den vzniku společnosti

20.8.2014



**2.5 Statutární orgán - představenstvo společnosti**

Tomáš Dračka            předseda představenstva  
Martin Počepický        člen představenstva

**2.6 Základní kapitál**

2.000.000 Kč

**3. Příjemce zprávy**

Statutární orgán společnosti Guaranteed investment a.s.

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat akcionáře společnosti.

**4. Právní rámec činnosti auditora**

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláška č. 500/2002 Sb. a České účetní standardy pro podnikatele,
- zákon o auditorech a Komoře auditorů ČR, Mezinárodní auditorské standardy a související aplikační doložky Komory auditorů ČR.





## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Guaranteed investment a.s.**, IČ: 03312682, sídlem Hlinky 138/27, 603 00 Brno (dále jen "Společnost"), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2016, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je nákup, prodej a správa nemovitostí.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období od 1.1.2016 do 31.12.2016 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

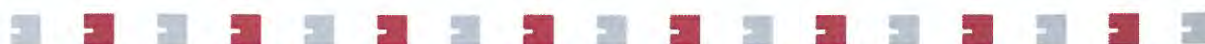
Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu



mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 28. června 2017




---

**FSG Finaudit, s.r.o.**  
 třída Svobody 645/2, Olomouc,  
 auditorské oprávnění společnosti KAČR č. 154  
**Ing. Jakub Šteinfeld**  
 auditor odpovědný za vypracování  
 zprávy jménem společnosti,  
 auditorské oprávnění KAČR č. 2014





Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.  
ve znění pozdějších předpisů

## ROZVAHA (BILANCE)

ke dni **31.12.2016**

( v celých tisících Kč )

IČ

03312682

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Guaranteed investment a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Hlinky 138/27

603 00 Brno

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)</b>	001	47 668	-42	47 626	28 590
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)</b>	003	8 243	-42	8 201	5 986
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 + 10 + 11)</b>	004	500	-42	458	0
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005			0	
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	0	0	0	0
1	Software	007			0	
2	Ostatní ocenitelná práva	008			0	
3	Goodwill	009			0	
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	500	-42	458	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012			0	
2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013			0	
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 + 19 + 20 + 24)</b>	014	0	0	0	0
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	0	0	0	0
1	Pozemky	016			0	
2	Stavby	017			0	
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018			0	
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019			0	
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021			0	
2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022			0	
3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	0	0	0	0
1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025			0	
2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026			0	
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)</b>	027	7 743	0	7 743	5 986
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	164		164	
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029			0	
3	Podíly - podstatný vliv	030			0	
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031			0	
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032			0	
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	7 579		7 579	5 986
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035			0	
2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036			0	



označ	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
a	b	c				4
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)</b>	037	39 377	0	39 377	22 604
C. I.	<b>Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)</b>	038	23 570	0	23 570	19 040
C. I. 1	Materiál	039			0	
2	Nedokončená výroba a polotovary	040			0	
3	Výrobky a zboží (ř. 42 + 43)	041	23 100	0	23 100	19 040
1	Výrobky	042			0	
2	Zboží	043	23 100		23 100	19 040
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044			0	
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	470		470	
C. II.	<b>Pohledávky (ř. 47 + 57)</b>	046	13 162	0	13 162	745
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	0	0	0	0
1	Pohledávky z obchodních vztahů	048			0	
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049			0	
3	Pohledávky - podstatný vliv	050			0	
4	Odložená daňová pohledávka	051			0	
5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
1	Pohledávky za společnosti	053			0	
2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054			0	
3	Dohadné účty aktivní	055			0	
4	Jiné pohledávky	056			0	
2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	13 162	0	13 162	745
1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	6 606		6 606	640
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059			0	
3	Pohledávky - podstatný vliv	060			0	
4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	6 556	0	6 556	105
1	Pohledávky za společnosti	062	7		7	
2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063			0	
3	Stát - daňové pohledávky	064			0	
4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	156		156	51
5	Dohadné účty aktivní	066			0	
6	Jiné pohledávky	067	6 393		6 393	54
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 + 70)</b>	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069			0	
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070			0	
C. IV.	<b>Peněžní prostředky (ř. 72 + 73)</b>	071	2 645	0	2 645	2 819
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	2 445		2 445	785
2	Peněžní prostředky na účtech	073	200		200	2 034
D.	<b>Časové rozlišení (ř. 75 až 77)</b>	074	48	0	48	0
D. 1	Náklady příštích období	075	48		48	
2	Komplexní náklady příštích období	076			0	
3	Příjmy příštích období	077			0	






označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)</b>	078	47 626	28 590
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 + 100)</b>	079	2 148	1 845
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 81 až 83)</b>	080	2 000	2 000
A. I. 1	Základní kapitál	081	2 000	2 000
2	Vlastní podíly (-)	082		
3	Změny základního kapitálu	083		
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 + 86)</b>	084	63	0
A. II. 1	Ážio	085		
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	63	0
1	Ostatní kapitálové fondy	087		
2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	63	
3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089		
4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	090		
5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	091		
A. III.	<b>Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)</b>	092	0	0
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093		
2	Statutární a ostatní fondy	094		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (ř. 96 až 98)</b>	095	-155	-177
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	22	
2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	-177	-177
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let	098		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (ř. 01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 100 + 101 + 141))</b>	099	240	22
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
	<b>Cizí zdroje (ř. 102 + 107)</b>	101	45 373	26 729
B.	<b>Rezervy (ř. 103 až 106)</b>	102	0	0
B. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2	Rezerva na daň z příjmů	104		
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
4	Ostatní rezervy	106		
C.	<b>Závazky (ř. 108 + 123)</b>	107	45 373	26 729
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)</b>	108	38 798	26 248
C. I. 1	<b>Vydané dluhopisy (ř. 110 + 111)</b>	109	38 798	26 248
1	Vyměnitelné dluhopisy	110		
2	Ostatní dluhopisy	111	38 798	26 248
2	Závazky k úvěrovým institucím	112		
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
4	Závazky z obchodních vztahů	114		
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7	Závazky - podstatný vliv	117		
8	Odložený daňový závazek	118		
9	Závazky - ostatní (ř. 120 až 122)	119	0	0
1	Závazky ke společníkům	120		
2	Dohadné účty pasivní	121		
3	Jiné závazky	122		





označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 + 127 až 133)	123	6 575	481
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 125 + 126)	124	5 268	0
1	Vyměnitelné dluhopisy	125		
2	Ostatní dluhopisy	126	5 268	
2	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128	10	2
4	Závazky z obchodních vztahů	129	474	266
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7	Závazky - podstatný vliv	132		
8	Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	133	823	213
1	Závazky ke společníkům	134		
2	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
3	Závazky k zaměstnancům	136		7
4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137		3
5	Stát - daňové závazky a dotace	138	823	203
6	Dohadné účty pasivní	139		
7	Jiné závazky	140		
D.	<b>Časové rozlišení (ř. 142 + 143)</b>	141	<b>105</b>	<b>16</b>
D. 1	Výdaje příštích období	142	105	1
2	Výnosy příštích období	143		15

Právní forma účetní jednotky :	akciová společnost
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	nákup, prodej a správa nemovitostí

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
28.06.17		



Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2016

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

Guaranteed investment a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Hlinky 138/27

603 00 Brno


IČ
03312682

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	01	1 823	606
II.	<b>Tržby za prodej zboží</b>	02	6 684	1 700
A.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)</b>	03	8 683	2 921
A. 1	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	4 966	1 200
2	Spotřeba materiálu a energie	05	34	
3	Služby	06	3 683	1 721
B.	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti</b>	07		
C.	<b>Aktivace (-)</b>	08		
D.	<b>Osobní náklady (ř. 10 + 11)</b>	09	27	50
D. 1	Mzdové náklady	10	20	38
2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	7	12
1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	7	12
2	Ostatní náklady	13		
E.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)</b>	14	42	0
E. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	42	0
1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	42	
2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
2	Úpravy hodnot zásob	18		
3	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	<b>Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)</b>	20	3 185	651
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
2	Tržby z prodaného materiálu	22		
3	Jiné provozní výnosy	23	3 185	651
F.	<b>Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)</b>	24	876	65
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
3	Daně a poplatky	27	407	29
4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5	Jiné provozní náklady	29	469	36
*	<b>Provozní výsledek hospodářství (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)</b>	30	2 064	-79





Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV. 1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	0	0
V. 1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	843	783
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	843	783
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	80	0
J. 1	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	80	
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	445	612
K.	Ostatní finanční náklady	47	2 990	1 294
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b> (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-1 782	101
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)</b>	49	282	22
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	42	0
L. 1	Daň z příjmů - splatná	51	42	
2	Daň z příjmů - odložená	52		
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 49 - 50)</b>	53	240	22
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)</b>	55	240	22
*	<b>Čistý obrat za účetní období (ř. 01 + 02 + 20 + 31 + 35 + 39 + 46)</b>	56	12 980	4 352

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
28.06.17		



## Příloha k účetní závěrce k 31.12.2016

### A. Obecné údaje

\* Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou 500/2002 Sb., kterou se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

\* Číselné údaje jsou vykázaný v celých tisících Kč

Běžné účetní období od 01.01.2016 do 31.12.2016  
 Minulé účetní období od 01.01.2015 do 31.12.2015

#### 1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: **Guaranteed Investment a.s.**  
 Sídlo: **Hlinky 138/27, 60300 Brno-střed**  
 Právní forma: **akciová společnost**  
 IČ: **03312682**  
 DIČ: **CZ03312682**

Rozhodující předmět činnosti: **Realitní činnost, správa nemovitostí**

Datum vzniku společnosti:

28.08.2014



### A.1. Struktura účetní jednotky

#### A.1.1. Osoby podílející se na základním kapitálu více než 20 %

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období		Minulé účetní období	
		Podíl	tj. %	Podíl	tj. %
APOS CONSULT s.r.o.	Holandská 878/2, 639 00 Brno	800 000,00	40,00	800 000,00	40,00
Lucie Čechová	Křížkovského 900/45, 603 00 Brno	1 200 000,00	60,00	1 200 000,00	60,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00

#### A.1.2. Změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku

Druh změny (dodatku)	Datum změny
Výmaz předmětu podnikání: poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru	27.05.2016
V roce 2017 byla do OR zapsána u L. Čechové jako člena dozorčí rady změna jména a bydliště.	
Nové údaje: L. Počepická; Pod Šípem 445/4, 664 41 Popůvky	

#### A.1.3. Organizační struktura

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:

Vedení společnosti a hlavní provozovna se nachází na adrese Hlinky 138/27, 603 00 Brno.

#### A.1.4. Členové statutárních a dozorčích orgánů

Jméno a příjmení	Funkce
Tomáš Dračka	předseda představenstva
Martin Počepický	člen představenstva
Michal Šandara	předseda dozorčí rady
Lucie Čechová	člen dozorčí rady

### A.3. Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

#### A.3.1. Zaměstnanci společnosti včetně řídicích pracovníků

Zaměstnanci společnosti včetně řídicích pracovníků	Zaměstnanci celkem - běžné úč. období	Zaměstnanci celkem - minulé úč. období	Z toho řídicí pracovníci - běžné úč. období	Z toho řídicí pracovníci - minulé úč.
Mzdové náklady	20,00	38,00	0,00	0,00
Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů společnosti	0,00	0,00	0,00	0,00
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	7,00	12,00	0,00	0,00
Sociální náklady	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>27,00</b>	<b>50,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Průměrný počet zaměstnanců</b>	1,00	1,00	0,00	0,00
-----------------------------------	------	------	------	------



Představenstvu nebyla v běžném účetním období poskytnuta žádná zápůjčka, úvěr, žádné zajištění v peněžní nebo nepeněžní formě ani nebylo poskytnuto jiné plnění.

Členům dozorčí rady byla poskytnuta zápůjčka 300 tis. Kč.

## **B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování**

### **Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování**

*Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a souvisejících předpisů.*

## **B.1. Způsoby ocenění a odepisování majetku**

### **B.1.1. Zásoby**

Účtování zásob je prováděno:

způsobem A

Výdej ze skladu je účtován:

metodou FIFO

Oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:

\* ve skutečných výrobních nákladech zahrnujících přímé náklady a výrobní režii

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Oceňování nakupovaných zásob je prováděno:

\* ve skutečných pořizovacích cenách zahrnujících cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady (dopravné, clo, pojistné aj.)

### **B.1.3. Cenné papíry a podíly**

Ocenění cenných papírů a podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti ekvivalencí.

### **B.1.5. Odepisování**

Odepisování dlouhodobého hmotného majetku

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

DNM (webový portál) je odepisován na 72 měsíců.

Daňové odpisy - použité metody

DNM je odepisován v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Systém odepisování drobného dlouhodobého majetku

\* Drobný dlouhodobý hmotný majetek do 40.000,- Kč se účtuje na účet 501.028 - Drobný dlouhodobý hmotný majetek. Na konci zdaňovacího období je polovina hodnoty přeúčtována na 381 - Náklady příštích období a je v nákladech uplatněna v bezprostředně následujícím zdaňovacím období.

## **B.3. Způsoby korekcí oceňování aktiv**

### **B.3.2. Přepočtení cizích měn na českou měnu**

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

### **B.3.3. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot**

Podíly v účetních jednotkách s rozhodujícím nebo podstatným vlivem se oceňují ekvivalencí.

\* jiné účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

## **C. Doplnující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztráty**

### **C.2. Důležité údaje týkající se majetku a závazků**

**Dlouhodobý nehmotný majetek**

V rozvaze na řádku B.I.4 - Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek je vykázán webový portál.

**Dlouhodobý finanční majetek**

V rozvaze na řádku B.III.1 - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba je vykázán 100% podíl na společnosti Vaši Makléři s.r.o.

Tento podíl je oceněn ekvivalencí proti vlastnímu kapitálu.



V rozvaze na řádku B.III.6 - Zápůjčky a úvěry - ostatní je vykázána dlouhodobá zápůjčka poskytnutá společností EURO INVESTMENT COMPANY s.r.o. sjednaná ve výši 7 100 000,- Kč, k rozvahovému dni čerpáno 5 897 000,- Kč.

Úrok 15% p.a., splatnost do 31. 12. 2018, zajištění:

- Parcela 709/19 o výměře 602 m2 (orná půda)
- Parcela 709/333 o výměře 161 m2 (zastavěná plocha na nádvoří), součástí je stavba rozestavěná.

Vše zapsáno na LV č. 1352 pro katastrální území Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno venkov.

#### Zásoby

V rozvaze na řádku C.I.3 2. - Zboží jsou vykázány nemovitosti, které byly pořízeny za účelem prodeje.

#### Odložená daň

Účetní jednotce nevznikly žádné přechodné rozdíly, ze kterých by vznikl odložený daňový závazek nebo pohledávka.

#### C.2.1. Pohledávky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Do 30	90,50	43,50
31-60	84,00	144,00
61-90	64,50	25,00
91-180	130,50	15,50
181 a více	179,50	8,00
<b>Celkem</b>	<b>549,00</b>	<b>236,00</b>

V rozvaze na řádku C.II.2.4.6. - Jiné pohledávky většinu zůstatku tvoří postoupené pohledávky.

#### C.2.2. Závazky po lhůtě splatnosti

Počet dnů	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Do 30	6,05	125,85
31-60	290,60	10,00
61-90	62,00	0,00
91-180	5,00	15,73
181 a více	7,85	54,90
<b>Celkem</b>	<b>371,50</b>	<b>206,48</b>

#### C.2.3. Dluhopisy

Splatnost	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Emitované dluhopisy splatnost 3 roky	4 900 000,00	3 500 000,00
Emitované dluhopisy splatnost 5 let	35 900 000,00	22 000 000,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	0,00	0,00

\* Stav k 31. 12. 2016

a) celková výše emisí 41 000 000,- Kč

b) upsané dluhopisy:

b1) tříletá emise 4 900 000,- Kč (4 800 000,- Kč investoři, 100 000,- Kč agent pro zajištění)

b2) pětileté celkem 35 900 000,- Kč složené ze tří emisí 12 900 000,- Kč (12 800 000 investoři, 100 000,- Kč agent pro zajištění), 8 000 000,- Kč (7 900 000,- Kč investoři, 100 000,- Kč agent pro zajištění) a 15 000 000,- Kč (14 900 000 Kč investoři, 100 000,- Kč agent pro zajištění)

c) úroková sazba: tříletá emise 7% p.a., pětileté emise 9% p.a.

d) splatnost: tříletá emise 01. 11. 2017, pětileté emise do 01. 11. 2019, 01. 11. 2019 a 01. 12. 2020

e) další informace k emisí viz web: [www.zajistenainvestice.cz](http://www.zajistenainvestice.cz)



#### C.2.8. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Obsah změny	Datum změny	Vliv na rozvahu	Vliv na výkaz zisku a ztrát	Ohodnocení změny
žádné významné události nenastaly				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00



### C.3. Informace, které nejsou vykázány v rozvaze

#### C.3.1. Celková výše závazků, které nejsou vykázány v rozvaze

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Celková výše závazků	8 900,00	8 900,00

\* Společnost přijala ručení v rámci zápůjčky dle znaleckého posudku ve výši 8 900 000 Kč.

### C.4. Další informace

#### C.4.4. Členění tržeb z prodeje zboží, služeb a výrobků v členění podle druhů činnosti

Druh činnosti	Zboží - běžné úč. období	Služby - běžné úč. období	Výrobky - běžné úč. období	Zboží - minulé úč. období	Služby - minulé úč. období	Výrobky - minulé úč. období
Realitní činnost, správa nemovitostí	6 684,00	1 823,00	0,00	1 700,00	606,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Celkem</b>	<b>6 684,00</b>	<b>1 823,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 700,00</b>	<b>606,00</b>	<b>0,00</b>

#### C.4.5. Členění tržeb z prodeje zboží, služeb a výrobků v členění podle zeměpisného umístění trhů

Druh činnosti	Zboží - běžné úč. období	Služby - běžné úč. období	Výrobky - běžné úč. období	Zboží - minulé úč. období	Služby - minulé úč. období	Výrobky - minulé úč. období
Česká republika	6 684,00	1 823,00	0,00	1 700,00	606,00	0,00
Ostatní státy Evropské unie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Evropa mimo Evropskou unii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostatní svět mimo Evropu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Celkem</b>	<b>6 684,00</b>	<b>1 823,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 700,00</b>	<b>606,00</b>	<b>0,00</b>

Jiné provozní výnosy tvoří převážně předpis sankcí za porušení nájemních smluv

Ostatní finanční výnosy tvoří poplatky související s prodejem dluhopisů

Ostatní finanční náklady tvoří náklady z dluhopisů za běžné období

#### C.4.7. Informace o trvání předpokladu nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky

##### Informace o trvání předpokladu nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky

\* Předpoklad nepřetržitého pokračování činnosti účetní jednotky byl v účetnictví účetní jednotky použit a ke dni zpracování účetní závěrky nejsou účetní jednotce známy žádné informace, které by nasvědčovaly tomu, že účetní jednotka nemusí být schopna nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že by v důsledku toho byla ohrožena schopnost plnit své závazky.

Informace nasvědčující porušení předpokladu pokračování činnosti účetní jednotky	Opatření nebo návrhy řešení

statutární orgán

Datum sestavení:

28.06.2017



Zpracováno v souladu s  
vyhláškou č. 500/2002 Sb.

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

31.12.2016

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

Guaranteed investment a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Hlinky 138/27

Brno

603 00

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	2 000			2 000
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku				
C. Součet A +/- B	2 000			2 000
D. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly				
* Součet A +/- B +/- D	2 000			2 000
E. Ážio				
F. Ostatní kapitálové fondy				
G. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		63		63
H. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací				
I. Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací				
J. Ostatní rezervní fondy				
K. Statutární a ostatní fondy				
Výsledek hospodaření minulých let	-177	22		-155
Jiný výsledek hospodaření minulých let				
L. Výsledek hospodaření běžného účetního období	22	240	22	240
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku				
* Celkem	1 845	325	22	2 148

Sestaveno dne:

28.6.2017

Právní forma účetní jednotky:

akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky:

nákup, prodej a správa nemovitostí

Podpisový záznam:





**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Guaranteed investment a.s.

ke dni 31.12.2016

IČ  
03312682

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Hlinky 138/27

Brno

603 00

P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 819
	<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>	
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	282
A. 1	<b>Úpravy o nepeněžní operace</b>	<b>-722</b>
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	42
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	
A. 1 4	Výnosy z dividend a podílů na zisku	
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	-763
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	
A. *	<b>Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim.položkami</b>	<b>-439</b>
A. 2	<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu</b>	<b>-16 081</b>
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-12 518
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	968
A. 2 3	Změna stavu zásob	-4 530
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	<b>-16 520</b>
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	-80
A. 4	Přijaté úroky	843
A. 5	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-42
A. 7	Přijaté dividendy a podíly na zisku	
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-15 799</b>
	<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>	
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-2 193
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-2 193</b>
	<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>	
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	17 818
C. 2	<b>Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty</b>	
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia atd.	
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	
C. 2 6	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně	
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>17 818</b>
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>-174</b>
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>2 645</b>

Sestaveno dne: 28.6.2017

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: nákup, prodej a správa nemovitostí

Podpisový záznam:



### 6.3 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2017 AŽ 31.12.2017 OVĚŘENÁ AUDITOREM



## **Zpráva nezávislého auditora**

určená akcionářům a statutárnímu orgánu  
účetní jednotky

### **Guaranteed investment a.s.**

o ověření řádné účetní závěrky  
k rozvahovému dni 31.12.2017  
za ověřované období  
od 1.1.2017 do 31.12.2017

DŮVĚRA ZAVAZUJE



## OBSAH ZPRÁVY

1. Vykonavatel auditu
2. Předmět a účel ověření
3. Příjemce zprávy
4. Právní rámec činnosti auditora
5. Auditorská zpráva

## PŘÍLOHY

Příloha k účetní závěrce  
Rozvaha  
Výkaz zisku a ztráty  
Přehled o změnách vlastního kapitálu  
Přehled o peněžních tocích

### 1. Vykonavatel auditu

Ověření účetní závěrky provedla auditorská společnost **FSG Finaudit, s.r.o.**, se sídlem v Olomouci, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem auditorského oprávnění 154 a zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12983, IČ: 61947407.

Ověření provedl tým pracovníků ve složení:

odpovědný auditor: Ing. Jakub Šteinfeld  
člen skupiny: Ing. Tomáš Dvořáček

### 2. Předmět a účel ověření

#### 2.1 Účetní jednotka

Předmět ověření: Řádná účetní závěrka nepodléhající povinnému auditu dle § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví  
za účetní období: 2017  
provedena ke dni: 31.12.2017  
společnosti: Guaranteed investment a.s.  
právní forma: akciová společnost  
sídlo společnosti: Hlinky 138/27, 603 00 Brno  
IČ: 03312682  
zapsaná: Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7120

#### 2.2 Předmět činnosti

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

#### 2.3 Předmět podnikání

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

#### 2.4 Den vzniku společnosti

20.8.2014







**2.5 Statutární orgán - představenstvo společnosti**

Tomáš Dračka            předseda představenstva

**2.6 Základní kapitál**

2.000.000 Kč

**3. Příjemce zprávy**

Statutární orgán společnosti Guaranteed investment a.s.

Příjemce zprávy je povinen o obsahu této zprávy informovat akcionáře společnosti.

**4. Právní rámec činnosti auditora**

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláška č. 500/2002 Sb. a České účetní standardy pro podnikatele,
- zákon o auditorech a Komoře auditorů ČR, Mezinárodní auditorské standardy a související aplikační doložky Komory auditorů ČR.







## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Guaranteed investment a.s.**, IČ: 03312682, sídlem Hlinky 138/27, 603 00 Brno (dále jen "Společnost"), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je nákup, prodej a správa nemovitostí.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období od 1.1.2017 do 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

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

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku**

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu





mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu **Guaranteed investment a.s.** mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 28. srpna 2018




---

**FSG Finaudit, s.r.o.**  
 třída Svobody 645/2, Olomouc,  
 auditorské oprávnění společnosti KAČR č. 154  
**Ing. Jakub Šteinfeld**  
 auditor odpovědný za vypracování  
 zprávy jménem společnosti,  
 auditorské oprávnění KAČR č. 2014







## ROZVAHA (BILANCE)

ke dni **31.12.2017**

( v celých tisících Kč )

IČ

03 31 26 82

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

Guaranteed investment a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Hlinky 138/27

603 00 Brno

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 74)</b>	001	65 521	-125	65 396	47 626
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 14 + 27)</b>	003	10 622	-125	10 497	8 201
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 + 10 + 11)</b>	004	610	-125	485	458
B. I. 1	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005			0	
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	0	0	0	0
1	1 Software	007			0	
2	2 Ostatní ocenitelná práva	008			0	
3	Goodwill	009			0	
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	500	-125	375	458
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	110	0	110	0
1	1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012			0	
2	2 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	110		110	
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 + 19 + 20 + 24)</b>	014	0	0	0	0
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	0	0	0	0
1	1 Pozemky	016			0	
2	2 Stavby	017			0	
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018			0	
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019			0	
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
1	1 Pěstíelské celky trvalých porostů	021			0	
2	2 Dospělá zvířata a jejich skupiny	022			0	
3	3 Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	0	0	0	0
1	1 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025			0	
2	2 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026			0	
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)</b>	027	10 012	0	10 012	7 743
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	347		347	164
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029			0	
3	Podíly - podstatný vliv	030			0	
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031			0	
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032			0	
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	9 665		9 665	7 579
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
1	1 Jiný dlouhodobý finanční majetek	035			0	
2	2 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036			0	



označ	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto
			Brutto	Korekce	Netto	
a	b	c	1	2	3	4
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 68 + 71)</b>	037	54 856	0	54 856	39 377
C. I.	<b>Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)</b>	038	34 992	0	34 992	23 570
C. I. 1	Materiál	039			0	
2	Nedokončená výroba a polotovary	040			0	
3	Výrobky a zboží (ř. 42 + 43)	041	33 522	0	33 522	23 100
1	Výrobky	042			0	
2	Zboží	043	33 522		33 522	23 100
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044			0	
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	1 470		1 470	470
C. II.	<b>Pohledávky (ř. 47 + 57)</b>	046	16 269	0	16 269	13 162
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	0	0	0	0
1	Pohledávky z obchodních vztahů	048			0	
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049			0	
3	Pohledávky - podstatný vliv	050			0	
4	Odložená daňová pohledávka	051			0	
5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
1	Pohledávky za společnosti	053			0	
2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054			0	
3	Dohadné účty aktivní	055			0	
4	Jiné pohledávky	056			0	
2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	16 269	0	16 269	13 162
1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	6 465		6 465	6 606
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059			0	
3	Pohledávky - podstatný vliv	060			0	
4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	9 804	0	9 804	6 556
1	Pohledávky za společnosti	062			0	7
2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063			0	
3	Stát - daňové pohledávky	064			0	
4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	158		158	156
5	Dohadné účty aktivní	066			0	
6	Jiné pohledávky	067	9 646		9 646	6 393
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 69 + 70)</b>	068	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069			0	
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070			0	
C. IV.	<b>Peněžní prostředky (ř. 72 + 73)</b>	071	3 595	0	3 595	2 645
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	072	3 545		3 545	2 445
2	Peněžní prostředky na účtech	073	50		50	200
D.	<b>Časové rozlišení (ř. 75 až 77)</b>	074	43	0	43	48
D. 1	Náklady příštích období	075	43		43	48
2	Komplexní náklady příštích období	076			0	
3	Příjmy příštích období	077			0	






označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 79 + 101 + 141)</b>	078	65 396	47 626
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 80 + 84 + 92 + 95 + 99 + 100)</b>	079	2 746	2 148
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 81 až 83)</b>	080	2 000	2 000
A. I. 1	Základní kapitál	081	2 000	2 000
2	Vlastní podíly (-)	082		
3	Změny základního kapitálu	083		
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy (ř. 85 + 86)</b>	084	247	63
A. II. 1	Ážio	085		
2	Kapitálové fondy (ř. 87 až 91)	086	247	63
1	Ostatní kapitálové fondy	087		
2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	088	247	63
3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	089		
4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	090		
5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	091		
A. III.	<b>Fondy ze zisku (ř. 93 + 94)</b>	092	0	0
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	093		
2	Statutární a ostatní fondy	094		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (ř. 96 až 98)</b>	095	85	-155
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	096	262	22
2	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	-177	-177
3	Jiný výsledek hospodaření minulých let	098		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (ř. 01 - (+ 80 + 84 + 92 + 95 + 100 + 101 + 141))</b>	099	414	240
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
	<b>Cizí zdroje (ř. 102 + 107)</b>	101	62 474	45 373
B.	<b>Rezervy (ř. 103 až 106)</b>	102	0	0
B. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
2	Rezerva na daň z příjmů	104		
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
4	Ostatní rezervy	106		
C.	<b>Závazky (ř. 108 + 123)</b>	107	62 474	45 373
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 109 + 112 až 119)</b>	108	60 706	38 798
C. I. 1	<b>Vydané dluhopisy (ř. 110 + 111)</b>	109	60 706	38 798
1	Vyměnitelné dluhopisy	110		
2	Ostatní dluhopisy	111	60 706	38 798
2	Závazky k úvěrovým institucím	112		
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
4	Závazky z obchodních vztahů	114		
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
7	Závazky - podstatný vliv	117		
8	Odložený daňový závazek	118		
9	Závazky - ostatní (ř. 120 až 122)	119	0	0
1	Závazky ke společníkům	120		
2	Dohadné účty pasivní	121		
3	Jiné závazky	122		



označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 124 + 127 až 133)	123	1 768	6 575
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 125 + 126)	124	0	5 268
1	Vyměnitelné dluhopisy	125		
2	Ostatní dluhopisy	126		5 268
2	Závazky k úvěrovým institucím	127		
3	Krátkodobé přijaté zálohy	128	10	10
4	Závazky z obchodních vztahů	129	110	474
5	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
7	Závazky - podstatný vliv	132		
8	Závazky - ostatní (ř. 134 až 140)	133	1 648	823
1	Závazky ke společníkům	134		
2	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
3	Závazky k zaměstnancům	136		
4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137		
5	Stát - daňové závazky a dotace	138	1 424	823
6	Dohadné účty pasivní	139		
7	Jiné závazky	140	224	
D.	<b>Časové rozlišení (ř. 142 + 143)</b>	141	176	105
D. 1	Výdaje příštích období	142	9	105
2	Výnosy příštích období	143	167	

Právní forma účetní jednotky :	akciová společnost
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	nákup, prodej a správa nemovitostí

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
26.03.18		



Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2017

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

Guaranteed investment a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Hlinky 138/27

603 00 Brno

IČ


03 31 26 82

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	01	1 954	1 823
II.	<b>Tržby za prodej zboží</b>	02	4 423	6 684
A.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)</b>	03	6 454	8 683
A. 1	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	2 650	4 966
2	Spotřeba materiálu a energie	05	205	34
3	Služby	06	3 599	3 683
B.	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti</b>	07		
C.	<b>Aktivace (-)</b>	08		
D.	<b>Osobní náklady (ř. 10 + 11)</b>	09	0	27
D. 1	Mzdové náklady	10		20
2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	0	7
1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		7
2	Ostatní náklady	13		
E.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)</b>	14	83	42
E. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	83	42
1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	83	42
2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
2	Úpravy hodnot zásob	18		
3	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	<b>Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)</b>	20	4 605	3 185
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
2	Tržby z prodaného materiálu	22		
3	Jiné provozní výnosy	23	4 605	3 185
F.	<b>Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)</b>	24	809	876
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
3	Daně a poplatky	27	782	407
4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5	Jiné provozní náklady	29	27	469
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)</b>	30	3 636	2 064





Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV. 1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	0	0
V. 1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	966	843
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	966	843
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	0	80
J. 1	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		80
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	503	445
K.	Ostatní finanční náklady	47	4 587	2 990
*	Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-3 118	-1 782
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)	49	518	282
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	104	42
L. 1	Daň z příjmů - splatná	51	104	42
2	Daň z příjmů - odložená	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 49 - 50)	53	414	240
M.	Prevod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	414	240
*	Čistý obrat za účetní období (ř. 01 + 02 + 20 + 31 + 35 + 39 + 46)	56	12 451	12 980

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
26.03.18		



## Příloha v účetní závěrce k 31.12.2017

### A. Obecné údaje

\* Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

\* Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak

Běžné účetní období od 01.01.2017 do 31.12.2017  
Minulé účetní období od 01.01.2016 do 31.12.2016

#### 1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: **Guaranteed Investment a.s.**  
Sídlo: **Hlinky 138/27, 60300 Brno-střed**  
Právní forma: **akciová společnost**  
IČ: **03312682**  
DIČ: **CZ03312682**

Zapsána v obchodním  
rejstříku, který je veden: **U Krajského soudu v Brně**  
Oddíl: **B**  
Vložka: **7120**

Rozhodující předmět  
činnosti: **Realitní činnost, správa nemovitostí**

Datum vzniku společnosti:

28.08.2014

### B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

#### B.1. Způsoby ocenění a odepisování majetku

##### B.1.1. Zásoby

Účtování zásob je prováděno:

\* způsobem A evidence zásob

Výdej ze skladu je účtován:

\* metodou FIFO

Oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:

\* ve skutečných výrobních nákladech zahrnujících přímé náklady a výrobní režii

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Oceňování nakupovaných zásob je prováděno:

\* ve skutečných pořizovacích cenách zahrnujících cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady (dopravné, clo, pojistné aj.)

\*

komentář:

V rozvaze na řádku C.1.3 2. - Zboží jsou vykázány nemovitosti, které byly pořízeny za účelem prodeje.

##### B.1.3. Cenné papíry a podíly

Ocenění cenných papírů a podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti:

\* Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti ekvivalencí.

#### B.2. Způsoby korekcí oceňování aktiv

##### B.2.1. Odepisování

Odepisování dlouhodobého hmotného majetku

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

\* DNM (webový portál) je odepisován na 72 měsíců.

Daňové odpisy - použité metody

\* DNM je odepisován v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

Systém odepisování drobného dlouhodobého majetku



\* Drobný dlouhodobý hmotný majetek do 40.000,- Kč se účtuje na účet 501.028 - Drobný dlouhodobý hmotný majetek. Na konci zdaňovacího období je polovina hodnoty přeúčtována na 381 - Náklady příštích období a je v nákladech uplatněna v bezprostředně následujícím zdaňovacím období.

### B.3. Přepočet cizích měn na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

### B.4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot

\* Podíly v účetních jednotkách s rozhodujícím nebo podstatným vlivem se oceňují ekvivalencí.

## C. Doplnující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát

### C.1.1. Dlouhodobé pohledávky se splatností nad 5 let

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0,00	0,00	0,00	0,00
nad 10 let	0,00	0,00	0,00	0,00

\* V rozvaze na řádku B.III.6 - Zápůjčky a úvěry - ostatní je vykázána dlouhodobá zápůjčka poskytnutá společností EURO INVESTMENT COMPANY s.r.o. sjednaná ve výši 7 100 000,- Kč, k rozvahovému dni čerpáno 7 017 000,- Kč. Zbývající část tvoří nesplacené úroky.

Úrok 15% p.a., splatnost do 31. 12. 2019, zajištění:

- Parcela 709/19 o výměře 602 m2 (orná půda)
- Parcela 709/333 o výměře 161 m2 (zastavěná plocha na nádvoří), součástí je stavba rodinného domu č.p. 445.

### Odložená daň

Účetní jednotce nevznikly žádné přechodné rozdíly, ze kterých by vznikl odložený daňový závazek nebo pohledávka.

### C.1.2. Krátkodobé pohledávky

V rozvaze na řádku C.II.2.4.6. - Jiné pohledávky většinu zůstatku tvoří postoupené pohledávky.

### C.2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami

Druh pohledávky / dlužník	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	účetní hodnota	forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	účetní hodnota	forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
dlouhodobá zápůjčka EURO INVESTMENT COMPANY	7 017,00	nemovitosti	5 897,00	nemovitosti
	0,00		0,00	
<b>Celkem</b>	<b>7 017,00</b>		<b>5 897,00</b>	

### C.2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	účetní hodnota	forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	účetní hodnota	forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
Emitované dluhopisy - splatnost 5 let	53 800,00		35 900,00	
Emitované dluhopisy - splatnost 3 roky	0,00		4 900,00	
	0,00		0,00	
<b>Celkem</b>	<b>53 800,00</b>		<b>40 800,00</b>	





\* Stav k 31.12.2017



a) celková výše emisí 71 000 000 Kč

b) upsané dluhopisy:

b1) pětiletá emise celkem 53 800 000 Kč složené z pěti emisí - 12 900 000 (12 800 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění), 8 000 000 (7 900 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění), 15 000 000 (14 900 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění), 9 900 000 (9 800 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění), 8 500 000 (8 400 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění)

c) úroková sazba: pětiletých emisí 7 - 9% p.a.

d) splatnost: pětiletých emisí do 01.11.2019, do 01.11.2019, do 01.12.2020, do 13.12.2021, do 24.07.2022

e) další informacek emisi viz web: [www.zajistenainvestice.cz](http://www.zajistenainvestice.cz)

### C.3.1. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů - běžné účetní období

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvah. dni	Odpis k rozvah. dni	Prominuto k rozvah. dni	Způsob zajištění
řídicích orgánů	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
kontrolních orgánů	300 000,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
správních orgánů	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
<b>Celkem</b>	<b>300 000,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

### C.3.2. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů - minulé účetní období

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvah. dni	Odpis k rozvah. dni	Prominuto k rozvah. dni	Způsob zajištění
řídicích orgánů	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
kontrolních orgánů	300 000,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
správních orgánů	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
<b>Celkem</b>	<b>300 000,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

### C.4.1. Položky výnosů mimořádné svým objemem nebo původem

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
	0,00		0,00	
	0,00		0,00	

Většinu jiných provozních výnosů tvoří výnosy z odepsaných pohledávek.

### C.4.2. Položky nákladů mimořádné svým objemem nebo původem

Druh nákladu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
	0,00		0,00	
	0,00		0,00	

Ostatní finanční náklady jsou tvořeny především náklady z prodaných dluhopisů.

### C.5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze

\* Společnost v účetnictví eviduje postoupené pohledávky v pořizovací ceně; ocenění pohledávek v nominální hodnotě je zachyceno mimo účetnictví. Nominální hodnota postoupených pohledávek je vyšší než pořizovací cena.

\* Společnost přijala ručení v rámci zápůjčky dle znaleckého posudku ve výši 8 900 000 Kč.

### C.6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Společnost nemá zaměstnance.

### C.7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Druh pohledávek / závazků	Účetní hodnota	Datum pořízení	Obchodní podíl
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

\* Dlouhodobý finanční majetek:

V rozvaze na řádce B.III.1 - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba je vykázán 100% podíl na společnosti Vaši Makléři s.r.o. Tento podíl je oceněn ekvivalencí proti vlastnímu kapitálu.

  
-----  
statutární orgán

**Datum sestavení:**

26.03.2018



## Přehled o peněžních tocích

Guaranteed Investment a.s.  
Hlinky 138/27  
60300 Brno-střed  
IČ: 03312682

sestavený za účetní období 2017  
(v tis. Kč)

Číslo položky	Název položky	Počáteční stav	Skutečnost
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	x	2 645,00
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	x	518,00
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	x	-883,00
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv a umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu	x	83,00
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	x	-966,00
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	x	-364,00
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	x	-14 037,00
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	x	-2 709,00
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	x	564,00
A.2.3.	Změna stavu zásob	x	-11 892,00
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	x	-14 401,00
A.4.	Přijaté úroky	x	966,00
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulé období	x	59,00
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	x	-13 494,00
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	x	-2 196,00
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	x	-2 196,00
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popřípadě krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti	x	16 640,00
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	x	16 640,00
F.	Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	x	950,00
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	x	3 595,00

Okamžik sestavení:

26.3.2018

Podpisový záznam:





**Guaranteed investment a.s.**

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**

ke dni 31.12.2017  
IČ: 03312682  
(v tis. Kč)

Sídlo,bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

**Hlinky 138/27  
Brno  
603 00**

<b>Položka vlastního kapitálu</b>	<b>Počáteční zůstatek</b>	<b>Přírůstek</b>	<b>Úbytek</b>	<b>Konečný zůstatek</b>
Základní kapitál zapsaný v OR	2 000	0	0	2 000
Základní kapitál nezapsaný v OR	0	0	0	0
Vlastní akcie a vlastní podíly	0	0	0	0
Ážio	0	0	0	0
Kapitálové fondy	0	0	0	0
Rozdíly z přecenění	63	184	0	247
Rezervní fondy	0	0	0	0
Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0
Nerozdělený zisk	22	240	0	262
Neuhrazená ztráta	-177	0	0	-177
Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	240	414	240	414
Vyplacené zálohy na výplatu podílu na zisku	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>2 148</b>	<b>838</b>	<b>240</b>	<b>2 746</b>

Sestaveno dne:

26.03.2018

Právní forma účetní jednotky:

Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky:

Realitní činnost, správa nemovitosti

Podpisový záznam:







#### 6.4 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 1.1.2018 AŽ 31.12.2018 OVĚŘENÁ AUDITOREM



## **Zpráva nezávislého auditora**

určená akcionářům a statutárnímu orgánu  
účetní jednotky

### **Guaranteed investment a.s.**

o ověření řádné účetní závěrky  
k rozvahovému dni 31.12.2018  
za ověřované období  
od 1.1.2018 do 31.12.2018

**DŮVĚRA ZAVAZUJE**

## Zpráva nezávislého auditora

určená akcionářům společnosti **Guaranteed investment a.s.**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Guaranteed investment a.s.** (dále také "Společnost"), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Guaranteed investment a.s. k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za účetní období od 1.1.2018 do 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

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

### **Zdůraznění skutečností**

Aniž bychom vydávali výrok s výhradou, upozorňujeme na skutečnost, že společnost vykazuje k 31.12.2018 v rozvaze písm. A, řádek č. 83 záporný vlastní kapitál. Vyjádření vedení společnosti k zápornému vlastnímu kapitálu je popsáno v příloze k účetní závěrce. Dle našeho názoru jsou tyto skutečnosti významné pro celkové posouzení majtkové a finanční situace společnosti k 31.12.2018.

### **Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku**

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

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

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat



dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením společnosti **Guaranteed investment a.s.** mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 5. března 2019




---

**FSG Finaudit, s.r.o.**  
 tř. Svobody 645/2, Olomouc,  
 evidenční číslo společnosti č. 154  
**Ing. Jakub Šteinfeld**  
 evidenční číslo statutárního auditora č. 2014





**ROZVAHA  
(BALANCE)**

ke dni **31.12.2018**

( v celých tisících Kč )

IČ

033 12 682

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Guaranteed Investment a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Hlinky 138/27

Staré Brno

603 00 Brno

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)</b>	001	81 477	-5 295	76 182	65 396
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	<b>Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)</b>	003	29 328	-208	29 120	32 997
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 + 10 + 11)</b>	004	720	-208	512	485
B. I. 1	Nehmotné výsledky vývoje	005			0	
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	0	0	0	0
1	Software	007			0	
2	Ostatní ocenitelná práva	008			0	
3	Goodwill	009			0	
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	500	-208	292	375
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	220	0	220	110
1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012			0	
2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	220		220	110
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 + 19 + 20 + 24)</b>	014	17 789	0	17 789	22 500
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	17 789	0	17 789	22 500
1	Pozemky	016	3 786		3 786	6 424
2	Stavby	017	14 003		14 003	16 076
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018			0	
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019			0	
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021			0	
2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022			0	
3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023			0	
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	0	0	0	0
1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025			0	
2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026			0	
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)</b>	027	10 819	0	10 819	10 012
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028			0	347
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029			0	
3	Podíly - podstatný vliv	030			0	
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031			0	
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032			0	
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	10 819		10 819	9 665
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035			0	
2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036			0	





označ	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
a	b	c				
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)</b>	037	52 090	-5 087	47 003	32 358
C. I.	<b>Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)</b>	038	16 821	0	16 821	12 492
C. I. 1	Materiál	039			0	
2	Nedokončená výroba a polotovary	040			0	
3	Výrobky a zboží (ř. 42 + 43)	041	15 851	0	15 851	11 022
1	Výrobky	042			0	
2	Zboží	043	15 851		15 851	11 022
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044			0	
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	970		970	1 470
C. II.	<b>Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)</b>	046	33 642	-5 087	28 555	16 269
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	0	0	0	0
1	Pohledávky z obchodních vztahů	048			0	
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049			0	
3	Pohledávky - podstatný vliv	050			0	
4	Odložená daňová pohledávka	051			0	
5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
1	Pohledávky za společníky	053			0	
2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054			0	
3	Dohadné účty aktivní	055			0	
4	Jiné pohledávky	056			0	
2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	33 642	-5 087	28 555	16 269
1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	10 233	-5 087	5 146	6 465
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	5 804		5 804	
3	Pohledávky - podstatný vliv	060			0	
4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	17 605	0	17 605	9 804
1	Pohledávky za společníky	062			0	
2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063			0	
3	Stát - daňové pohledávky	064	100		100	
4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	176		176	158
5	Dohadné účty aktivní	066			0	
6	Jiné pohledávky	067	17 329		17 329	9 646
3	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	068	0	0	0	0
1	Náklady příštích období	069			0	
2	Komplexní náklady příštích období	070			0	
3	Příjmy příštích období	071			0	
C. III.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 + 74)</b>	072	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073			0	
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074			0	
C. IV.	<b>Peněžní prostředky (ř. 76 + 77)</b>	075	1 627	0	1 627	3 595
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	076	1 604		1 604	3 545
2	Peněžní prostředky na účtech	077	23		23	50
D.	<b>Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)</b>	078	59	0	59	43
D. 1	Náklady příštích období	079	59		59	43
2	Komplexní náklady příštích období	080			0	
3	Příjmy příštích období	081			0	



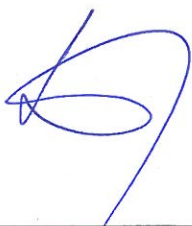


označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)</b>	082	76 182	65 396
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 + 103)</b>	083	-2 500	2 748
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 85 až 87)</b>	084	2 000	2 000
A. I. 1	Základní kapitál	085	2 000	2 000
2	Vlastní podíly (-)	086		
3	Změny základního kapitálu	087		
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)</b>	088	-100	247
A. II. 1	Ážio	089		
2	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	-100	247
1	Ostatní kapitálové fondy	091		
2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	092	-100	247
3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	093		
4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	094		
5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	095		
A. III.	<b>Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)</b>	096	0	0
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	097		
2	Statutární a ostatní fondy	098		
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (ř. 100 až 101)</b>	099	499	85
A. IV. 1	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	499	85
2	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b> <b>(ř. 01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 + 103 + 104 + 147))</b>	102	-4 899	414
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
	<b>Cizí zdroje (ř. 105 + 110)</b>	104	78 596	62 474
B.	<b>Rezervy (ř. 106 až 109)</b>	105	0	0
B. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2	Rezerva na daň z příjmů	107		
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
4	Ostatní rezervy	109		
C.	<b>Závazky (ř. 111 + 126 + 144)</b>	110	78 596	62 474
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)</b>	111	48 795	60 706
C. I. 1	<b>Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)</b>	112	48 795	60 706
1	Vyměnitelné dluhopisy	113		
2	Ostatní dluhopisy	114	48 795	60 706
2	Závazky k úvěrovým institucím	115		
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
4	Závazky z obchodních vztahů	117		
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
7	Závazky - podstatný vliv	120		
8	Odložený daňový závazek	121		
9	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	0	0
1	Závazky ke společníkům	123		
2	Dohadné účty pasivní	124		
3	Jiné závazky	125		



označ	PASIVA	řád	Běžné úč. období	Min.úč. období
a	b	c	5	6
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	29 801	1 768
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 128 + 129)	127	27 265	0
1	Vyměnitelné dluhopisy	128		
2	Ostatní dluhopisy	129	27 265	
2	Závazky k úvěrovým institucím	130		
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	10	10
4	Závazky z obchodních vztahů	132	243	110
5	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7	Závazky - podstatný vliv	135		
8	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	2 283	1 648
1	Závazky ke společníkům	137		
2	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
3	Závazky k zaměstnancům	139	22	
4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140		
5	Stát - daňové závazky a dotace	141	2 148	1 424
6	Dohadné účty pasivní	142	8	
7	Jiné závazky	143	105	224
C. III. 1	Časové rozlišení pasiv (ř. 145 + 146)	144	0	0
1	Výdaje příštích období	145		
2	Výnosy příštích období	146		
D.	<b>Časové rozlišení (ř. 148 + 149)</b>	147	86	176
D. 1	Výdaje příštích období	148	86	9
2	Výnosy příštích období	149		167

Právní forma účetní jednotky :	akciová společnost
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	nákup, prodej a správa nemovitostí

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
04.03.19		





Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2018

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

Guaranteed investment a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Hlinky 136/27

Staré Brno

603 00 Brno


IČ
033 12 682

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodání výrobků a služeb	01	1 784	1 954
II.	Tržby za prodej zboží	02	2 313	2 729
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	03	7 428	5 454
A. 1	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	1 521	1 650
2	Spotřeba materiálu a energie	05	906	205
3	Služby	06	5 001	3 599
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	07		
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	2 583	0
D. 1	Mzdové náklady	10	2 583	
2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	0	0
1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
2	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	14	5 170	83
E. 1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	83	83
1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	83	83
2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
2	Úpravy hodnot zásob	18		
3	Úpravy hodnot pohledávek	19	5 087	
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	16 884	6 299
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	8 200	1 694
2	Tržby z prodaného materiálu	22		
3	Jiné provozní výnosy	23	8 684	4 605
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	6 310	1 809
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	5 531	1 000
2	Prodaný materiál	26		
3	Daně a poplatky	27	356	782
4	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
5	Jiné provozní náklady	29	423	27
*	Provozní výsledek hospodářství (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	-530	3 636





Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV. 1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	0	0
V. 1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	1 054	966
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 054	966
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	5 711	4 573
J. 1	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	5 711	4 573
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	303	503
K.	Ostatní finanční náklady	47	15	14
*	Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-4 369	-3 118
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)	49	-4 899	518
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	0	104
L. 1	Daň z příjmů - splatná	51		104
2	Daň z příjmů - odložená	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 49 - 50)	53	-4 899	414
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	-4 899	414
*	Čistý obrát za účetní období (ř. 01 + 02 + 20 + 31 + 35 + 39 + 46)	56	22 318	12 451

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
04.03.19		





**PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Guaranteed investment a.s.

ke dni 31.12.2018

IČ
033 12 682

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Hlinky 138/27

Staré Brno

603 00 Brno

	Běžné období	Minulé období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3 595	2 645
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
Z. Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-4 899	518
A. 1 Úpravy o nepeněžní operace	1 447	-883
A. 1 1 Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	83	83
A. 1 2 Změna stavu opravných položek, rezerv	5 087	
A. 1 3 Zisk z prodeje stálých aktiv	-2 669	
A. 1 4 Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A. 1 5 Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou kapitalizovaných a vyúčtované výnosové úroky	-1 054	-966
A. 1 6 Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A. * Čistý peněžní tok z prov. činnosti před zdaněním, změnami prac. kapitálu a mim. položkami	-3 451	-364
A. 2 Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	28 855	-14 037
A. 2 1 Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-17 345	-2 709
A. 2 2 Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	28 029	564
A. 2 3 Změna stavu zásob	18 171	-11 892
A. 2 4 Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů		
A. ** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	25 404	-14 401
A. 3 Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných	0	0
A. 4 Přijaté úroky	1 054	966
A. 5 Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	-131	-59
A. 7 Přijaté dividendy a podíly na zisku		
A. *** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	26 327	-13 494
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B. 1 Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-24 584	-2 196
B. 2 Příjmy z prodeje stálých aktiv	8 200	
B. *** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-16 384	-2 196
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>		
C. 1 Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	-11 911	16 640
C. 2 Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty		
C. 2 1 Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, emisního ážia atd.		
C. 2 2 Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům		
C. 2 3 Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů		
C. 2 4 Úhrada ztráty společníky		
C. 2 5 Přímé platby na vrub fondů		
C. 2 6 Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené daně		
C. *** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-11 911	16 640
F. Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-1 968	950
R. Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	1 627	3 595

Sestaveno dne:

4.3.2019

Právní forma účetní jednotky:

akciová společnost

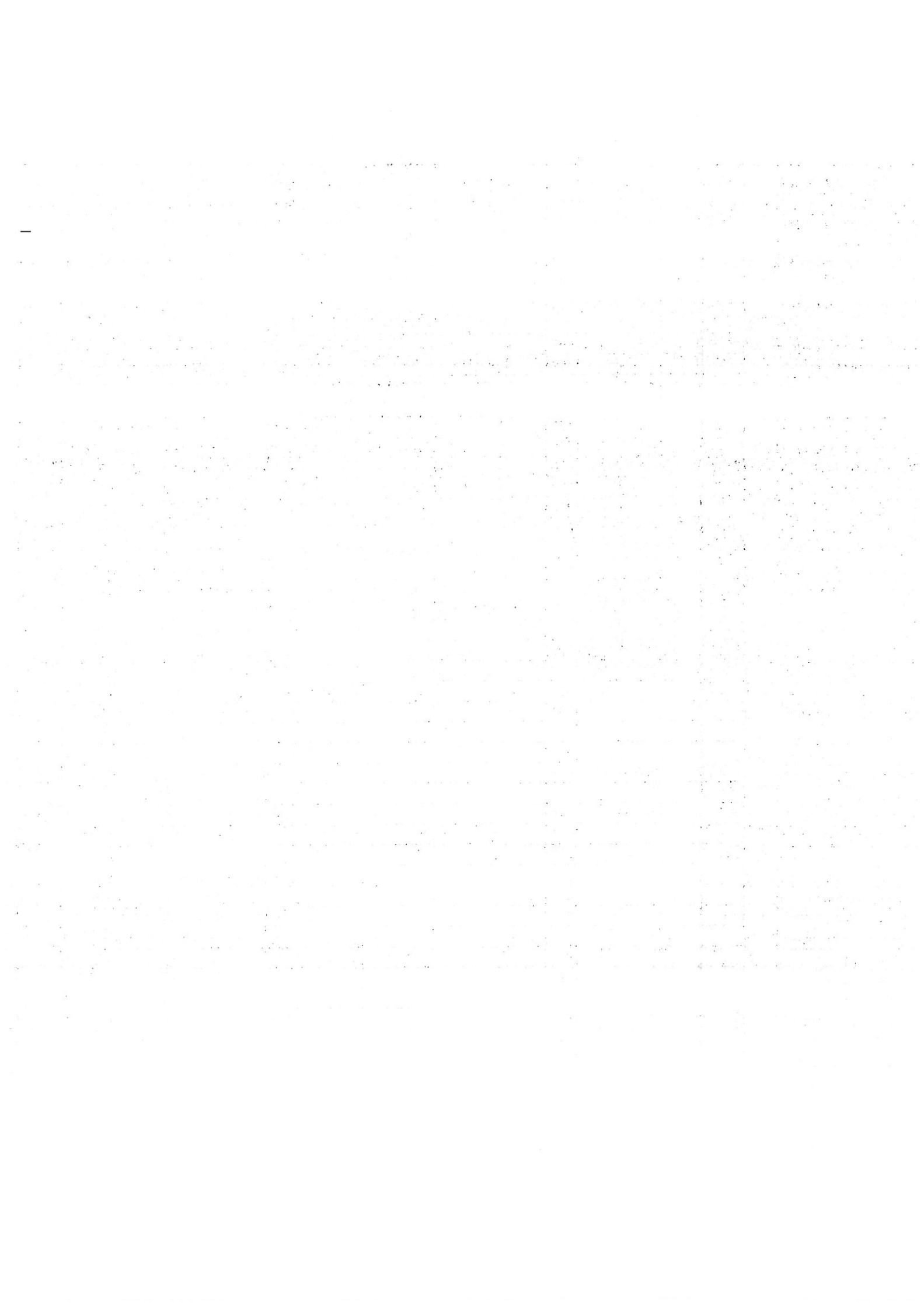
Předmět podnikání účetní jednotky:

nákup, prodej a správa nemovitostí

Podpisový záznam:







Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002  
Sb. a ČÚS

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31.12.2018

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

Guaranteed investment a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Hlinky 138/27; Staré Brno  
603 00 Brno

TEXT	Zůstatek k 31.12.2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31.12.2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31.12.2018
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000	0	0	2 000
Ážio							
Ostatní kapitálové fondy							
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	63	184		247		347	-100
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací							
Rozdíly z přeměn obchodních korporací							
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací							
Ostatní rezervní fondy							
Statutární a ostatní fondy							
Výsledek hospodaření minulých let	-155	240		85	414	0	499
Jiný výsledek hospodaření minulých let (oprava chyby / změna metody)							
Hospodářský výsledek běžného účetního období	240	414	240	414	-4 899	414	-4 899
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku							
Vlastní kapitál celkem	2 148	838	240	2 746	-4 485	761	-2 500

Datum sestavení: 4.3.2019

Podpisy statutárního orgánu:

Tomáš Dračka





## Příloha v účetní závěrce k 31.12.2018

### A. Obecné údaje

\* Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

\* Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak

Běžné účetní období od 01.01.2018 do 30.12.2018  
Minulé účetní období od 01.01.2017 do 31.12.2017

#### 1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: **Guaranteed Investment a.s.**  
Sídlo: **Hlinky 138/27, 60300 Brno-střed**  
Právní forma: **Akciová společnost**  
IČ: **03312682**  
DIČ: **CZ03312682**

Zapsána v obchodním  
rejstříku, který je veden: **U krajského soudu v Brně**  
Oddíl: **B**  
Vložka: **7120**

Rozhodující předmět  
činnosti: **Realitní činnost, správa nemovitostí**  
Datum vzniku společnosti:

20.08.2014

### B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

#### **B.1. Způsoby ocenění a odepisování majetku**

##### **B.1.1. Zásoby**

Účtování zásob je prováděno:

\* způsobem A evidence zásob

Výdej ze skladu je účtován:

\* metodou FIFO

Oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:

\* ve skutečných výrobních nákladech zahrnujících přímé náklady a výrobní režii

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Oceňování nakupovaných zásob je prováděno:

\* ve skutečných pořizovacích cenách zahrnujících cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady (dopravné, clo, pojistné aj.)

\* Komentář: V rozvaze na řádku C.1.3 2. - Zboží jsou vykázány nemovitosti, které byly pořizeny za účelem prodeje.

##### **B.1.3. Cenné papíry a podíly**

Ocenění cenných papírů a podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti:

\* Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti ekvivalencí.

#### **B.2. Způsoby korekcí oceňování aktiv**

##### **B.2.1. Pozemky a stavby**

\* V účetním období došlo ke změně metody účtování vlastních nemovitostí, které jsou dále pronajímány. V rámci srovnatelnosti údajů došlo ke změně vykazování i minulého období.

Odepisování dlouhodobého hmotného majetku

\* dle § 56 odst. 4 Vyhlášky 500/2002 Sb. Společnost odepisuje majetek do předpokládané zbytkové hodnoty.

Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

\* DNM (webový portál) je odepisován 72 měsíců

Daňové odpisy - použité metody

\* DNM je odepisován v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.



#### Systém odepisování drobného dlouhodobého majetku

\* Drobný dlouhodobý hmotný majetek do 40.000,- Kč se účtuje na účet 501.028 - Drobný dlouhodobý hmotný majetek. Na konci zdaňovacího období je polovina hodnoty přeúčtována na účet 381 - Náklady příštích období a je v nákladech uplatněna v bezprostředně následujícím zdaňovacím období.

#### B.3. Přepočítání cizích měn na českou měnu

Při přepočítání cizích měn na českou měnu používá společnost:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

#### B.4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot

\* Podíly v účetních jednotkách s rozhodujícím podílem nebo podstatným vlivem se oceňují ekvivalencí.

#### C. Doplnující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát

##### C.1.1. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0,00	0,00	0,00	0,00
nad 10 let	0,00	0,00	0,00	0,00

\* V rozvaze na řádku B.III.6 Zápůjčky a úvěry - ostatní je vykázána dlouhodobá zápůjčka poskytnutá společností EURO INVESTMENT COMPANY s.r.o. sjednaná ve výši 7 117 000 Kč, k rozvahovému dni čerpáno 7 117 000 Kč.

Zbývající část tvoří nesplacené úroky.

Úrok 15% p.a., splatnost do 31.12.2020, zajištění:

- Parcela 709/19 o výměře 602 m<sup>2</sup> (omá půda)

- Parcela 709/333 o výměře 161 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba rodinného domu č.p. 445

vše zapsáno na LV č. 1352 pro katastrální území Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov

Odložená daň

Účetní jednotce nevznikly žádné přechodné rozdíly, ze kterých by vznikl odložený daňový závazek nebo pohledávka.

##### C.1.2. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0,00	0,00	0,00	0,00
nad 10 let	0,00	0,00	0,00	0,00

\* V rozvaze na ř. C.II.2.4.6. - Jiné pohledávky většinu zůstatku tvoří postoupené pohledávky.

\* V rozvaze na ř. C.II.2.1. - Pohledávky z obchodních vztahů - jedná se zejména o pohledávky z nájemních smluv a sankcí z nich plynoucích, společnost z důvodu opatrnosti vytvořila opravnou položku ve výši 5 086 572 Kč

\* V rozvaze na ř. C.II.2.2. - Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba - jedná se o zápůjčku poskytnutou dceřině společnosti.

##### C.2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami

Druh pohledávky / dlužník	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	účetní hodnota	forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	účetní hodnota	forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
dlouhodobá zápůjčka EURO INVESTMENT COMPANY	7 117,00	nemovitosti	7 017,00	nemovitosti
	0,00		0,00	
<b>Celkem</b>	<b>7 117,00</b>		<b>7 017,00</b>	

##### C.2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	účetní hodnota	forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	účetní hodnota	forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
Emitované dluhopisy - splatnost 5 let	63 700,00		53 800,00	
Emitované dluhopisy - splatnost 3 roky	600,00		0,00	
<b>Celkem</b>	<b>64 300,00</b>		<b>53 800,00</b>	



\* Stav k 31.12.2018

a) celková výše emisí 71 000 000 Kč

b) upsané dluhopisy:

b1) pětiletá emise celkem 63 700 000 Kč složená z šesti emisí - 12 900 000 (12 800 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění), 8 000 000 (7 900 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění), 15 000 000 (14 900 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění), 9 900 000 (9 800 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění), 8 500 000 (8 400 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění), 10 000 000 (9 900 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění).

b2) tříletá emise celkem 700 000 (600 000 investoři + 100 000 agent pro zajištění)

c) úroková sazba: u pětiletých emisí 7-9% p.a.

d) splatnost pětiletých emisí do 1.11.2019, 15.6.2020, 1.12.2020, 13.12.2021, 24.7.2022, 20.12.2022  
splatnost tříletých emisí do 20.12.2020

e) další informace o emisích viz web [www.zajistenainvestice.cz](http://www.zajistenainvestice.cz)



### C.3.1. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů - běžné účetní období

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvah. dni	Odpis k rozvah. dni	Prominuto k rozvah. dni	Způsob zajištění
řídicích orgánů	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
kontrolních orgánů	300 000,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
správních orgánů	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
<b>Celkem</b>	<b>300 000,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

### C.3.2. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů - minulé účetní období

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvah. dni	Odpis k rozvah. dni	Prominuto k rozvah. dni	Způsob zajištění
řídicích orgánů	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
kontrolních orgánů	300 000,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
správních orgánů	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	
<b>Celkem</b>	<b>300 000,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

### C.4.1. Položky výnosů mimořádné svým objemem nebo původem

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
	0,00		0,00	
	0,00		0,00	

Významnou část provozních výnosů tvoří smluvní sankce a pokuty)

### C.4.2. Položky nákladů mimořádné svým objemem nebo původem

Druh nákladu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
	0,00		0,00	
	0,00		0,00	

\* Nákladové úroky jsou tvořeny především úroky z prodaných dluhopisů.

\* V účetním období došlo ke změně vykazování úroků z prodaných dluhopisů. V rámci srovnatelnosti údajů došlo ke změně vykazování i minulého období

### C.5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze

Druh pohledávek / závazků	Celková výše	z toho: ÚJ v konsolidačním celku	z toho: přidružené účetní jednotky	Splatnost	Povaha a forma závazku
Všechny pohledávky	0,00	0,00	0,00		
Všechny závazky/dluhy	0,00	0,00	0,00		
z toho: podmíněné závazky	0,00	0,00	0,00		
z toho: poskytnuté věcné	0,00	0,00	0,00		
z toho: penzijní závazky	0,00	0,00	0,00		

\* Společnost v účetnictví eviduje postoupené pohledávky v pořizovací ceně; ocenění pohledávek v nominální hodnotě je zachyceno mimo účetnictví. Nominální hodnota postoupených pohledávek je vyšší než pořizovací cena.

### C.6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Stav k:	31.12. minulého úč. období	31.3. běžného úč. období	30.6. běžného úč. období	30.9. běžného úč. období	31.12. běžného úč. období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	4	4	4	4

\* Společnost eviduje zaměstnance na DPP, celkový objem odpracovaných hodin měsíčně odpovídá fondu čtyř pracovníků na HPP.

### C.7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Druh pohledávek / závazků	Účetní hodnota	Datum pořízení	Obchodní podíl
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

\* Dlouhodobý finanční majetek:

V rozvaze na ř. B.III.1 - Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba je vykázán 100% podíl na společnosti Vaši Makléři s.r.o. Tento podíl je oceněn ekvivalencí proti vlastnímu kapitálu.

### C.8. Vlastní kapitál

Představenstvo společnosti předpokládá, že na základě budoucích plánovaných prodejů nemovitostí bude v následujících letech vlastní kapitál dosahovat kladných hodnot.

### G. Ostatní doplňující informace

Nedaňové výnosy tvoří neuhrazené pokuty a penále.

.....  
statutární orgán

**Datum sestavení:** 04.03.2019

