



GREENVALE a. s.

Dluhopisy s pohyblivým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 1 000 000 000 Kč splatné v roce 2014 ISIN CZ0003501637

Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou vydávané v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1 000 000 000 Kč (slovy jedna miliarda korun českých), splatné v roce 2014 (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“ nebo „**emise Dluhopisů**“), jejichž emitentem je společnost GREENVALE a.s., se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ 273 93 411, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10273 (dále také jen „**Emitent**“ nebo „**Společnost**“), jsou vydávány podle českého práva v zaknihované podobě ve formě na doručitele. Datum emise je stanoveno na 9. ledna 2009. V případě přijetí Dluhopisů k obchodování na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále též „**BCPP**“) budou Dluhopisy kótoványými cennými papíry. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 10 000 Kč (deset tisíc korun českých). Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich budou splatné vylučně v českých korunách nebo jiné zákonné měně České republiky.

Dluhopisy ponosou pohyblivý úrokový výnos stanovený způsobem uvedeným v článku 5. emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“). Úrokový výnos bude splatný dvakrát ročně vždy ke 9. lednu a 9. červenci příslušného roku. První výplata úrokového výnosu bude splátna 9. července 2009. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zámkou v souladu s Emisními podmínkami, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena Emitentem dne 9. ledna 2014. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách Dluhopisů) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasné splatit na základě svého rozhodnutí, pokud bude vlastnit Dluhopisy představující 90% celkové nominální hodnoty vydaných a nesplacených Dluhopisů. Emitent dále může Dluhopisy kdykoliv odkoupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu. Blíže viz kapitola „*Emisní podmínky*“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou za plateb Vlastníkům dluhopisů sraženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovoto sračky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražen z výnosů Dluhopisů. Blíže viz. kapitola „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“.

Investoři by měli zvážit určité rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Některé rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a Dluhopisům jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“.

Tento dokument představuje prospekt (dále jen „**Prospekt**“) a Emisní podmínky Dluhopisů, na jejichž základě je emise Dluhopisů vydávána a byl vypracován a uveřejněn pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP. Tento Prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Emitent upozorňuje na skutečnost, že v případě zájmu o koupi Dluhopisů, je nezbytné činit vlastní příslušná investiční rozhodnutí na základě informací uvedených v tomto Prospektu a v Emisních podmínkách.

Prospekt a Emisní podmínky Dluhopisů uvedené v tomto Prospektu, byly schváleny rozhodnutím České národní banky ze dne 29. 12. 2008, č. j. 2008/14379/570 ke sp. zn.: Sp/2008/353/572, které nabylo právní moci dne 29. 12. 2008.

Rozšířování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů vydávaných v rámci této Emise jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky (dále též jen „**CNB**“) a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka jinde než v České republice (viz. kapitola „*Důležitá upozornění*“).

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování dne 9. 1. 2009.

ISIN Dluhopisů je CZ0003501637.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 19. prosince 2008, a to dle stavu ke dni vyhotovení Prospektu, není-li uvedeno jinak. Dojde-li před přijetím Dluhopisů k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu. Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (bude-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit svou informační povinnost. Po datu zahájení obchodování na oficiálním volném trhu BCPP musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu a jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.aquapalace.cz a dále také v sídle Emitenta na adrese Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, Česká republika, v pracovní dny v době od 9,00 do 16,00 hod. (více v kapitole „*Důležitá upozornění*“).

Vedoucí manažer

Raiffeisenbank a.s.

[TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

OBSAH

1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ.....	5
2. SHRNU TÍ.....	7
2.1. SHRNU TÍ POPISU EMITENTA.....	7
2.2. SHRNU TÍ HISTORICKÝCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ EMITENTA	9
2.3. SHRNU TÍ ÚDAJŮ O DLUHOPISECH.....	11
3. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	15
3.1. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVĚ.....	15
3.2. RIZIKOVÉ FAKTORY SOUVISEJÍCÍ S PROVOZOVÁNÍM AQUAPARKU A HOTELU	18
3.3. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K ČESKÉ REPUBLICE	21
3.4. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ	22
4. ODPOVĚDNÉ OSOBY	26
4.1. OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU	26
4.2. PROHLÁŠENÍ EMITENTA	26
5. AUDITOVĚ EMITENTA.....	27
6. UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	28
6.1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE	28
6.2. UMÍSTĚNÍ A UPSÁNÍ DLUHOPISŮ	28
6.3. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ	28
6.4. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	29
6.5. NĚKTERÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE PRIMÁRNÍHO VYPOŘÁDÁNÍ DLUHOPISŮ.....	29
7. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	31
8. POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE.....	50
9. ÚDAJE O EMITENTOVĚ	51
9.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ	51
9.2. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA DLE STANOV EMITENTA	51
9.3. HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA	52
9.4. INVESTICE EMITENTA	52
10. VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE	53
10.1. ÚČETNÍ VÝKAZY.....	53
10.2. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY A DLOUHODOBÉ ÚVĚRY	54
11. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA.....	55
11.1. PODNIKÁNÍ EMITENTA	55
11.2. ÚDAJE O NEMOVITOSTECH VLASTNĚNÝCH EMITENTEM.....	56
11.3. ÚDAJE O ZASTAVENÝCH NEMOVITOSTECH	57
11.4. OCENĚNÍ ZASTAVENÝCH NEMOVITOSTÍ.....	57
11.5. HLAVNÍ POSKYTOVANÉ SLUŽBY V RÁMCI PROVOZOVÁNÍ AQUAPARKU AQUAPALACE PRAHA A HOTELU AQUAPALACE PRAHA	58
11.6. POSTAVENÍ EMITENTA NA TRHU	59
11.7. HLAVNÍ TRHY, NA KTERÝCH EMITENT SOUTĚŽÍ	60
11.8. ZÁKLAD PROHLÁŠENÍ EMITENTA	64
12. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA.....	65
13. INFORMACE O TRENDĚCH	69
14. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	70

14.1.	PŘEDPOKLADY ZAHRNUTÉ V PROGNÓZE ZISKU EMITENTA	71
14.2.	PROGNÓZA ZISKU EMITENTA	74
14.3.	OVĚŘENÍ PROGNÓZY ZISKU	77
15.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	78
15.1.	PŘEDSTAVENSTVO EMITENTA.....	78
15.2.	DOZORČÍ RADA EMITENTA.....	79
15.3.	PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ.....	81
15.4.	DODRŽOVÁNÍ REŽIMU ŘÁDNÉHO ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI	81
16.	HLAVNÍ AKCIONÁŘ.....	82
17.	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA	83
17.1.	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ SITUACE EMITENTA	83
17.2.	ZÁKLADNÍ KAPITÁL EMITENTA.....	84
18.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	85
19.	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU.....	86
20.	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	87
21.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ.....	88
21.1.	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ	88
21.2.	DEVIZOVÁ REGULACE	89
22.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ.....	90
23.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	91
23.1.	INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM	91
23.2.	SCHVÁLENÍ PROSPEKTU A EMISNÍCH PODMÍNEK DLUHOPISŮ ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU.....	91
23.3.	PŘIJETÍ DLUHOPISŮ K OBCHODOVÁNÍ NA BCPP.....	91
23.4.	PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ.....	91
23.5.	ŽÁDNÁ NEGATIVNÍ ZMĚNA.....	91
23.6.	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	91
23.7.	UVEŘEJŇOVÁNÍ INFORMACÍ	91
23.8.	ZÁJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA NABÍDCE DLUHOPISŮ	91
23.9.	DATUM PROSPEKTU	92
24.	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC	93
25.	FINANČNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ	F-1
26.	PŘÍLOHY	P-ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (dále jen „Zákon o podnikání na kapitálovém trhu“), a byl vypracován v souladu s tímto zákonem, zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „Zákon o dluhopisech“), a v souladu s Nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES. Žádný státní orgán, s výjimkou České národní banky, ani jiná osoba tento Prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.

Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo nebo její politická součást (orgán státní správy či samosprávy), ani je jiným způsobem nezajišťuje.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou kótovány, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou České národní banky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou residenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradení.

Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (bude-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnost.

Prospekt, všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta, kopie auditorských zpráv týkajících se Emitenta jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. bezplatně k nahlédnutí

u Emitenta v jeho sídle na adrese Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.aquapalace.cz. Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně k nahlédnutí u Vedoucího manažera na jeho internetových stránkách www.rb.cz a dále v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v sídle Raiffeisenbank a.s., na adrese Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78.

*Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v určené provozovně Administrátora stejnopis Smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Blíže viz. kapitola „Emisní podmínky“.*

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.

2. SHRNU TÍ

Toto shrnutí představuje úvod k Prospektu a jsou v něm uvedeny základní informace o Emitentovi a Dluhopisech obsažené na jiných místech tohoto Prospektu. Toto shrnutí není vyčerpávající a neobsahuje všechny informace, které mohou být pro potenciální investory významné. Jakékoliv rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží tento Prospekt jako celek, tj. potenciální investoři by si před rozhodnutím o investici měli pozorně přečíst celý dokument, včetně finančních údajů a příslušných poznámek. Zejména by měli pečlivě zvážit faktory uvedené v kapitole „Rizikové faktory“.

V případě, kdy je u soudu vznesena 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.

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.

2.1. Shrnutí popisu Emitenta

Informace o Emitentovi

Obchodní jméno Emitenta je GREENVALE a.s. Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10273. Emitent byl založen dne 15. 9. 2005, na dobu neurčitou, podle právního řádu ČR. Právní formou Emitenta je akciová společnost. Sídlo Emitenta je Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 273 93 411. Kontaktní údaje Emitenta jsou:

Internetová adresa: www.aquapalace.cz

e-mail: dluhopisy@aquapalace.cz

Přehled podnikatelských aktivit

Předmětem podnikání Emitenta je pronájem Zábavního a obchodního centra v Praze – Čestlicích. Hlavními součástmi centra jsou aquapark AQUAPALACE PRAHA, kterému bylo k datu vyhotovení Prospektu uděleno povolení ke zkušebnímu provozu. Zkušební provoz aquaparku bude ukončen 31. 5. 2009. Součástí výše vedeného centra je i hotel AQUAPALACE PRAHA, který byl uveden do provozu dne 1. 12. 2008. K datu vyhotovení tohoto Prospektu bylo hotelu AQUAPALACE PRAHA uděleno povolení k předčasnému užívání stavby, které skončí nejpozději k 31. 12. 2009.

Provozovatelem aquaparku je společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 276 42 127. K provozování hotelu AQUAPALACE PRAHA se zavázala společnost Redvale a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 278 99 667.

Emitent pořídil majetek v rozestavěném stavu. Ke dni nabytí byl majetek oceněn na 1 246 mil. Kč dle pořizovacích cen prodávajícího.

Předmět podnikání Emitenta je v souladu s čl. 5. stanov Emitenta:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor;
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím;
- velkoobchod;
- správa a údržba nemovitostí.

Akcionáři a organizační struktura Emitenta

Společnost je vlastněna jediným akcionářem - panem Ing. Pavlem Sehnalem, bytem Praha 4 - Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00, který je zároveň 100% vlastníkem společnosti SPGroup a.s. (dále jen „**SPGroup**“).

SPGroup vlastní 80% akciového podílu ve společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (zbyvajících 20% akciového podílu ve společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. vlastní GMF GmbH & Co KG), která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA, a 80% akciového podílu ve společnosti Redvale a.s., která se zavázala provozovat hotel AQUAPALACE PRAHA (zbyvajících 20% akciového podílu ve společnosti Redvale a.s. vlastní společnost Vienna International Hotel Management AG). Emitent uzavřel se společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. nájemní smlouvu na pronájem aquaparku a se společností Redvale a.s. smlouvu o smlouvě budoucí na pronájem hotelu.

Údaje o členech představenstva a dozorčí rady Emitenta

Představenstvo Emitenta má jednoho člena, kterým je **Ing. Pavel Sehnal** (rok narození 1964), bytem Praha 4 - Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00.

Dozorčí rada Emitenta je složena ze tří členů:

Ing. Kachlík Petr, (rok narození 1954)

Funkce: předseda dozorčí rady

Bydliště: Praha 10 - Dolní Měcholupy, Za Zahradami 398, PSČ: 100 00

Mgr. Kolanda Milan, (rok narození 1972)

Funkce: člen dozorčí rady

Bydliště: Praha 9, Za Černým mostem 1519, PSČ: 198 00

Mgr. Havel Luboš, (rok narození 1965)

Funkce: člen dozorčí rady

Bydliště: Praha 8, U Libeňského pivovaru 1035/30, PSČ: 180 00

Ověření historických finančních údajů a auditor Emitenta

Historické finanční údaje vycházející z nekonsolidovaných účetních závěrek za účetní období končící 31. 12. 2006 a 31. 12. 2007 jsou vyhotoveny dle českých účetních standardů (CAS) a jsou ověřeny auditorem. Auditorem Emitenta je společnost BDO Prima Audit s.r.o., Praha 4, Olbrachtova 1980/5, PSČ: 140 00.

Historické finanční údaje vycházející z nekonsolidované účetní závěrky za účetní období končící 31.12.2007 vyhotovené dle mezinárodních účetních standardů IFRS jsou rovněž ověřeny auditorskou firmou BDO Prima Audit s.r.o., Praha 4, Olbrachtova 1980/5, PSČ: 140 00.

2.2. Shrnutí historických finančních údajů Emitenta

Vybrané finanční údaje Emitenta

Následující tabulky uvádí přehled historických finančních údajů Emitenta za roky 2007 a 2006. Údaje vycházejí z auditované nekonsolidované účetní závěrky Emitenta za období končící 31. 12. 2007 vypracované v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS.

Tabulka 1 Rozvaha Emitenta za období 2006 - 2007; ve zkrácené verzi

Rozvaha k 31.12.2007	v tis. Kč	2007	2006
Aktiva Celkem		1 159 652	391 184
Dlouhodobá aktiva		1 069 950	356 325
Pozemky, budovy a zařízení		1 067 369	356 019
Pohledávka z daně z příjmu		2 581	306
Krátkodobá aktiva		89 702	34 859
Krátkodobé pohledávky		72 542	21 938
Peníze a peněžní ekvivalenty		16 975	12 921
Ostatní krátkodobá aktiva		185	0
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 159 652	391 184
Vlastní kapitál		334 039	343 728
Základní kapitál		345 000	345 000
Nerozdělené zisky		-1 272	-117
Zisk za období		-9 689	-1 155
Závazky		825 613	47 456
Dlouhodobé úvěry a půjčky		549 586	0
Krátkodobé závazky		276 027	47 456

Tabulka 2 Výkaz zisků a ztrát Emitenta za období 2006 - 2007; ve zkrácené verzi

Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2007	v tis. Kč	2007	2006
Tržby z prodeje služeb		204	143
Spotřeba materiálu a nákup služeb		2 880	1 826
Ostatní provozní náklady (výnosy)		2 049	21
Provozní výsledek hospodaření		-4 725	-1 704
Výnosové úroky		417	532
Nákladové úroky		7 517	227
Ostatní finanční náklady (výnosy)		139	47
Finanční výsledek hospodaření		-7 239	258
Daň ze zisku		-2 275	-291
Zisk za období		-9 689	-1 155

Následující tabulky uvádí rozvahu Emitenta ve zkrácené verzi k 30. 6. 2008 a 31. 12. 2007 a výkaz zisků a ztrát také ve zkrácené verzi k 30. 6. 2008 a 30. 6. 2007. Uvedené nekonsolidované finanční údaje Emitenta jsou vypracované v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS a nejsou auditované.

Tabulka 3 Rozvaha Emitenta k 30. 6. 2008 a k 31. 12. 2007; ve zkrácené verzi

Rozvaha k 30.6.2008	<i>(tis.Kč)</i>	30.6.2008	31.12.2007
Aktiva celkem		2 402 454	1 159 652
Dlouhodobá aktiva		2 342 406	1 069 950
Pozemky, budovy a zařízení		260 135	1 067 369
Investice do nemovitostí		2 081 832	0
Dlouhodobé pohledávky		439	0
Pohledávky z daně z příjmu		0	2 581
Krátkodobá aktiva		60 048	89 702
Krátkodobé pohledávky		37 399	72 542
Peníze a peněžní ekvivalenty		22 649	16 975
Ostatní krátkodobá aktiva		0	185
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 402 454	1 159 652
Vlastní kapitál		973 480	334 039
Základní kapitál		345 000	345 000
Kapitálové fondy		0	0
Nerozdělené zisky		-10 960	-1 272
Zisk běžného roku		639 440	-9 689
Závazky		1 428 974	825 613
Rezervy		0	0
Dlouhodobé úvěry a půjčky		641 867	549 586
Dlouhodobé závazky		942	0
Krátkodobé úvěry a půjčky		580 000	0
Krátkodobé závazky		142 949	276 027
Závazek daně z příjmu		63 216	0

Tabulka 4 Výkaz zisků a ztrát Emitenta k 30. 6. 2008 a k 30. 6. 2007; ve zkrácené verzi

Výkaz zisků a ztrát 30.6.2008	<i>(tis.Kč)</i>	30.6.2008	30.6.2007
Tržby za prodej služeb		6 235	137
Spotřeba materiálu a nákup služeb		2 208	1 462
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí		-717 861	0
Osobní náklady		2 010	0
Ostatní provozní náklady (výnosy)		1 896	1 968
Výnosové úroky		179	150
Nákladové úroky		15 169	1 384
Ostatní finanční náklady (výnosy)		-235	80
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdanění		705 237	-4 605
Daň z příjmů		65 797	-879
Zisk (ztráta) z pokračujících činností		639 440	-3 726

Významná změna finanční situace Emitenta

Od data vyhotovení poslední auditované účetní závěrky za finanční období končící k 31. 12. 2007 došlo k níže uvedeným změnám ve finanční situaci Emitenta, které by se daly hodnotit jako významné.

K 18. 12. 2008 Emitent eviduje dlouhodobý závazek z titulu půjčky od společnosti SPGroup a.s. ve výši jistiny 813 421 tis. Kč a krátkodobou půjčku od jediného akcionáře, Ing. Pavla Sehnala, ve výši 688 000 tis. Kč.

Kromě výše uvedeného má Emitent ještě další závazky zejména z titulu dodavatelských vztahů, u kterých Emitent předpokládá, že nebudou mít zásadní vliv na schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajících z vydaných Dluhopisů.

2.3. Shrnutí údajů o Dluhopisech

Dluhopisy:	Dluhopisy zajišťované zástavním právem k nemovitostem ve prospěch Agentů pro zajištění
Název Dluhopisů:	Zajišťovaný dluhopis GREENVALE VAR/14
Předpokládaná celková nominální hodnota emise:	1 000 000 000 Kč
Emitent:	GREENVALE a.s.
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	10 000 Kč (deset tisíc korun českých)
Emisní kurz:	100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů
ISIN:	CZ0003501637
Forma Dluhopisů:	na doručitele
Podoba Dluhopisů:	zaknihovaná
Kotace:	ano; BCPP – oficiální volný trh
Datum emise:	9. ledna 2009
Splatnost:	do 5 let od data emise; Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na základě svého rozhodnutí, pokud bude vlastnit Dluhopisy představující 90% celkové nominální hodnoty vydaných a nesplacených Dluhopisů
Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů:	jednorázové splacení ke dni 9. ledna 2014, ve výši 100% jmenovité hodnoty Dluhopisů
Výnosové období:	šestiměsíční; počínající Datem emise (včetně) až do Dne splatnosti Dluhopisů
Úročení:	6M PRIBOR + 1,8 % p. a.
Konvence pro výpočet úroku:	Act/360
Způsob umístění Dluhopisů:	Dluhopisy budou umístěny na základě tzv. „private placement“. Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu v České republice kvalifikovaným investorům (tuzemským či zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy. Emitent předpokládá, že zbývající Dluhopisy (až do 100% z celkového předpokládaného objemu Emise, tj. až do celkové nominální hodnoty 1 000 000 000 Kč) budou nabídnuty k úpisu a koupi vybraným kvalifikovaným investorům zejména v rámci skupiny SPGroup, kteří tyto Dluhopisy upíší a koupí.

- Použití výtěžku emise:** Výtěžek z emise bude až z 80-ti procent použit na splacení závazku Emitenta vůči ovládající osobě a osobám ovládaným ovládající osobou Emitenta a zbývající část výtěžku z emise bude použita na krytí investičních potřeb Emitenta.
- Status závazků z Dluhopisů:** Přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta zajišťované ve prospěch Agentu pro zajištění, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta s výjimkou těch závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů
- Primární vypořádání Dluhopisů:** Emitent předpokládá, že primární vypořádání proběhne dne 9. ledna 2009.
- Primární vypořádání Dluhopisů proběhne metodou „*delivery free-of-payment*“ prostřednictvím společnosti UNIVYC, a.s. (dále jen „Univyc“) tak, aby nejpozději k Datu emise byli jejich prvonabyvatelé zapsáni ve Středisku cenných papírů jako vlastníci příslušného počtu Dluhopisů.
- Za účelem úspěšného primárního vypořádání Dluhopisů musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Administrátora nebo jeho zástupců. Zejména, pokud není upisovatel Dluhopisů sám členem Univycu, musí si stanovit jako svého zástupce místního obchodníka s cennými papíry, který bude členem Univycu, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro primární vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou prvonabyvateli řádně upsány, pokud prvonabyvatel nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem primárního vypořádání Dluhopisů.
- Údaje o zajištění Dluhopisů** Splacení dluhopisů je zajišťováno zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, které jsou definovány v Emisních podmínkách Dluhopisů, ve prospěch zajišťovacího agenta (dále jen „**Agent pro zajištění**“).
- Postavení Vlastníků dluhopisů Emitent posiluje pomocí jednoho z Vlastníků dluhopisů (věřitelů), Agentu pro zajištění, v jehož prospěch Emitent zřizuje zástavní právo k nemovitostem s tím, aby výtěžek z realizace zástavy Agent vyplatil Administrátorovi za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v rozsahu nesplnění peněžitého závazku Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů.
- Zajištění je právně konstruováno tak, že Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů. Za tímto účelem Agent pro zajištění upíše a bude až do doby konečné splatnosti Dluhopisů držet alespoň jeden

Dluhopis.

Zajištění Dluhopisů zástavním právem k nemovitostem s pomocí institutu Agent pro zajištění je způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Zástavní právo má být zřízeno až po Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí zápis do katastru nemovitostí. Vzhledem k výše uvedenému a vzhledem k případným otázkám ohledně účinnosti/funkčnosti zajištění pomocí Agent pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů, nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zajištění a nelze tedy vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci a Emitent v této souvislosti nečiní žádné prohlášení či ujištění ohledně vzniku, platnosti a vymahatelnosti zajištění. Více informací je uvedeno v článku 3.2.1 Emisních podmínek Dluhopisů.

Agentem pro zajištění je společnost BH Securities a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 15, PSČ: 110 00, IČ: 601 92 941, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2288.

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se zajištěním Dluhopisů je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „Smlouva s agentem pro zajištění“).

2.4. Shrnutí rizik

Následující shrnutí rizik představuje pouze stručný přehled rizikových faktorů identifikovaných ve vztahu k Emitentovi, k podnikání v oblasti provozování aquaparku a hotelu, k České republice a k Dluhopisům. Podrobnější údaje o rizikových faktorech jsou uvedeny v kapitole tohoto Prospektu „*Rizikové faktory*“.

Shrnutí rizikových faktorů vztahujících se k Emitentovi

(i) Závislost Emitenta na pronájmu nemovitostí, (ii) závislost Emitenta na platbách nájemného, (iii) rizika na straně nájemců, (iv) riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemců, (v) riziko ztráty klíčových osob, (vi) soudní a jiná řízení, (vii) rizika spojená s pojištěním Emitenta, (viii) riziko střetu zájmů se skupinou SPGroup, (ix) riziko spojené s kolaudací aquaparku, (x) riziko spojené s kolaudací hotelu, (xi) riziko refinancování dluhopisů (xii) riziko pohyblivé úrokové sazby, (xiii) riziko zahájení insolvenčního řízení.

Shrnutí rizikových faktorů souvisejících s provozováním aquaparku a hotelu

(i) Ekonomické a právní faktory, (ii) riziko ztráty klíčových osob u nájemců, (iii) riziko konkurence, (iv) riziko cen vstupů, (v) riziko omezení přísunu vody, (vi) riziko přerušení nebo ukončení provozu, (vii) riziko neschopnosti uplatnění záruk, (viii) riziko nevhodně zvolené cenové strategie, (ix) riziko regulatorní a riziko sankcí, (x) riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů, (xi) riziko snížení návštěvnosti, výnosů a rentability aquaparku v důsledku nehod a zranění, (xii) riziko snížení návštěvnosti aquaparku v případech onemocnění a v důsledku negativní publicity, (xiii) riziko snížení návštěvnosti aquaparku související s lokalitou, (xiv) závislost aquaparku na měnících se preferencích spotřebitelů a nutnost kontinuálních investic, (xv) riziko značné konkurence v sektoru zábavních parků, (xvi) rizika plynoucí z legislativy upravující ochranu životního prostředí, výstavbu, provozování restauračních zařízení a jiné oblasti, (xvii) riziko spočívající v závislosti ostatních nájemců na provozovateli aquaparku, a (xviii) riziko absence synergických efektů.

Shrnutí rizikových faktorů vztahujících se k České republice

(i) Politické, ekonomické, právní a sociální faktory, (ii) rizika spojená s výkonností české ekonomiky, (iii) rizika spojená s mírou inflace, výše úrokové míry a jejich změny, (iv) rizika spojená s politickým vývojem v České republice, a (v) rizika spojená s nepředvídatelným výkladem daňových předpisů.

Shrnutí rizikových faktorů týkajících se Dluhopisů

(i) Obecná rizika spojená s Dluhopisy, (ii) riziko pohyblivé úrokové sazby, (iii) riziko likvidity, (iv) riziko zdanění, (v) rizika vyplývající ze změny práva, (vi) rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování, (vii) riziko zákonnosti koupě Dluhopisů, (viii) rizika spojená s Agentem pro zajištění, (ix) rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů, (x) riziko ztráty hodnoty nemovitosti, (xi) riziko nezřízení zástavního práva, (xii) riziko související s prognózou zisku Emitenta.

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k zamyšlení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a vlastnictví Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž ta, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující popis rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo podmínek uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu jako celku, jeho případných dodatcích, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Emitent doporučuje všem potencionálním investorům, aby svou investici do Dluhopisů ještě před jejím učiněním projednali se svými finančními, daňovými a/nebo jinými poradci. Níže Emitent uvádí určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho závazky z Dluhopisů vůči investorům.

3.1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Závislost Emitenta na pronájmu nemovitostí

Emitent podniká v oblasti pronájmu nemovitostí a jeho hospodářské výsledky jsou závislé na existenci nájemců ochotných a schopných nájmu a provozování nemovitostí vlastněných Emitentem. Pokud by došlo ke ztrátě nájemců, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou a finanční situaci Emitenta. Toto platí zejména ve vztahu k nájemci provozujícímu aquapark, který je vzhledem k charakteru nemovitosti ve vlastnictví Emitenta relativně obtížně nahraditelný.

Závislost Emitenta na platbách nájemného

Emitent je závislý na včasné a řádné placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Pokud by došlo k neplnění závazků nájemců (současných nebo budoucích) vůči Emitentovi, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Rizika na straně nájemců

Rizika na straně nájemců nemovitostí vlastněných Emitentem se bezprostředně dotýkají Emitenta. Nájemci nemovitostí jsou subjekty poskytující služby v oblasti volného času, zejména provozování aquaparku, pohostinství a hotelnictví. Rizikové faktory ohrožující nájemce mohou nepřímo ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky vůči vlastníkům Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že nemovitosti ve vlastnictví Emitenta jsou primárně zaměřeny na velice specifický účel, tj. provozování aquaparku a přílehlého hotelu, je Emitent spolu s nájemci provozujícími aquapark a hotel vystaven zejména rizikům souvisejícím s provozem těchto nemovitostí, z nichž ty nejdůležitější jsou uvedeny níže.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemců

Nájemní smlouvy uzavírané mezi Emitentem a jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi Emitentem a jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Přestože k datu vyhotovení Prospektu není umožněno nájemcům ukončit nájemní smlouvu předčasně, Emitent nevyklučuje, že tato možnost bude v budoucnu dodatečně smluvně upravena. Případné předčasné ukončení smlouvy ze strany nájemce by mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Zejména jde o případ výpovědi ze strany nájemce provozujícího aquapark, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců, kteří by případně byli schopni provozovat aquapark za stejných nebo obdobných smluvních podmínek. Totéž, ale v menší míře platí o nájemci provozujícím hotel.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy z důvodu zvyšování nájemného

Dle nájemních smluv uzavíraných mezi Emitentem a jednotlivými nájemci je možné zvyšovat či snižovat výši nájmu po dohodě obou smluvních stran (tj. i na popud nájemců), a to vždy s přihlédnutím k aktuální návštěvnosti a k výši tržeb nájemců. Existuje tedy riziko, že nájemce nepřistoupí na Emitentem navrhovanou úpravu výše nájemného a tím může dojít ke ztrátě nájemce. Což by zejména v případě ztráty nájemce provozujícího aquapark, který je vzhledem k charakteru nemovitosti ve vlastnictví Emitenta relativně obtížně nahraditelný, mohlo mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Totéž, ale v menší míře platí nájemci o provozujícím hotel.

Riziko související s neprodloužením splatnosti půjčky od společnosti SPGroup, a.s.

Emitent zamýšlí prodloužit splatnost úvěru od společnosti SPGroup a.s. do 31. 1. 2014 (splatnost půjčky k datu vyhotovení Prospektu je k 30. 11. 2011) a to z důvodu vytvoření dostatečných finančních prostředků pro financování podnikatelské činnosti Emitenta. Přestože Emitentovi nejsou známy okolnosti, které by bránily realizaci tohoto zamýšleného kroku, nelze plně vyloučit, že splatnost této půjčky nebude prodloužena. Což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajícím z Dluhopisů.

Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Emitenta a akcionáře Emitenta, tj. členové managementu a především senior managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Emitenta. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že je schopen udržet a motivovat tyto osoby, a to i přes silnou poptávku po kvalifikovaných osobách ve finančním a realitním sektoru. Emitent nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

Soudní a jiná řízení

K datu vydání Prospektu Emitent není a předtím nikdy nebyl účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací nebo emisí Dluhopisů. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

Rizika spojená s pojištěním Emitenta

Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Emitent však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi nebudou mít negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci, jelikož pojištění Emitenta neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitostmi ve vlastnictví Emitenta.

Riziko střetu zájmů se skupinou SPGroup

Nájemci i Emitent jsou majetkově a personálně propojeny se skupinou SPGroup a podnikání nájemců je ovlivněno rozhodováním řídících osob skupiny SPGroup. Existuje možnost střetu zájmů v rámci výše uvedeného ekonomického seskupení, která by mohla mít negativní vliv na hospodaření Emitenta.

Riziko spojené s kolaudací aquaparku

K datu vydání Prospektu je aquapark ve zkušebním provozu, který by měl skončit dne 31.5.2009. Dlouhodobý provoz aquaparku je nicméně podmíněn vydáním konečného kolaudačního rozhodnutí, které lze vydat až po ukončení zkušebního provozu. Přestože Emitentovi k datu vydání Prospektu nejsou známy okolnosti, které by mohly vést k odnětí povolení ke zkušebnímu provozu či k nevydání kolaudačního rozhodnutí, nelze tuto skutečnost zcela vyloučit.

Riziko spojené s kolaudací hotelu

K datu vydání Prospektu bylo hotelu uděleno povolení pro předčasné užívání, které by mělo skončit nejpozději 31. 12. 2009. Dlouhodobý provoz hotelu je nicméně podmíněn vydáním konečného kolaudačního rozhodnutí, které lze vydat až po ukončení předčasného užívání stavby. Přestože Emitentovi k datu vydání Prospektu nejsou známy okolnosti, které by mohly vést k odnětí povolení k předčasnému užívání či k nevydání kolaudačního rozhodnutí, nelze tuto skutečnost zcela vyloučit.

Riziko refinancování dluhopisů

Emitent nevyklučuje možnost opětovného financování stávajícího závazku vyplývajícího z Dluhopisů či jeho části. Není přitom jisté, že opětovné financování závazku vyplývajícího z emise Dluhopisů nebo jeho části Emitent v budoucnosti získá. Tato skutečnost může ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostát tak závazkům z vydaných Dluhopisů.

Riziko pohyblivé úrokové sazby

Emitent dluhopisů s pohyblivou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb a čelí tak nejistotě ve výši výdajů na úrokové platby. Významný růst úrokových sazeb může mít negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z emise dluhopisů.

Riziko zahájení insolvenčního řízení

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“) stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité závazky po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto závazky není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dle Insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně; přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Emitenta nebo na Ing. Pavla Sehnala, jako jediného akcionáře Emitenta, tito budou omezeni po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z dluhopisů, případně vyplatit nominální hodnotu dluhopisů.

Riziko související s prognózou zisku Emitenta

Prognóza zisku Emitenta, zahrnutá do tohoto Prospektu, byla vypracovaná k 30.9.2008. Vzhledem k tomu, že od data vyhotovení této Prognózy zisku do data vyhotovení Prospektu došlo a nadále může docházet k významným změnám vývoje na trhu (např. hypoteční krize, nestabilita bankovního trhu apod.), nemusí tato prognóza zisku v budoucnu odrážet skutečný stav finanční situace Emitenta.

3.2. Rizikové faktory související s provozováním aquaparku a hotelu

Ekonomické a právní faktory

Služby v oblasti volného času (včetně provozování aquaparku) a ubytovací služby jsou odvětví velmi závislá na stavu a vývoji ekonomiky a to nejen domácí, ale i zahraniční. Výdaje spotřebitelů za tyto služby mohou při nepříznivém vývoji ekonomiky klesat rychleji než v jiných sektorech ekonomiky. Rovněž mohou nastat zásadní změny v oblasti legislativy, které mohou mít negativní dopad na podnikání nájemců. Ekonomické a právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či nájemců a tyto osoby je tedy nemohou jakkoliv ovlivnit.

Riziko ztráty klíčových osob u nájemců

Klíčové osoby nájemců aquaparku a hotelu, tj. členové managementu a především senior managementu spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií provozovatelů. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení nájemců a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání nájemců a jejich schopnost platit Emitentovi nájemné.

Riziko konkurence

Nájemci nemovitostí ve vlastnictví Emitenta podnikají v oblasti volného času a hotelnictví a jsou účastníky hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nájemci nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení jejich hospodářské situace a v konečném důsledku negativně ovlivnit jejich schopnosti platit Emitentovi nájemné.

Riziko cen vstupů

Při provozu aquaparku a hotelu dochází k intenzivnímu využití vody, elektrické a tepelné energie. Nájemci nakládají s těmito vstupy hospodárně, nicméně nelze vyloučit výrazný růst cen těchto vstupů spojený s nepříznivým dopadem na hospodaření nájemců a tím i k negativnímu dopadu na jejich schopnost platit Emitentovi nájemné.

Riziko omezení přísunu vody

Provoz aquaparku je závislý na přísunu velkého množství vody a tedy zároveň i na kapacitě vodohospodářského řádu dané lokality, která je v současné době 100% využita. I přestože provozovatel má s dodavatelem vody uzavřenou smlouvu týkající se odběru dostatečného množství vody, smluvní podmínky mohou být dodavatelem následně změněny a může být omezen současný přísun vody. Tato skutečnost může mít podstatný dopad na provoz aquaparku, což může negativně ovlivnit finanční situaci provozovatele a jeho schopnost platit Emitentovi nájemné.

Riziko přerušeni nebo ukončení provozu

Při dlouhodobém přerušeni nebo ukončení provozu aquaparku a hotelu z důvodu selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy apod., hrozí významný výpadek v příjmech nájemců nemovitostí ve vlastnictví Emitenta. V této souvislosti nájemci ve spolupráci s Emitentem usilují o eliminaci operativních rizik a jejich případných následků, nicméně i přes toto úsilí nelze tyto výpadky zcela vyloučit.

Riziko neschopnosti uplatnění záruk

Na technické vybavení aquaparku a hotelu se vztahují záruky na opravy vyplývající z vady materiálu nebo ztráty funkčnosti. V případě zániku nebo úpadku společností, které takové vybavení dodaly

a zavázaly se poskytnout záruční servis, Emitent může ztratit možnost tyto záruční opravy uplatnit, což s sebou nese riziko neplánovaných investic a možné zhoršení finanční situace Emitenta.

Riziko nevhodně zvolené cenové strategie

Při stanovení cenové strategie vycházeli provozovatelé z dlouhodobých zkušeností svých minoritních akcionářů s provozem mezinárodní sítě aquaparků a hotelů, z dostupných zdrojů a analýz, s přihlédnutím k současné situaci na českém trhu a jejímu vývoji. Nicméně veškeré předpoklady, z nichž se při stanovení cen vycházelo, nemusí korespondovat s budoucím vývojem trhu. Vzhledem k tomu nelze vyloučit, že provozovatelé aquaparku či hotelu budou muset přehodnotit cenovou strategii či cenovou strukturu nabízených služeb. Tato skutečnost může mít významný vliv na finanční situaci provozovatelů a ovlivnit tak jejich schopnost platit Emitentovi nájemné.

Riziko regulatorní a riziko sankcí

Dodržování platných právních norem ze strany nájemců podléhá kontrole příslušných orgánů a jejich porušení může vést k uložení sankcí nájemci, včetně sankcí finančních či sankcí spočívajících v přerušení či zákazu činnosti. Ačkoli si nájemci nejsou vědomi žádného porušení platné legislativy, nelze sankce v budoucnosti zcela vyloučit, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace daného nájemce a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnosti platit Emitentovi nájemné.

Riziko všeobecné hospodářské recese a demografických faktorů

Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů zákazníků na zábavu. Tato období mohou být rovněž spojena se sníženou spotřebitelskou poptávkou po aquaparcích a zábavních centrech. Hospodářský výsledek aquacentra pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám na straně cílové klientely aquaparku a tím snížení volných výdajů, což se může nepříznivě odrazit na návštěvnosti aquaparku a hospodářském výsledku jeho provozovatele a na jeho schopnosti platit Emitentovi nájemné.

Riziko snížení návštěvnosti, výnosů a rentability aquaparku v důsledku nehod a zranění

Vzhledem k tomu, že aquapark nabízí nejrůznější atrakce, jako třeba tobogány, skluzavky a další obdobné atrakce, nelze vyloučit potenciální nebezpečí vážného zranění. Pokud by k němu došlo, návštěvnost a následně i výnosy a rentabilita aquaparku by se mohly v důsledku takového zranění a s tím spojené případné negativní publicity významně snížit. Nájemce provozující aquapark nemůže zaručit, že k žádným takovým nehodám a zraněním nedojde, že v jejich důsledku nedojde ke snížení návštěvnosti nebo že pojištění nájemce postačí k pokrytí nákladů spojených s takovými nehodami nebo zraněním či jinými událostmi. Kromě toho nehody nebo zranění v jiných aquaparcích nebo podobných zábavních parcích provozovaných konkurencí by mohly vyvolat dojem, že i aquapark provozovaný nájemcem Emitenta je nebezpečný, čímž by rovněž mohlo dojít ke snížení návštěvnosti, výnosů a rentability. Veškeré shora uvedené události by mohly vést ke zhoršení hospodářské situace nájemce provozujícího aquapark a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnosti platit Emitentovi nájemné.

Riziko snížení návštěvnosti aquaparku v případech onemocnění a v důsledku negativní publicity

Případy onemocnění šířených vodou bez ohledu na to, zda mají původ v aquaparku provozovaném nájemcem Emitenta či nikoli, by mohly zásadně snížit návštěvnost aquaparku. Tu by zásadně mohla snížit i tvrzení o nemocech nebo zraněních v souvislosti s kvalitou občerstvení nebo jeho podávání v restauracích a přípravnách v areálu aquaparku. Kromě toho by jakákoli negativní publicita týkající se

těchto a jiných souvisejících záležitostí mohla ovlivnit způsob, jakým zákazníci vnímají aquapark, a tím podstatně snížit návštěvnost. Jakákoli z těchto událostí by mohla vést ke zhoršení hospodářské situace nájemce provozujícího aquapark a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnosti platit Emitentovi nájemné.

Riziko snížení návštěvnosti aquaparku související s lokalitou

Skutečnost, že aquapark a hotel se nacházejí v rozvíjející se okrajové části Prahy, může do budoucna přinést riziko spojené se zástavbou okolí, která může mít negativní dopad na návštěvnost aquaparku a obsazenost hotelu. Dalším rizikem vzhledem k lokalitě jsou případná budoucí omezení dopravní dostupnosti dálnice D1 a ostatních příjezdových komunikací.

Závislost aquaparku na měnících se preferencích spotřebitelů a nutnost kontinuálních investic

Stejně jako jiné typy rekreačních zařízení a forem zábavy podléhá provoz aquaparku měnícím se zálibám, preferencím a požadavkům spotřebitelů na nabízenou kvalitu a rozsah služeb. Za účelem udržení spotřebitelů je nutné aquapark kontinuálně rozvíjet, což je spojeno se stálými investicemi do budoucna. Všeobecně vzato aquapark nepřímo soutěží se všemi typy zábavního a rekreačního průmyslu, včetně kin, bowlingu, kluzišť, sportovních událostí, restaurací, zoo, muzeí, karnevalů, akvárií, letovisek, přírodních a historických atrakcí a hřišť. Jakékoli změny spotřebitelských preferencí směrem k alternativním způsobům zábavy ve srovnání s aquaparkem by mohly mít značný nepříznivý dopad na návštěvnost a podnikání aquaparku a ovlivnit tak schopnost nájemce platit Emitentovi nájemné.

Riziko značné konkurence v sektoru zábavních parků

Aquapark ve vlastnictví Emitenta je v přímém soutěžním postavení s ostatními zábavními a tematickými parky a v nepřímém soutěžním postavení se všemi dalšími typy rekreačními zařízeními a formami zábavy, včetně kin, sportovních atrakcí a cílových míst v rámci dovolených a prázdnin v jejich regionech. Všechna tato odvětví a společnosti působící v jejich rámci spolu soupeří o omezený volný čas veřejnosti a omezený příjem k volnému použití. K tomu, aby aquapark v konkurenci obstál, může být nezbytné snížit ceny, zvýšit provozní a marketingové náklady nebo přijmout jiná opatření, která by mohla mít nepříznivý dopad na finanční stav nájemce provozujícího aquapark, jeho hospodářský výsledek, marže a cashflow a tím ovlivnit i jeho schopnost platit Emitentovi nájemné. Emitentovi či nájemci provozujícímu aquapark navíc může v budoucnosti vzniknout další konkurence v podobě nových zábavních center pro celou rodinu nebo aquaparků vybudovaných v jeho blízkém okolí.

Rizika plynoucí z legislativy upravující ochranu životního prostředí, výstavbu, provozování restauračních zařízení a jiné oblasti

Provoz aquaparku podléhá různým zákonným a podzákonným předpisům na ochranu životního prostředí, včetně předpisů o nakládání s odpadními vodami, skladováním, manipulací a likvidací nebezpečných látek a ropy, a předpisů na ochranu a bezpečnost zdraví při práci. Při dodržování těchto zákonů vznikají náklady, např. při instalaci a provozu zařízení na kontrolu úrovně znečištění a zařízení na skladování nebezpečných látek a dále náklady na opatření povolení a podávání zpráv o naší činnosti. Provoz aquaparku a restauračních zařízení podléhá rovněž řadě dalších předpisů, např. předpisům upravujících povinnosti při výstavbě a územním plánování, či předpisy upravujícími výrobu, manipulaci, skladování a označení potravin. Veškeré náklady na dodržení příslušné legislativy mohou být vysoké, a pokud vzniknou, mohou mít nepříznivý dopad na rentabilitu aquaparku a tím i na Emitenta. Nesplnění těchto nebo jiných povinností by mohlo vést ke správním nebo soudním řízením a následně k uložení peněžitých i nepeněžitých sankcí a v krajním případě až k uzavření nebo úpravě provozu aquaparku, což by mohlo vyústit ve snížení jeho návštěvnosti, výnosů a rentability.

Riziko spočívající v závislosti ostatních nájemců na provozovateli aquaparku

Nájemci provozující restaurační zařízení a hotel jsou do značné míry závislí na návštěvnosti a úspěšnosti aquaparku. Případná nízká návštěvnost aquaparku bude mít značný negativní vliv i na podnikání a hospodářské výsledky ostatních nájemců nemovitostí ve vlastnictví Emitenta a tím i na jejich schopnost platit Emitentovi nájemné.

Riziko absence synergických efektů

Minoritními akcionáři nájemců jsou zahraniční subjekty s dlouhodobou zkušeností provozování mezinárodních sítí hotelů a aquaparků na území Evropy, díky nimž mohou nájemci využít množství synergických efektů. Případná ztráta možnosti využití těchto synergických efektů, by mohla mít negativní vliv na finanční situaci nájemců a jejich schopnost platit nájemné Emitentovi.

3.3. Rizikové faktory vztahující se k České republice

Politické, ekonomické, právní a sociální faktory

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu k Emitentovi či jednotlivým nájemcům mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta. Emitent nemůže výše zmíněné faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj v České republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání.

Rizika spojená s výkonností české ekonomiky

Vzhledem k zaměření Emitenta výlučně na český trh, je růst zisku Emitenta do značné míry spojen s výkonností české ekonomiky. Jakákoli změna hospodářské, regulační, správní nebo jiné politiky české vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj v České republice, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Rizika spojená s mírou inflace, výše úrokové míry a jejich změny

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivňovány mírou inflace. Významné změny inflace nebo úrokové míry by mohly mít nepříznivý vliv na podnikání Emitenta a jeho finanční situaci.

Rizika spojená s politickým vývojem v České republice

Poslední všeobecné volby do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky se konaly v červnu roku 2006. Výsledkem těchto parlamentních voleb bylo rovné rozdělení 200 poslaneckých křesel mezi levicové politické strany (Česká strana sociálně demokratická a Komunistická strana) se 100 křesly a politickým blokem složeným z Občanské demokratické strany, pravicové strany středu, Křesťanskodemokratické strany a Strany zelených, které získaly rovněž 100 křesel. Ačkoli Občanská demokratická strana uspěla při sestavování vlády spolu s Křesťanskodemokratickou stranou a Stranou zelených, stabilita vlády je stále diskutabilní.

Výše uvedené faktory mohou mít nepříznivý dopad na celkovou stabilitu českého státu a tedy i na podnikání a hospodářskou a finanční situaci Emitenta. Emitent nemůže nikterak zaručit, že nová vláda bude pokračovat v hospodářské, finanční a regulační politice předchozí vlády a že jakékoli změny této politiky nebudou mít závažný negativní dopad na podnikání a hospodářskou a finanční situaci nebo výsledky provozů jednotlivých nájemců a tím i Emitenta.

Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem daňových předpisů

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, prodloužené lhůty pro splacení dlužných závazků, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli českou společnost, včetně Emitenta, určité daňové riziko.

3.4. Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

Obecná rizika spojená s Dluhopisy

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

- (a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu, nebo v jakémkoliv jeho dodatku či doplnění, přímo nebo odkazem;
- (b) 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 do svých investic a/nebo na své celkové investiční portfolio;
- (c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- (d) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu;
- (e) 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.

Riziko pohyblivé úrokové sazby

Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou mohou být považovány za volatilní investici, neboť vlastník takových Dluhopisů je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb a čelí tak nejistotě ve výši úrokového příjmu. V případě, že investor neprovádí žádné dodatečné zajištění v souvislosti s Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou, může jen obtížně předem stanovit celkovou výnosnost své investice do takových Dluhopisů.

Riziko likvidity

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP. Bez ohledu na kotaci Dluhopisů nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být kótovány na oficiálním volném trhu BCPP, nemusí nutně vést k vyšší likviditě kótovaných Dluhopisů než nekótovaných Dluhopisů. V případě nekótovaných Dluhopisů může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

Riziko zdanění

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právem či 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 nicméně neměli při získávání, prodeji či splacení Dluhopisů spoléhat na stručné a obecné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly „Zdanění a devizová regulace v České republice“ tohoto Prospektu. Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než původně předpokládali, a/nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Rizika vyplývající ze změny práva

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí právem České republiky platným k datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů, a to případně i se zpětnou účinností. Emitent nemůže činit jakékoli záruky týkající se dopadů jakéhokoli soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe na hodnotu Dluhopisů po datu tohoto Prospektu.

Rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta, které by vyplývalo z Emisních podmínek. Navzdory existujícímu zajištění Dluhopisů může přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování 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.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální investoři do dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Ani Emitent ani Vedoucí manažer nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať již podle jurisdikce jeho založení nebo jurisdikce, kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta nebo na Vedoucího manažera v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

Rizika spojená s Agentem pro zajištění

Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou zajišťovány zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta. Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým Vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů a veškeré zajištění je zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění. Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu zajištění, pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím.

Emitent nemůže vyloučit, že dojde 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 bude postupovat s dostatečnou obezřetností, případný nový Agent pro zajištění 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. Ačkoliv je stávající Agent pro zajištění povinen poskytnout Emitentovi v

souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění veškerou součinnost, nemůže Emitent zaručit, že tato součinnost ze strany Agentu pro zajištění bude poskytnuta.

Rizika plynoucí ze zajištění Dluhopisů

Dluhopisy jsou zajišťovány zástavním právem k nemovitosti, což je způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Zástavní právo navíc bude zřízeno až po Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí zápis do katastru nemovitostí. Zástavní právo zajišťující Dluhopisy se zřizuje pouze ve prospěch jednoho z věřitelů, Agentu pro zajištění. Za účelem konstrukce věřitelské solidarity, jak je upravena v Emisních podmínkách, pak musí být Agent pro zajištění současně Vlastníkem dluhopisů. Agent pro zajištění je tak ve vztahu ke každému peněžitému závazku Emitenta na základě Dluhopisů, společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů. Žádný jiný věřitel není vůči ostatním věřitelům společným a nerozdílným věřitelem Emitenta. Veškerou zajišťovací dokumentaci uzavírá pouze Agent pro zajištění, který je tak jediným zajištěným věřitelem. Agent pro zajištění by pak měl být oprávněn (jako společný a nerozdílný věřitel) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů. Agent pro zajištění by rovněž měl být oprávněn v rámci případného insolvenčního řízení přihlásit pohledávku v celé výši. Nicméně pokud některý z Vlastníků dluhopisů uplatní v rámci insolvenčního řízení svou pohledávku samostatně, bude evidován jako nezajištěný věřitel a Agent pro zajištění již nebude schopen pohledávku v tomto rozsahu uplatnit z pozice zajištěného věřitele. Takovým postupem navíc může vzniknout škoda ostatním Vlastníkům dluhopisů, a to zejména ve formě snížení jejich uspokojení z výtěžku zástavy.

Jelikož však české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech Agentu pro zajištění, jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů, s interpretací některých ustanovení obsažených v Emisních podmínkách, ani s rozhodováním podle Insolvenčního zákona, nemůže Emitent zaručit, že jakékoli rozhodnutí soudu negativně neovlivní postavení Vlastníků dluhopisů, kteří nejsou v postavení zajištěného věřitele, zajištění či jeho realizaci, nebo přihlášení celé pohledávky Agentem pro zajištění a následné uspokojení celé pohledávky ze zástavy tak, jak jsou tyto kroky v tomto Prospektu předvídané. Ačkoliv se tedy Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí, aby zajištění Dluhopisů bylo platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné problémy při jeho zápisu, insolvenčním řízení či realizaci zajištění, vzhledem k tomu, že jde o nový, dosud nevyzkoušený způsob zajištění dluhopisů.

Vzhledem (i) ke shora uvedenému, (ii) k případným otázkám ohledně účinnosti/funkčnosti zajištění pomocí Agentu pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů a (iii) k tomu, že české soudy ještě neposuzovaly přípustnost způsobu zajištění obdobného způsobu zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména čl. 3.2.2 a 3.2.3), nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zřízovaného zajištění.

Riziko ztráty hodnoty nemovitosti

Zastavené nemovitosti byly k datu vyhotovení Prospektu oceněny metodou diskontovaných peněžních toků v souladu s IAS 40.33 a ostatními Mezinárodními účetními standardy na hodnotu 2,082 mld. Kč, což je více než dvojnásobek celkové jmenovité hodnoty vydávané emise Dluhopisů. Toto ocenění však nemusí v budoucnu odrážet tržní hodnotu zastavených nemovitostí a nelze vyloučit, že k datu případné realizace zástavy nebude hodnota zastavených nemovitostí dostatečná pro uspokojení pohledávek plynoucích z Dluhopisů.

Riziko nezřízení zástavního práva

Dluhopisy jsou zajišťovány ve prospěch Agenty pro zajištění zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta. Emitent se zavázal zřídit nebo zajistit zřízení zástavního práva prvního pořadí k nemovitostem, které jsou předmětem zajištění Dluhopisů, a to ve lhůtě 90 dnů od Data emise. Zajištění Dluhopisů tedy vznikne až po Datu emise Dluhopisů, a to vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. Přestože se Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí a poskytnout veškerou součinnost pro zajištění zápisu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí, nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno v uvedené lhůtě či dojde zcela nebo částečně k zániku zajištění. V takovém případě nebudou Dluhopisy již představovat zajištěný finanční instrument, což může mít za následek zvýšení rizika investice do Dluhopisů.

4. ODPOVĚDNÉ OSOBY

4.1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost GREENVALE a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 273 93 411, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10273, jejímž jménem jedná Ing. Pavel Sehnal, člen představenstva.

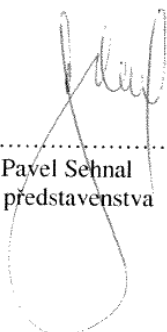
4.2. Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v tomto Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam tohoto Prospektu.

Emitent dále prohlašuje, že nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta vypracovaná dle IFRS za účetní období končící 31. prosince 2007 a nekonsolidované účetní závěrky Emitenta vypracované dle CAS za účetní období končící 31. prosince 2006 a 31. prosince 2007 byly ověřeny auditorem a že výrok auditora uvedený v tomto Prospektu odpovídá výroku uvedenému v příslušné zprávě auditora.

Ke dni vyhotovení Prospektu, v Praze

GREENVALE a.s.



.....
Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

5. AUDITÓŘI EMITENTA

Ověření nekonsolidované účetní závěrky Emitenta za období končící 31. prosince 2007 vypracované dle mezinárodních standardů finančního výkaznictví IFRS a ověření nekonsolidované účetní závěrky za období končící 31. prosince 2006 a 31. prosince 2007 vypracované dle českých účetních standardů (CAS) provedla, v souladu se zákonem č. 524/1992 Sb., o auditorech a Komoře auditorů České republiky, v platném znění, a auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky, auditorská firma BDO Prima Audit s.r.o., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1980/5, PSČ: 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 7279, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením KA ČR č. 018.

Auditory odpovědnými za ověření účetní závěrky vypracované dle IFRS za účetní období končící 31. prosince 2007 byli auditoři Ing. Jan Doležal, CSc., osvědčení č. 0070, a Ing. Ladislav Novák, osvědčení č. 0165.

Auditory odpovědnými za ověření účetní závěrky vypracované dle CAS za účetní období končící 31. prosince 2006 a 31. prosince 2007 byli auditoři Ing. Jan Doležal, CSc., osvědčení č. 0070, a Ing. Ladislav Novák, osvědčení č. 0165.

Výroky auditora ke shora uvedeným účetním závěrkám byly vždy bez výhrad. Zprávy o auditu týkající se nekonsolidovaných účetních závěrek Emitenta za finanční období končící 31. prosince 2006 a 31. prosince 2007, vypracovaných v souladu s CAS a zpráva o auditu týkající se nekonsolidované účetní závěrky Emitenta za finanční období končící 31. prosince 2007, vypracované v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS, jsou uvedeny v tomto Prospektu v kapitole „*Finanční údaje o Emitentovi*“ a jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00.

Nekonsolidované mezitímní finanční údaje za první pololetí běžného hospodářského roku sestavené k 30. červnu 2008 dle mezinárodních standardů finančního výkaznictví IFRS, uvedené v kapitole „*Finanční údaje o Emitentovi*“ tohoto Prospektu, nebyly auditorem ověřeny.

Emitent prohlašuje, že v průběhu účetních období, za které jsou předkládány výše uvedené účetní závěrky Emitenta, nedošlo k odstoupení nebo odvolání a ani znovu jmenování auditora odpovědného za ověření účetní závěrky.

6. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

6.1. Obecné informace o nabídce

Emitent pověřil na základě mandátní smlouvy ze dne 10. srpna 2008 společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, vedoucím manažerem Emise (dále jen „**Raiffeisenbank**“ nebo „**Vedoucí manažer**“) činnostmi spojenými se zabezpečením vydání a umístění Dluhopisů. Emitent rovněž pověřil Raiffeisenbank činnostmi kotečního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP a činnostmi administrátora Emise spojenými s vypořádáním primárního úpisu a platbami Vlastníkům dluhopisů.

Dluhopisy tvořící Emisi budou nabídnuty vybraným zájemcům v souladu s podmínkami smlouvy o upsání a koupi Dluhopisů uzavřené mezi Emitentem a upisovateli. Emitent nehodlá v rámci primárního úpisu Dluhopisy veřejně nabízet ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, nevylučuje však, že po Datu emise budou Dluhopisy veřejně nabízeny v rámci sekundárního trhu.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou Emitent či Vedoucí manažer učinili či učiní (včetně distribuce tohoto Prospektu včetně jeho případných dodatků vybraným investorům) v České republice či v zahraničí, je činěna na základě ustanovení §35 odst. 2 písm. a) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, případně na základě obdobné výjimky v souladu s příslušnými zahraničními předpisy. V souladu s tím Emitent a/nebo Vedoucí manažer nabídli či nabídnou Dluhopisy pouze kvalifikovaným investorům. Emitent předpokládá, že po Datu emise budou Dluhopisy veřejně nabízeny v rámci sekundárního trhu.

6.2. Umístění a upsání Dluhopisů

Dluhopisy budou umístěny na základě tzv. „*private placement*“, v jehož rámci budou Dluhopisy (až do 100% z celkového předpokládaného objemu Emise, tj. až do celkové nominální hodnoty 1 000 000 000 Kč) nabídnuty k úpisu a koupi vybraným kvalifikovaným investorům zejména investorům v rámci skupiny SPGroup, kteří tyto Dluhopisy upíší a koupí. Vedoucí manažer nemá upisovací závazek.

Detailní podmínky nabídky, provizí, podmínek upsání, metody a lhůty pro splacení a připsání Dluhopisů na účty prvonabyvatelů v zákonné evidenci zaknihovaných cenných papírů, budou stanoveny ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů uzavřené mezi Emitentem a upisovateli Dluhopisů, která bude uzavřena bez zbytečného odkladu po ukončení nabídky Dluhopisů.

6.3. Omezení týkající se šíření Prospektu a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou kótovány, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou nabídky v České republice (s výjimkou případů, kdy taková nabídka bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž je taková nabídka činěna).

Emitent zejména upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti

podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA.

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za seznámení se a dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

Emitent a Vedoucí manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

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

6.4. Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování k Datu emise. Dluhopisy nejsou obchodovány na žádném jiném tuzemském nebo zahraničním regulovaném trhu nebo burze. Kromě žádosti o přijetí Emise k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP Emitent nepožádal ani nehodlá v současné době požádat o přijetí Dluhopisů k obchodu na některém jiném domácím či zahraničním regulovaném trhu nebo burze.

Vedoucí manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a vhodné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Vedoucí manažer může takovou stabilizaci kdykoliv ukončit. Tuto činnost bude Vedoucí manažer vždy provádět pouze v rozsahu, ve kterém nebude odporovat příslušným právním předpisům.

6.5. Některá ustanovení týkající se primárního vypořádání Dluhopisů

Primární vypořádání Dluhopisů k datu Emise proběhne metodou „*delivery-free-of-payment*“ prostřednictvím společnosti UNIVYC, a.s. (dále jen „Univyc“) tak, aby nejpozději k Datu emise byli jejich prvnabyvatelé zapsáni ve Středisku cenných papírů (nebo centrálním depozitáři, který Středisko cenných papírů nahradí) jako vlastníci příslušného počtu Dluhopisů. Univyc je 100% dceřinou společností BCPP a má od České národní banky uděleno povolení provádět vypořádání obchodů realizovaných na BCPP. Cenné papíry lze vypořádat v Univycu pouze prostřednictvím člena Univycu. Většina hlavních obchodníků s cennými papíry v České republice je členem Univycu. Peněžité vypořádání emisní ceny proběhne odděleně od vypořádání Dluhopisů, na základě dohody mezi Emitentem a jednotlivými upisovateli Dluhopisů s tím, že u investorů v rámci skupiny Emitenta bude vypořádání emisní ceny provedeno započtením nároku na splacení emisní ceny proti pohledávkám daného investora vůči Emitentovi a investoři mimo skupinu Emitenta budou povinni emisní cenu

uhradit před Datem emise převodem na účet Emitenta uvedený v příslušné dohodě mezi Emitentem a daným upisovatelem.

Za účelem úspěšného primárního vypořádání úpisu Dluhopisů musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Administrátora Emise nebo jeho zástupců. Podmínkou řádného vypořádání je, že upisovatel je členem Univycu nebo s některým členem Univycu uzavřel takovou smlouvu, dohodu či jiné ujednání, které mu umožňuje provést vypořádání primárního převodu jím upisovaných Dluhopisů, a to v souladu s pravidly Univycu. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou prvonabyvateli řádně připsány na účet, pokud prvonabyvatel či příslušný obchodník s cennými papíry, který ho bude zastupovat, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem primárního vypořádání Dluhopisů.

7. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností GREENVALE a.s., se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 273 93 411, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10273 (dále jen „**Emitent**“), v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 1 000 000 000 Kč (jedna miliarda korun českých), s pohyblivým úrokovým výnosem ve výši určené dle článku 5 těchto Emisních podmínek (jak je tento pojem definován níže), splatné v roce 2014 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 30. 9. 2008. Emisní podmínky byly schváleny rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2008/14379/570 ke sp. zn.: Sp/2008/353/572 ze dne 29. 12. 2008, které nabylo právní moci dne 29. 12. 2008. Dluhopisům byl přidělen identifikační kód ISIN CZ0003501637. Název Dluhopisu je Zajišťovaný dluhopis GREENVALE VAR/14.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, 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 (dále jen „**Nařízení**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, č.j. 2008/14379/570 ke sp. zn.: Sp/2008/353/572 ze dne 29. 12. 2009, které nabylo právní moci dne 29. 12. 2008, a byl uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2. těchto Emisních podmínek, bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů vykonávat společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, IČ: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále dle kontextu též jen „**Raiffeisenbank**“ nebo „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora (jak je tento pojem definován níže).

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2. těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům pro Emitenta vykonávat Raiffeisenbank. Emitent může pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů v souvislosti s Dluhopisy jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Raiffeisenbank nebo taková jiná osoba dále také jen „**Agent pro výpočty**“).

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2. těchto Emisních podmínek, bude činnosti kотаčního agenta Emise související s přijetím Dluhopisů k obchodu na regulovaném trhu vykonávat Raiffeisenbank (dále dle kontextu též jen „**Kotační agent**“). Emitent požádal prostřednictvím Kotačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodu na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“), a to nejpozději k Datu emise (jak je tento pojem definován níže). V případě přijetí Emise k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP budou Dluhopisy kótovanými cennými papíry.

1. Základní charakteristika Dluhopisů

1.1. Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy jsou vydávány v zaknihované podobě, mají formu na doručitele a předpokládaný počet Dluhopisů je 100 000 (sto tisíc) kusů, každý ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč (deset tisíc korun českých). S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.2. Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem Dluhopisu (dále jen „**Vlastník dluhopisů**“) je osoba, která je podle platných právních předpisů evidována jako vlastník takového Dluhopisu ve Středisku cenných papírů, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ: 110 05, Česká republika, IČ: 48112089, zapsaném v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka č. 7600, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by evidenci ve Středisku cenných papírů nahradila, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky (Středisko cenných papírů, jakýkoliv jeho právní nástupce nebo jiná osoba oprávněná nebo pověřená vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky společně dále jen „**Středisko**“), nestanoví-li zákon jinak. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže) nestanoví jinak, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Střediska, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

1.3. Převod Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází registrací převodu ve Středisku v souladu s platnými předpisy Střediska. Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak v souladu s článkem 7.3. těchto Emisních podmínek mohou být převody Dluhopisů ve Středisku pozastaveny v souvislosti se splacením nebo předčasným splacením Dluhopisů.

1.4. Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje.

1.5. Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta

Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno.

1.6. Některé závazky Emitenta

Emitent se zavazuje, že bude vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů a splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Emitent se dále zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

2. Datum Emise, Emisní lhůta, objem Emise, Emisní kurz a úpis Dluhopisů

2.1. Datum emise

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 9. ledna 2009 (dále jen „**Datum emise**“).

2.2. Emisní lhůta

Emisní lhůta pro upisování Dluhopisů začíná běžet Datem emise a skončí 60 (šedesát) měsíců po Datu emise (dále jen „**Emisní lhůta**“). Dluhopisy mohou být vydány k Datu emise a/nebo postupně (v tranších) po Datu emise v průběhu Emisní lhůty.

2.3. Celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů

K Datu emise zamýšlí Emitent vydat Dluhopisy v celkovém objemu 1 000 000 000 Kč (jedna miliarda korun českých). Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy i v menším objemu než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je nižší než předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

2.4. Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100% jejich jmenovité hodnoty (dále jen „**Emisní kurz**“). Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

2.5. Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi vybraným kvalifikovaným investorům (ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu), zejména investorům v rámci skupiny Emitenta, a to v souladu s příslušnými právními předpisy.

Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako vedoucí manažer Emise zajišťovat Raiffeisenbank (dále též „**Vedoucí manažer**“). Vedoucí manažer nemá upisovací závazek.

Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na majetkové účty jednotlivých prvonabyvatelů ve Středisku metodou *delivery free of payment*. Splacení Emisního kurzu bude proběhne odděleně od vypořádání Dluhopisů, na základě dohody mezi Emitentem a jednotlivými upisovateli Dluhopisů s tím, že u investorů v rámci skupiny Emitenta bude vypořádání emisní ceny provedeno započtením nároku na splacení Emisního kurzu proti pohledávkám daného investora vůči Emitentovi a investoři mimo skupinu Emitenta uhradí Emisní kurz před Datem emise převodem na účet Emitenta v souladu s dohodou mezi Emitentem a daným upisovatelem.

Emitent ani Vedoucí manažer nezamýšlejí Dluhopisy k Datu emise veřejně nabízet ve smyslu § 34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, avšak nevylučují, že po Datu emise budou Dluhopisy veřejně nabízeny, v rámci sekundárního trhu.

3. Status

3.1. Status závazků Emitenta

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodřízené a nepodmíněné závazky Emitenta zajišťované zástavním právem ve prospěch Agentu pro zajištění k Nemovitostem (jak jsou tyto pojmy definovány níže), které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů.

3.2. Zajištění Dluhopisů a Agent pro zajištění

3.2.1. Zajištění Dluhopisů

Závazky Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů jsou zajišťovány ve prospěch Agentu pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k následujícím nemovitostem (dále jen „**Zajištění**“):

- Pozemky:

<i>Parcelní číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Druh pozemku</i>
St. 325	11659	zastavěná plocha a nádvoří
St.326	1554	zastavěná plocha a nádvoří
St. 385	1687	zastavěná plocha a nádvoří
St. 387	119	zastavěná plocha a nádvoří
St. 388	96	zastavěná plocha a nádvoří
St. 389	67	zastavěná plocha a nádvoří
St. 390	51	zastavěná plocha a nádvoří
475/1	23389	ostatní plocha

- Budovy:

<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>
Čestlice, č.p. 138 (aquapark)	stavba občanské vybavenosti	St. 325
bez čp/če (parkovací dům 1)	garáž	St. 326
bez čp/če (parkovací dům 2)	garáž	St. 385
bez čp/če (kotelna)	tech. vybavení	St. 387
bez čp/če (odpočívárna)	jiná st.	St. 388
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 389
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 390

Všechny uvedené pozemky a budovy (dále jen „**Nemovitosti**“) se nacházejí v katastrální území: 623440 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví 507.

Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni zajišťovacím agentem (dále jen „**Agent pro zajištění**“), který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jiným Vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů. Za tímto účelem Agent pro zajištění upíše a bude až do doby konečné splatnosti Dluhopisů držet nejméně jeden Dluhopis.

Ve snaze zlepšit postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů zástavním právem k Nemovitostem s pomocí institutu Agentu pro zajištění, který je smluvně zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Administrátorovi za účelem jeho výplaty Vlastníkům dluhopisů v rozsahu nesplnění peněžitého závazku Emitenta. Jde o způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Zástavní právo má být zřízeno až po Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí zápis do katastru nemovitostí. Vzhledem (i) ke shora uvedenému, (ii) k případným otázkám ohledně účinnosti/funkčnosti zajištění pomocí Agentu pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů a (iii) k tomu, že české soudy ještě neposuzovaly přípustnost způsobu zajištění obdobného způsobu zajištění obsaženého v Emisních podmínkách (zejména čl. 3.2.2 a 3.2.3), nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění. Ačkoliv Emitent se zavazuje vyvinout veškeré přiměřené úsilí, aby Zajištění bylo platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci a Emitent v této souvislosti nečiní žádné prohlášení či ujištění ohledně vzniku, platnosti a vymahatelnosti Zajištění.

3.2.2. Agent pro zajištění

Agentem pro zajištění je společnost BH Securities a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 15, PSČ: 110 00, IČ: 601 92 941, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2288 (dále jen „**BH Securities**“). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se Zajištěním je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora, případně v sídle Emitenta či v sídle Agentu pro zajištění.

Při plnění funkce Agentu pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy Vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), jak je uvedeno níže. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, insolvenčního řízení, apod.) či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentu pro zajištění ze strany Agentu pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agentu pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou osobu s oprávněním k výkonu takové činnosti. Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s novým Agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentu pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek.

3.2.3. Agent pro zajištění jako společný a nerozdílný věřitel

Agent pro zajištění je oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím Schůze jako společný a nerozdílný věřitel s každým příslušným jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů (ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů. Agent pro zajištění je společným a nerozdílným věřitelem s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů) odděleně a veškeré Zajištění je zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů (kromě Agentu pro zajištění) není vůči jinému Vlastníkovi dluhopisů společným a nerozdílným věřitelem vůči Emitentovi. 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 jediná strana zajišťovací dokumentace (v jejíž prospěch se zřizuje Zajištění) a aby svým jménem a na účet příslušného Vlastníka dluhopisů vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze zajišťovací dokumentace.

3.2.4. Zřízení Zajištění

Emitent ve lhůtě 90 dnů od Data emise a na vlastní náklady zřídí nebo zajistí zřízení Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění a toto zástavní právo bude řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých závazků vyplývajících z Dluhopisů. Za účelem zřízení Zajištění Emitent a Agent pro zajištění uzavřeli zástavní smlouvu a podali návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

3.2.5. Postup v případě prodlení se zřízením Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtě uvedené v čl. 3.2.4 shora či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění ve shora uvedeném rozsahu, je Emitent povinen neprodleně svolat Schůzi, na které

odůvodní takovou skutečnost. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Jestliže Schůze nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi a podle zápisu z této Schůze pro přijetí usnesení Schůze nehlasovala (tj. hlasovala pro jiné usnesení než usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**“), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení Schůze písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) zaslaným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Administrátorovi doručena (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

V Žádosti je nutné uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 Emisních podmínek.

3.2.6. Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agenty pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn jako společný a nerozdílný věřitel s každým příslušným jednotlivým Vlastníkem dluhopisů (ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů) požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně peněžitého závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím realizace Zajištění (které je zřízeno pouze ve prospěch Agenty pro zajištění). Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci dluhopisů 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 Agenty pro zajištění, včetně realizace Zajištění pak rozhoduje Schůze svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků (jak je tento pojem definován níže v těchto Emisních podmínkách). O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agenty pro zajištění, včetně realizace Zajištění, rozhodne Schůze prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob realizace zástavy v souladu se zákonem.

3.2.7. Postup Agenty pro zajištění při vymáhání závazků a realizaci Zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění závazků a následně Schůze v souladu s čl. 3.2.6 shora rozhodne o vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agenty pro zajištění a případné realizaci Zajištění (včetně způsobu realizace zástavy) bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně realizace Zajištění určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, Administrátorem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze. Výtěžek z realizace Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů a odměny ve výši 3 (tři) procenta převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. 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. 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. Negativní závazek

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých Závazků zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k budově hotelu (tj. ke dni vydání Prospektu rozestavěná stavba umístěná na pozemku zapsaném v katastru nemovitostí pod parcelním číslem 392 v katastrálním území 623440 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha–východ) a příslušnému pozemku (parcelní číslo 392, katastrální území: 623440 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha–východ); nebo
- (b) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jež jsou předmětem zástavních nebo jiných obdobných práv a jejichž úhrnná hodnota nepřesahuje 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých); nebo
- (c) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k datu Prospektu, která budou uvedena v Prospektu, jehož nedílnou součástí budou Emisní podmínky; nebo
- (d) jakákoli zástavní práva nebo jiná obdobná práva váznoucí na obchodním majetku Emitenta v době jeho nabytí, nebo zřízená za účelem zajištění Závazků Emitenta vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením takového majetku nebo jeho části; nebo
- (e) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

Pro účely těchto Emisních podmínek znamenají „Závazky“ závazky Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky a dále ručitelské závazky Emitenta převzaté za závazky třetích osob zaplatit jakékoli dlužné částky.

5. Výnos

5.1. Způsob úročení, Výnosová období

Dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která bude pro každé Výnosové období (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 5.1.) stanovena Agentem pro výpočty jako součet (i) Referenční sazby (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 5.1.) zjištěné Agentem pro výpočty v Den stanovení Referenční sazby (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 5.1) a v hodinu, kdy je to obvyklé, a (ii) marže ve výši 1,8% p.a. (dále jen „Marže“).

„Referenční sazbou“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí ve vztahu ke každému Výnosovému období 6M PRIBOR, přičemž „6M PRIBOR“ znamená úrokovou sazbu v procentech p.a., která je uvedena na obrazovce „Reuters Screen Service“ strana PRBO (nebo případné nástupnické straně nebo v jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro šestiměsíční období, stanovená kolem 11:00 (jedenácté) hodiny pražského času Českou národní bankou jako sazba platná

pro příslušný Den stanovení Referenční sazby. Pokud nebude v kterýkoli příslušný den možné určit sazbu 6M PRIBOR způsobem uvedeným výše v tomto odstavci, pak 6M PRIBOR určí Agent pro výpočty na základě PRIBORu pro nejbližší delší období, pro které je PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden a PRIBORu pro nejbližší kratší období, pro které je PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden. Pokud nebude možné 6M PRIBOR stanovit ani tímto způsobem, bude v takový den 6M PRIBOR určen Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej českých korunových mezibankovních depozit pro šestiměsíční období v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině pražského času od alespoň 3 (tři) bank působících na pražském mezibankovním trhu a určených dle volby Agentu pro výpočty. V případě, že se nepodaří 6M PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se 6M PRIBOR rovnat 6M PRIBORu zjištěnému v souladu s postupem uvedeným výše v tomto odstavci k nejbližším předchozím dni, v němž byl 6M PRIBOR takto zjistitelný. Pro vyloučení pochybností dále platí, že v případě, že v důsledku členství České republiky v Evropské unii 6M PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto 6M PRIBORu sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

„**Dnem stanovení Referenční sazby**“ se pro účely těchto Emisních podmínek ve vztahu ke každému Výnosovému období rozumí druhý Pracovní den před prvním dnem příslušného Výnosového období.

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě platné pro takové Výnosové období. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně, vždy k 9. lednu a k 9. červenci každého roku (dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 7. těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 9. července 2009.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne dle článku 7.2. těchto Emisních podmínek).

5.2. *Konvence pro výpočet úroku*

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „Act/360“ (tzn. že pro účely výpočtu úrokového výnosu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje 360 (třistašedesát) dní, avšak vychází se ze skutečně uplynulého počtu dní v daném Výnosovém období), tj. na základě stejné úrokové konvence, která se používá pro 6M PRIBOR. V případě, že bude změněna úroková konvence používaná pro 6M PRIBOR, bude příslušná úroková sazba Dluhopisů rekalkulována z takové úrokové konvence na konvenci „Act/360“.

5.3. *Stanovení úrokového výnosu*

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.2 těchto Emisních podmínek. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na desetihaléře nahoru a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13. těchto Emisních podmínek.

5.4. *Konec úročení*

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti Dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 9.2. těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené pro poslední Výnosové období v souladu s článkem 5.1. těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

6. **Splacení a odkoupení**

6.1. *Konečná splatnost*

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 9. lednu 2014 (dále jen „**Den konečné splatnosti**“).

Emitent je oprávněn, pokud bude vlastnit Dluhopisy představující alespoň 90% celkové nominální hodnoty vydaných a nesplacených Dluhopisů, dle své úvahy předčasně splatit všechny vydané a nesplacené Dluhopisy ke kterémukoli datu (dále též „**Den předčasné splatnosti**“) za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dnů a nejpozději 45 (čtyřicetpět) dnů před takovým příslušným Dnem předčasné splatnosti. Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny vydané a nesplacené Dluhopisy spolu s poměrnou částí výnosu.

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 9., 12.4.1. a 12.4.2. těchto Emisních podmínek.

6.2. *Odkoupení Dluhopisů*

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

6.3. *Zánik Dluhopisů*

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku oznámením doručeným Administrátorovi. V případě rozhodnutí Emitenta o zániku jím odkoupených Dluhopisů práva a povinnosti z takových Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splnutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě.

6.4. *Domněnka splacení*

Všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou pro účely článku 4 považovány za plně splacené ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů splatné podle ustanovení článků 5., 6., 9., 12.4.1. a 12.4.2. těchto Emisních podmínek.

6.5. *Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora*

S prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

7. **Platební podmínky**

7.1. *Měna plateb*

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že (a) česká koruna, případně jiná zákonná měna České republiky, která by českou korunu nahradila, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, a (b) nebude-li to v rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

7.2. *Termíny výplat*

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách, tj. v Den výplaty úroku, Den konečné splatnosti nebo Den předčasné splatnosti (každý z těchto dní dále také jen „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad. Pro odstranění pochybností platí, že dojde-li podle předchozí věty k posunu výplaty na nejbližší následující Pracovní den, k posunu příslušného Rozhodného dne nedochází.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice a Středisko běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

7.3. *Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů*

Není-li v Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů ve Středisku, ke konci kalendářního dne, který předchází o 1 (jeden) měsíc Dni splatnosti dluhopisů (dále jen „**Rozhodný den**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“). „**Datum ex-jistina**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina včetně tohoto dne až do příslušného Dne

výplaty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Dnem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Administrátora je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

7.4. Platby úrokových výnosů z Dluhopisů

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů ve Středisku ke konci kalendářního dne, který předchází o 1 (jeden) měsíc příslušnému Dni výplaty úroku (dále jen „**Rozhodný den**“, každá taková osoba dále jen „**Oprávněná osoba**“). „**Datum ex-kupón**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu úroku. Pro účely určení příjemce úrokového výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón týkající se takové platby, včetně tohoto dne.

7.5. Provádění plateb

Emitent bude prostřednictvím Administrátora provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice, podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou a určitou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší 3 (tři) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) dále jen „**Instrukce**“). Uplatňuje-li Oprávněná osoba v souladu s mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi jako součást Instrukce doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Administrátor nebo příslušný daňový orgán vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí mít obsah a formu vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen taktéž nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastoupena (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka), (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby a (iii) úřední překlad jakýchkoliv dokumentů předložených v cizím jazyce do českého jazyka. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

7.6. Včasnost bezhotovostních plateb

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle článku 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s článkem 7.5. těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle článku 7.5. těchto Emisních

podmínek a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad. Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo nedodala další dokumenty nebo informace požadované od ní dle článku 7.5 těchto Emisních podmínek, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné nebo nesprávné nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

7.7. Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek.

8. Zdanění

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní, případně poplatků, jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

9. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech neplnění závazků

9.1. Případy neplnění závazků

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

(a) Prodlení s peněžitým plněním

jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena déle než 5 (pět) Pracovních dnů po dni její splatnosti; nebo

(b) Porušení jiných závazků z Emisních podmínek

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj podstatný závazek (jiný než uvedený výše v odst. (a) tohoto článku 9.1.), vyplývající z těchto Emisních podmínek (včetně závazku uvedeného v článku 4 těchto Emisních podmínek) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisů (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny; nebo

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

Pokud jakékoli závazky vyplývající z Finančního dluhu (definice dále v tomto bodu) (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto závazků, nebo (ii) jakýkoli takový závazek bude prohlášen za splatný před Dnem konečné splatnosti. Případ porušení dle tohoto odstavce nenastane, pokud (i) úhrnná výše takových peněžitých závazků Emitenta nepřevyší 20 000 000 Kč (slovy: dvacet miliónů korun českých) nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách nebo (ii) Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu

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

Pro účely emisních podmínek Dluhopisů znamená „**Finanční dluh**“ jakýkoliv závazek nebo závazky Emitenta k peněžitému plnění vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínových měnových a úrokových obchodů a ostatních finančních derivátů a (iv) jakýchkoliv ručení poskytnutých Emitentem; nebo

(d) Platební neschopnost, apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dní: (i) Emitent se dostane do stavu úpadku nebo do stavu hrozícího úpadku, zastaví platby svých závazků, je-li předlužen a/nebo není schopen plnit své peněžité 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 nebo jakákoli třetí osoba podá insolvenční návrh ohledně Emitenta a takový insolvenční návrh není odmítnut, zamítnut nebo řízení není zastaveno do 15 dnů od podání takového insolvenčního návrhu nebo u Emitenta vznikne zákonná povinnost podat insolvenční návrh ohledně Emitenta, nebo (iv) bude prohlášen konkurz na majetek Emitenta, nebo povolena reorganizace Emitenta, nebo povoleno oddlužení Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato usnesení příslušného orgánu Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo

(e) Zrušení kotace

Dluhopisy přestanou být z rozhodnutí Emitenta kótovanými cennými papíry; nebo

(f) Prodej aktiv

Emitent, přímo nebo nepřímo, prodá či převede, v jedné transakci nebo ve více transakcích, všechna nebo podstatnou část svých aktiv, pokud Schůze předem takový prodej či převod aktiv neschválí (pro účely tohoto odstavce se podstatnou částí aktiv rozumí alespoň 66% hodnoty všech aktiv Emitenta vykázané v poslední auditorem ověřené účetní závěrce Emitenta sestavené podle příslušných právních předpisů); nebo

(g) Fúze, apod.

Emitent se sloučí či splyne nebo se rozdělí, do jakékoli právnické osoby, která výslovně nepřijme (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); anebo (ii) Schůze předem takové sloučení, splynutí nebo rozdělení schválí; nebo

(h) Změna předmětu podnikání

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost v oboru pronájem vlastních nemovitostí; nebo

(i) Výplata dividend, apod.

Emitent (i) vyplatí, přímo nebo nepřímo, dividendy nebo jakoukoli jinou platbu jakéhokoli druhu akcionářům Emitenta nebo (ii) koupí, odkoupí od akcionářů nebo jakýmkoli jiným způsobem nabude vlastní akcie v případě, že celková výše krátkodobého finančního majetku (účty v bankách) vykázaného v posledním fiskálním pololetí, pro které jsou vyhotovovány a uveřejňovány konsolidované finanční výkazy Emitenta dle IFRS, je menší než dvojnásobek částky určené k výplatě výnosu z Dluhopisů pro

následující výnosové období, a že Schůze neschválí předem takovou platbu, distribuci, nákup, odkup nebo nabytí, pak:

může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úroku narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5. těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona).

9.2. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle posledního odstavce článku 9.1. těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

9.3. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2. těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9. se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7. těchto Emisních podmínek.

10. Promlčení

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

11. Administrátor, Kotační agent a Agent pro výpočty

11.1. Administrátor

11.1.1. Administrátor a Určená provozovna

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2. těchto Emisních podmínek, je Administrátorem Raiffeisenbank a.s. a určená provozovna a výplatní místo Administrátora (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4

11.1.2. Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit dalšího obstaravatele plateb, tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

Oznámení o změně Administrátora nebo Určené provozovny nebo o určení dalších obstaravatelů plateb budou Vlastníkům dluhopisů sdělena způsobem uvedeným v článku 13. těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dnů před nebo po Dnu výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30 (třicátým) dnem po takovém Dnu výplaty.

11.1.3. Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za závazky Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

11.1.4. Změny a vzdání se nároků

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

11.2. Kotační agent

11.2.1. Kotační agent

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2. těchto Emisních podmínek, je kotačním agentem Raiffeisenbank a.s.

11.2.2. Další a jiný Kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta, tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

11.2.3. Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností kotačního agenta Emise jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11.3. Agent pro výpočty

11.3.1. Agent pro výpočty

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2. těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty Raiffeisenbank a.s.

11.3.2. Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty, tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu.

11.3.3. Vztah Agent pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností Agentů pro výpočty jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

12. Schůze Vlastníků dluhopisů, změny Emisních podmínek

12.1. Působnost a svolání Schůze

12.1.1. Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy něco jiného. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz. článek 12.1.3.) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpisu z příslušné evidence Emise, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze, jak je uvedeno v bodech (i) a (ii).

12.1.2. Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:

- (a) návrhu změny Emisních podmínek; to neplatí, pokud se jedná pouze o takovou změnu, ke které podle platných právních předpisů není zapotřebí souhlasu Vlastníků dluhopisů;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů);
- (c) návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku (dle příslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Obchodní zákoník**“) bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je;
- (d) návrhu na uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části (dle příslušných ustanovení Obchodního zákoníku), bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení pohledávek z Dluhopisů;
- (e) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (f) návrhu o podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na regulovaném trhu; a
- (g) jiných změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit závazky vyplývající z Dluhopisů;

avšak vždy pouze za předpokladu, že svolání Schůze v takovém případě vyžadují i v té době platné právní předpisy.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, kdy by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění závazků.

12.1.3. Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem uvedeným v článku 13. Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2. písm. a), též návrh takové změny, a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi (viz.článek 12.2.1. těchto Emisních podmínek). Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání; rozhodování o návrzích usnesení, které nebyly uvedeny na programu Schůze v oznámení o jejím svolání, je přípustné, pouze jsou-li na Schůzi přítomni všichni Vlastníci dluhopisů, kteří jsou oprávněni na této Schůzi hlasovat.

12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní, účast dalších osob

12.2.1. Osoby oprávněné k účasti na Schůzi a hlasovat na ní

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Střediska ke Konci účetního dne bezprostředně předcházejícímu dni konání příslušné Schůze (taková osoba bude pro účely konání Schůze považována za Vlastníka dluhopisů ke dni konání Schůze), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, která byla jako Vlastník dluhopisů evidována v evidenci Střediska ke Konci účetního dne bezprostředně předcházejícímu dni konání Schůze, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům Dluhopisů uskutečněným v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.

„**Koncem účetního dne**“ se pro účely těchto Emisních podmínek považuje okamžik, po němž Středisko provede, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy, registraci převodu Dluhopisů až k následujícímu dni.

12.2.2. Hlasovací právo

Každý Vlastník dluhopisů má tolik hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů v jeho vlastnictví k celkové jmenovité hodnotě všech vydaných a nesplacených Dluhopisů, přičemž s Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta, které nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3. Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (dle článku 12.3.3.), nemůže Společný zástupce vykonávat hlasovací právo s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasy se nezapočítávají do celkového počtu hlasů pro účely usnášeníschopnosti Schůze.

12.2.3. Účast dalších osob na Schůzi

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

12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1. Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Vlastníci dluhopisů (oprávněni v souladu s článkem 12.2. hlasovat), jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30% celkové jmenovité hodnoty

vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, jejichž vlastníci jsou oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

12.3.2. Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je spojeno právo na příslušné Schůzi hlasovat, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem.

12.3.3. Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej společným uplatněním práv všech Vlastníků dluhopisů spojených s Dluhopisy nebo ochranou jejich zájmů s tím, že je vázán usneseními Schůze, anebo kontrolou plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta (taková osoba dále jen „**Společný zástupce**“). Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo zvolit jiného Společného zástupce, přičemž zvolení nového Společného zástupce má vůči dosavadnímu Společnému zástupci účinky jeho odvolání (nebyl-li odvolán samostatným usnesením Schůze). Usnesení Schůze stanoví, v jakém rozsahu je Společný zástupce oprávněn činit úkony jménem Vlastníků dluhopisů.

12.3.4. Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2. (a) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je v souladu s článkem 12.2. shora spojeno hlasovací právo. Ostatní usnesení jsou přijata, jestliže získají prostou většinu hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů, s nimiž je v souladu s článkem 12.2. shora spojeno hlasovací právo.

12.3.5. Odročení Schůze

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. V případě, že byla Schůze svolána Emitentem, může Emitent rozhodnout, že taková Schůze bude odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

12.4. Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se změnami dle článku 12.1.2., pak se práva osoby, která byla oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi a podle zápisu z této Schůze pro přijetí takového usnesení nehlasovala nebo se příslušné Schůze nezúčastnila, řídí platnou právní úpravou obsaženou v Zákoně o dluhopisech

12.4.2. Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů na žádost Vlastníků dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze kterákoli ze záležitostí uvedených v článku 12.1.2. písm. (b) až (g) výše a Schůze s takovými změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak se práva Schůze, Emitenta i Vlastníků dluhopisů budou řídit platnou právní úpravou obsaženou v Zákoně o dluhopisech

12.4.3. Zápis z jednání Schůze

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí

být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny Administrátora. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně Administrátora. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze a to způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky.

Pokud Schůze projednávala usnesení o změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2. písm. (a) až (g) těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

13. Oznámení

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta www.aquapalace.cz. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

14. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.

8. POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE

Čistý výtěžek emise Dluhopisů bude po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí použit až z 80-ti procent na splacení závazku Emitenta vůči ovládající osobě a osobám ovládaným ovládající osobou Emitenta a zbývající část čistého výtěžku z emise bude použita na krytí plánovaných investičních potřeb Emitenta (viz. kapitola "*Prognózy nebo odhady zisku*" tohoto Prospektu).

Čistým výnosem emise Dluhopisů se rozumí emisní cena po odečtení nákladů spojených s obstaráním vydání emise, tj. především náklady na právního poradce manažera emise Dluhopisů, SCP, BCPP, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů. Emitent očekává, že náklady spojené s obstaráním vydání emise Dluhopisů se budou pohybovat kolem 0,101% z celkového předpokládaného objemu emise Dluhopisů.

9. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

9.1. Základní údaje o Emitentovi

<i>Obchodní firma:</i>	GREENVALE a.s.
<i>Sídlo:</i>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00
<i>Internetová webová adresa:</i>	www.aquapalace.cz
<i>IČ:</i>	273 93 411
<i>DIC:</i>	CZ 273 93 411
<i>Datum založení</i>	15. 9. 2005
<i>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</i>	2. 11. 2005
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost (a.s.)
<i>Právní řád a právní předpis:</i>	právní řád České republiky, zejména zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a daňové zákony
<i>Místo registrace:</i>	společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10273.
<i>Zakladatelská smlouva a stanovy:</i>	Emitent byl založen jako akciová společnost podle článku I zakladatelské listiny ze dne 15. 9. 2005. Společnost byla založena jednorázově, bez veřejné nabídky akcií. Zakladatelská listina včetně stanov Emitenta byla uložena do sbírky listin pod číslem B 10273/SL 1 dne 3.11.2005.
<i>Předmět činnosti:</i>	Emitent je právnickou osobou založenou v souladu s českým právním řádem. Předmět podnikání Emitenta je uveden v čl. 5 stanov Emitenta (výčet předmětu podnikání Emitenta je uveden níže).

9.2. Předmět podnikání Emitenta dle stanov Emitenta

Předmět podnikání v souladu s čl. 5 stanov Emitenta:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor;
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím;
- velkoobchod;
- správa a údržba nemovitostí.

9.3. Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen podle práva České republiky jako akciová společnost. Ke vzniku Emitenta došlo dne 2. listopadu 2005 zápisem do obchodního rejstříku, oddíl B, vložka 10273, vedeného Městským soudem v Praze. Emitent vznikl jako tzv. ready made společnost (tj. společnost s plně splaceným základním kapitálem, zapsaná do obchodního rejstříku, která nevykonává žádnou obchodní činnost a je nabízená k prodeji).

Jediným a výlučným vlastníkem Emitenta byla ke dni vzniku Emitenta společnost NORDIC VICTORY s.r.o., IČ: 271 35 403 se sídlem Praha 10, Na Výsluní 201/13, PSČ: 100 00. Základní kapitál Emitenta ke dni jeho vzniku činil 2 000 000 Kč a byl rozvržen na 10 kusů listinných akcií na majitele o jmenovité hodnotě 200 000 Kč. Dne 3. listopadu 2005 převedla NORDIC VICTORY s.r.o. na základě smlouvy o koupi cenných papírů akcie představující 100% základního kapitálu a hlasovacích práv Emitenta na společnost SOL prodejní s.r.o., IČ: 263 06 964 se sídlem Praha 10, Na Výsluní 201/13, PSČ: 100 00. Následně dne 4. listopadu 2005 převedla společnost SOL prodejní s.r.o. na základě smlouvy o koupi cenných papírů akcie představující 100% základního kapitálu a hlasovacích práv Emitenta na Ing. Pavla Sehnala, bytem Praha 4, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00. Ke dni 21. listopadu 2005 byl Ing. Pavel Sehnal zapsán jako jediný akcionář Emitenta do obchodního rejstříku.

Hlavním předmětem podnikání Emitenta je v souladu s obchodním rejstříkem správa a údržba nemovitostí.

Společnost GREENVALE a.s. nakoupila na přelomu roku 2005/2006 rozestavěnou budovu aquaparku v Praze-Čestlicích za účelem jeho dostavby. V květnu 2008 byl aquapark uveden do provozu pod názvem AQUAPALACE PRAHA a je největším aquaparkem v České republice. Součástí aquaparku je i hotel kategorie 4* s 231 pokoji o kapacitě cca 500 lůžek, který je vybaven konferenčními sály a mimo jiné nabízí návštěvníkům aquaparku možnost ubytování. Hotel byl uveden do provozu 1. prosince 2008.

9.4. Investice Emitenta

Po datu poslední zveřejněné účetní závěrky byla realizována dostavba aquaparku AQUAPALACE PRAHA, který byl uveden do provozu v květnu 2008. Dále pak pokračovala realizace investic do hotelové části AQUAPALACE PRAHA. Hotel AQUAPALACE PRAHA byl uveden do provozu 1. prosince 2008.

Od ledna do září 2008 bylo v rámci dostavby aquaparku AQUAPALACE PRAHA proinvestováno 411,122 mil Kč. Emitent předpokládá, že od října 2008 do konce roku 2008 proběhnou v rámci aquaparku investice na stavení práce (oprava střechy) ve výši 18, 671 mil. Kč.

V rámci dostavby hotelové části AQUAPALACE PRAHA bylo v období od ledna 2008 do září 2008 proinvestováno 298,768 mil. Kč. Do konce roku 2008, tj. za období říjen – prosinec 2008, Emitent plánuje investice do hotelové části AQUAPALACE PRAHA ve výši 173, 356 mil. Kč. Jedná se o investice na dokončovací stavení práce a vybavení interiéru.

Tyto investice jsou financovány dodavatelskými úvěry, půjčkou od společnosti SPGroup a.s. a půjčkou od Ing. Pavla Sehnala (viz. bod 10.2. tohoto Prospektu „*Dlouhodobé závazky a dlouhodobé úvěry Emitenta*“).

Emitent k datu vyhotovení Prospektu neplánuje další významné investice a ani se k žádným dalším významným investicím nezavázal.

10. VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE

10.1. Účetní výkazy

Následující tabulky uvádí přehled finančních ukazatelů Emitenta za roky 2007 a 2006. Údaje jsou vypracované v souladu s mezinárodním účetními standardy IFRS. Rozvaha, výkaz zisků a ztráty a výkaz Cash Flow vychází z auditované nekonsolidované účetní závěrky za finanční rok končící 31. 12. 2007.

Tabulka 5 Rozvaha společnosti Emitenta za období 2006 - 2007, ve zkrácené verzi

Rozvaha k 31.12.2007	<i>v tis. Kč</i>	2007	2006
Aktiva Celkem		1 159 652	391 184
Dlouhodobá aktiva		1 069 950	356 325
Pozemky, budovy a zařízení		1 067 369	356 019
Pohledávka z daně z příjmu		2 581	306
Krátkodobá aktiva		89 702	34 859
Krátkodobé pohledávky		72 542	21 938
Peníze a peněžní ekvivalenty		16 975	12 921
Ostatní krátkodobá aktiva		185	0
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 159 652	391 184
Vlastní kapitál		334 039	343 728
Základní kapitál		345 000	345 000
Nerozdělené zisky		-1 272	-117
Zisk za období		-9 689	-1 155
Závazky		825 613	47 456
Dlouhodobé úvěry a půjčky		549 586	0
Krátkodobé závazky		276 027	47 456

Tabulka 6 Výkaz zisků a ztrát Emitenta za období 2006 - 2007; ve zkrácené verzi

Výkaz zisků a ztrát k 31.12.2007	<i>v tis. Kč</i>	2007	2006
Tržby z prodeje služeb		204	143
Spotřeba materiálu a nákup služeb		2 880	1 826
Ostatní provozní náklady (výnosy)		2 049	21
Provozní výsledek hospodaření		-4 725	-1 704
Výnosové úroky		417	532
Nákladové úroky		7 517	227
Ostatní finanční náklady (výnosy)		139	47
Finanční výsledek hospodaření		-7 239	258
Daň ze zisku		-2 275	-291
Zisk za období		-9 689	-1 155

Tabulka 7 Výkaz Cash Flow Emitenta za období 2006 – 2007; ve zkrácené verzi

Výkaz Cash Flow	<i>tis.Kč</i>	2007	2006
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk za období		- 9 689	- 1 155
<i>Peněžní prostředky vytvořené z provozních operací</i>		<i>208 490</i>	<i>- 320 757</i>
Čisté peněžní prostředky z hlavní (provozní) činnosti		208 217	- 320 757
Peněžní toky z investiční činnosti			
<i>Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti</i>		<i>- 710 913</i>	<i>- 50 258</i>
Peněžní toky z financování			
<i>Čisté peněžní prostředky užitá ve financování</i>		<i>506 750</i>	<i>50 000</i>
Čisté peněžní toky		4 054	- 321 015
Počáteční stav peněz a peněžních ekvivalentů		12 921	333 936
Konečný stav peněz a peněžních ekvivalentů		12 921	12 921
Konečný stav peněz a peněžních ekvivalentů		16 975	12 921

Následující tabulky uvádí rozvahu Emitenta k 30. 6. 2008 a 31. 12. 2007, výkaz zisků a ztrát k 30.6.2008 a 30.6.2007. Uvedené nekonsolidované finanční údaje Emitenta jsou vypracované v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS a nejsou auditované.

Tabulka 8 Rozvaha Emitenta k 30. 6. 2008 a k 31. 12. 2007; ve zkrácené verzi

Rozvaha k 30.6.2008	<i>(tis.Kč)</i>	30.6.2008	31.12.2007
Aktiva celkem		2 402 454	1 159 652
Dlouhodobá aktiva		2 342 406	1 069 949
Pozemky, budovy a zařízení		260 135	1 067 368
Investice do nemovitostí		2 081 832	0
Dlouhodobé pohledávky		439	0
Pohledávky z daně z příjmu		0	2 581
Krátkodobá aktiva		60 048	89 518
Krátkodobé pohledávky		37 399	72 542
Peníze a peněžní ekvivalenty		22 649	16 975
Časová rozlišení		0	185
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 402 454	1 159 652
Vlastní kapitál		973 480	334 039
Základní kapitál		345 000	345 000
Kapitálové fondy		0	0
Nerozdělené zisky		-10 960	-1 272
Zisk běžného roku		639 440	-9 689
Závazky		1 428 974	825 613
Rezervy		0	0
Dlouhodobé úvěry a půjčky		641 867	549 586
Dlouhodobé závazky		942	0
Krátkodobé úvěry a půjčky		580 000	0
Krátkodobé závazky		142 949	276 027
Závazek daně z příjmu		63 216	0

Tabulka 9 Výkaz zisků a ztrát Emitenta k 30. 6. 2008 a k 30. 6. 2007; ve zkrácené verzi

Výkaz zisků a ztrát 30.6.2008	<i>(tis.Kč)</i>	30.6.2008	30.6.2007
Tržby za prodej služeb		6 235	137
Spotřeba materiálu a nákup služeb		2 208	1 462
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí		-717 861	0
Ostatní provozní náklady (výnosy)		1 896	1 968
Výnosové úroky		179	150
Nákladové úroky		15 169	1 384
Ostatní finanční náklady (výnosy)		-235	80
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdanění		705 237	-4 605
Daň z příjmů		65 797	-879
Zisk (ztráta) z pokračujících činností		639 440	-3 726

10.2. Dlouhodobé závazky a dlouhodobé úvěry

Následující tabulka uvádí přehled dlouhodobých závazků a úvěrů Emitenta a to ke dni vyhotovení Prospektu.

Tabulka 10 Dlouhodobé závazky a dlouhodobé úvěry k 18. 12. 2008

Dlouhodobé závazky, dlouhodobé úvěry	Výše k 18.12.2008, tis.. Kč	Úvěrový rámec, tis. Kč	Datum poskytnutí	Datum splatnosti	Zajištění závazku
Půjčka od SPGroup a.s.	813 421/*	900 000	1/12/2007	30/11/2011	není

* Pozn.: Výše půjčky od společnosti SPGroup a.s. nezahrnuje narostlý úrok ve výši 32 048 tis. Kč.

Emitent zamýšlí prodloužit splatnost úvěru od společnosti SPGroup a.s. do 31. 1. 2014 a to z důvodu vytvoření dostatečných finančních prostředků financování své podnikatelské činnosti. V případě realizace tohoto kroku, bude prodloužení splatnosti úvěru od společnosti SPGroup a.s. smluvně upraveno do 30 dnů od data emise Dluhopisů. Informace o realizaci prodloužení splatnosti tohoto úvěru bude bez zbytečného odkladu uveřejněna na webové stránce Emitenta www.aquapalace.cz

Podřízený dluh

Emitent se zavazuje zřídit do 30 dnů od data emise Dluhopisů podřízení půjčky od společnosti SPGroup a.s. ve výši 400 mil. Kč. Emitent uveřejní informaci o podřízení půjčky od společnosti SPGroup, a.s. na své webové stránce www.aquapalace.cz neprodleně po zřízení podřízeného dluhu.

11. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA

11.1. Podnikání Emitenta

Předmětem podnikání Emitenta je pronájem Zábavního a obchodního centra v Praze – Čestlicích. Hlavními součástmi centra jsou aquapark AQUAPALACE PRAHA (dále také jen „**aquapark**“) a hotel AQUAPALACE PRAHA (dále také jen „**hotel**“), který byl uveden do provozu k 1. 12. 2008. K datu vydání Prospektu bylo hotelu uděleno povolení pro předčasné užívání, které by mělo skončit nejpozději 31. 12. 2009.

Aquapark byl uveden k provozu dne 7. 5. 2008 a ke dni vyhotovení Prospektu mu bylo uděleno povolení ke zkušebnímu provozu, který bude ukončen 31. 5. 2009.

Aquapark se rozkládá na ploše cca 13 000 m² (z toho je 2 500 m² vodní plochy). Nabídka atrakcí je soustředěna do tří paláců: Paláce dobrodružství, Paláce pokladů a Paláce relaxace. Palác dobrodružství nabízí množství skluzavek a tobogánů, space bowl či jeskyni s lagunami. Palác pokladů poskytuje odpočinek a rekreaci v bazénu s umělým vlnobitím, dětském bazénu s brouzdališti, u vodního bojiště, na relaxačních terasách a podobně. Palác relaxace je zaměřený na sport. Je zde plavecký bazén, bazén na potápění a několik whirlpoolů. Ve venkovním areálu mohou návštěvníci aquaparku vyzkoušet divokou řeku a k dispozici je zde řada odpočinkových ploch. Celý komplex je doplněn fitness centrem, wellness centrem, saunovým světem, restauracemi a obchody. Součástí aquaparku je parkoviště pro 660 osobních automobilů a 10 autobusů.

V následující tabulce je uvedena měsíční statistika návštěvnosti aquaparku od jeho uvedení do zkušebního provozu, tj. od 7. 5. 2008.

Tabulka 11 Vývoj měsíční návštěvnosti aquaparku

Měsíc	Květen (od 7.5.2008)	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad
Návštěvnost	27 906	47 852	72 821	71 140	27 075	38 908	38 364

Hotel je vybudován na ploše 2 800 m² a je přímo propojený s budovou aquaparku. Jeho celková kapacita je 231 pokojů. Standard hotelu je podle předpokladů 4* a jeho součástí jsou i stravovací služby a společenské a konferenční prostory. Hotel dále disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů.

Obrázek 1 Vizualizace projektu - aquapark AQUAPALACE PRAHA a hotel AQUAPALACE PRAHA



11.2. Údaje o nemovitostech vlastněných Emitentem

Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu vlastní níže uvedené nemovitosti:

Tabulka 12 Přehled nemovitostí ve vlastnictví Emitenta

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m ²)	Druh pozemku /způsob použití	Typ stavby	Popis
325	11 659	zast. plocha a nádvoří	stavba občanské vybavenosti	Aquapark AQUAPARK PRAGUE; čp. 138
326	1 554	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 1; bez čp
385	1 687	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 2; bez čp
387	119	zast. plocha a nádvoří	tech. vyb.	Technické vybavení
388	96	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, bez čp
389	67	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, bez čp
390	51	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, bez čp
392	4 367	zast. plocha a nádvoří	rozestav./ubyt. zař.	Hotel AQUAPARK PRAGUE; čp. 137
475/1	23 389	ost.plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - aquapark
475/4	567	vodní pl./ nádrž umělá		
475/5	4 647	vodní pl./ nádrž umělá		
475/6	3 073	ost.pl./manipulační pl.		Vodní hospodářství
476/1	6 378	ost.plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - hotel

Uvedené nemovitosti se nachází v katastrální území 623440 Česlice, Obec: Česlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví č. 507.

11.3. Údaje o zastavených nemovitostech

Předmětem zástavy vydávaných Dluhopisů jsou následující pozemky a budovy ve vlastnictví Emitenta, zapsané v katastru nemovitostí pro Prahu-východ, list vlastnictví č. 507:

- Pozemky:

<i>Parcelní číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Druh pozemku</i>
St. 325	11659	zastavěná plocha a nádvoří
St.326	1554	zastavěná plocha a nádvoří
St. 385	1687	zastavěná plocha a nádvoří
St. 387	119	zastavěná plocha a nádvoří
St. 388	96	zastavěná plocha a nádvoří
St. 389	67	zastavěná plocha a nádvoří
St. 390	51	zastavěná plocha a nádvoří
475/1	23389	ostatní plocha

- Budovy:

<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>
Čestlice, č.p. 138 (aquapark)	stavba občanské vybavenosti	St. 325
bez čp/če (parkovací dům 1)	garáž	St. 326
bez čp/če (parkovací dům 2)	garáž	St. 385
bez čp/če (kotelna)	tech. vybavení	St. 387
bez čp/če (odpočívárna)	jiná st.	St. 388
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 389
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 390

Všechny uvedené pozemky a budovy se nacházejí v katastrálním území 623440 Čestlice, okres CZ0209 Praha – východ.

11.4. Ocenění zastavených nemovitostí

Pozemky a budovy či části budov tvořící předmět zástavního práva byly oceněny Emitentem ke dni 30. 6. 2008 na hodnotu **2 081 832 tis. Kč**.

Ocenění bylo provedeno metodou diskontovaných peněžních toků v souladu s IAS 40.33 a ostatními Mezinárodními účetními standardy (angl. International Accounting Standards).

Emitent stanovil projekci očekávaných peněžních toků na bázi očekávaných plateb nájemného snížených o odhadované vlastní související provozní náklady a o odhadované výdaje na opravy a obnovu opotřebovávaných součástí nemovitosti a jejího zařízení. Diskontní sazba, která odráží stav nejistoty plynoucí z tržních podmínek a uskutečněných odhadů budoucích peněžních toků, byla pro toto ocenění stanovena ve výši 10,6%.

Skutečnost, zda metoda ocenění investice do nemovitostí je v souladu s metodikou požadovanou Mezinárodními výkazy účetního výkaznictví IFRS, byla ověřena a odsouhlasena nezávislým auditorem - auditorskou firmou BDO Prima Audit s.r.o., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1980/5, PSČ: 140 00. Auditorem odpovědnými za ověření metodiky ocenění investice do nemovitostí jsou Doc. Ing. Jan Doležal, CSc., osvědčení č. 0070 a Ing. Petr Slaviček, osvědčení č. 2076.

Dle stanoviska uvedeného auditora je metodika použitá a popsána společností GREENVALE a.s. při ocenění investice do nemovitostí v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS. Toto stanovisko je uvedeno v kapitole "Finanční údaje o Emitentovi" a tvoří nedílnou součást tohoto Prospektu. Ocenění zastavených nemovitostí včetně stanoviska auditora je rovněž k nahlédnutí v sídle

Emitenta na adrese Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod.

11.5. Hlavní poskytované služby v rámci provozování aquaparku AQUAPALACE PRAHA a hotelu AQUAPALACE PRAHA

(a) Vstupní objekt areálu Aquaparku a zábavního centra Čestlice

Základní funkcí vstupního objektu je pobyt a odbavení osob před a po návštěvě areálu. Kromě společných vstupních prostor se zázemím, klidovým lobby a dětským koutkem jsou v 1.NP umístěny provozy restaurace a fitness, umožňující návštěvu nezávisle na dalším programu aquaparku. V přízemí jsou dále umístěny jednotky obchodů, vlastní odbavovací prostor vstupu do „vodního světa“ s turnikety a výtah a schodiště do 2.NP, na který je mimo jiné napojen tranzit hotelových hostů do vstupní haly aquaparku do zóny před turnikety. Ve 2.NP je situováno jednak pokračování dvojpodlažního fitness a jednak vstup do Spa – wellness. V suterénu objektu jsou obecně umístěny technické prostory a zázemí komplexu. Z provozů umístěných v nadzemní části vstupního objektu využívá část plochy v suterénu zázemí restaurace. Návštěvník u vstupu do vodního světa dostane čipový náramek s nabitým kreditem, po vykoupaní u pultu recepce se zúčtovacím zařízením čipů návštěvník doplatí případný rozdíl v kreditu. Konzumace v barech a tzv. mokré restauraci se zaznamenává na čipu a je vyhodnocena u pokladen aquaparku. Po zaplacení a vystavení účtu se otevře turniket. Při vstupu návštěvník projde s pomocí čipu vstupním turniketem, vezme si ramínko na šaty a vejde do jedné z průchozích převlékacích kabin (jsou pro jednu osobu nebo větší tzv. rodinné, případně pro imobilní osoby). Po přezutí a převlečení do plavek návštěvník vyjde druhými dveřmi kabiny do „čisté zóny“ a uloží si oděv do skříňky otevírané na čip (pro skupiny jsou zde i skupinové šatny se skříňkami). Centrální šatny mají u východu do domů troje průchozí sociální zázemí dělené na muže a ženy. Ze šatní části do jednotlivých domů můžeme projít přes hygienický filtr se sprchami, z nichž část jsou uzavřené kabiny a část otevřená (imobilní projede na vozíku).

(b) Centrální objekt

V přízemí centrální části objektu přiléhající k venkovní zahradě se nachází Korálový bazén. Malý bazén pro cca 20 osob s dvojicí vestavěných akvárií se slanou vodou. Okolí bazénu je upraveno jako písčiná pláž a u prosklené fasády, která svou posuvnou částí zajišťuje maximální kontakt s exteriérem, se nachází plážový bar, který může obsluhovat i přilehlé prostory venkovního bazénu, kde jsou pod úroveň vodní hladiny umístěny barové stoličky. Na opačné straně centrálního objektu, oddělené umělým vodním tokem od centrálních šaten se nachází klidová relaxační místnost umožňující nerušený pobyt stranou rušných domů. V centrálním objektu je rovněž návštěvníkům k dispozici restaurace s kapacitou 200 míst. Zázemí restaurace je společné se zázemím baru v saunovém světě, kde jsou návštěvníkům k dispozici finské a římské sauny. Návštěvníci mohou volit z pěti finských saun (Vulkan sauna, dvě klasické finské sauny, Bio sauna, Aroma sauna) a tři římských saun, které se liší teplotou a vlhkostí, parní a solné lázně. Kromě zmíněných vnitřních saun je možné využít i srubovou a zemní saunu, které jsou umístěny ve venkovním prostoru mezi objektem aquaparku a hotelu.

(c) Palác dobrodružství

Palác dobrodružství nabízí svým návštěvníkům převážně adrenalinové vyžití. Prostor je počítán převážně pro starší děti, mládež a nabízí dostatek aktivního vyžití i pro dospělé. V paláci se nachází celkem 6 různých tobogánů jako například krytý tobogán, otevřený tobogán s rychlým dojezdem tzv. kamikadze, otevřený tobogán s normálním dojezdem a tobogán uzpůsobený pro jízdu na pneumatikách. Všechny tobogány dojíždí do laminátových dojezdových van. Dalšími atrakcemi jsou dvě úzké skluzavky a jedna široká skluzavka, které jsou ukončeny také v dojezdových vanách. Jednou z hlavních atrakcí a velmi oblíbenou je Space Bowl. Do prostoru Paláce vtéká divoká řeka z venkovní plochy, kde se následně mění v pomalou řeku a protéká celým prostorem. Do pomalé řeky ústí bazének

Space Bowlu a 4 vířivé laguny, z nichž dvě jsou řešeny jako jeskyně doplněné světelnými efekty a hudební produkcí. Přes pomalou řeku přechází množství mostků, které propojují dojezdovou platformu a tvoří pěší ochoz dómem. Palác dobrodružství je volně propojen průchodem s Palácem vlnobití. Dva východy v prvním patře ústí do prostoru venkovních atrakcí. U vstupu do Paláce vlnobití je umístěno stanoviště plavčíka a ošetřovna. Prostor Paláce je bezbariérově přístupný z prostoru šaten. Celý prostor je doplněn mobiliářem, který tvoří vyhřívané lavice, lehátka, křesílka a odkladní police. Kamenná dlažba pochozích ploch je zvýrazněna zelenými plochami umělé zeleně a kamennými úpravami parteru.

(d) Palác pokladů

Palác vlnobití je navržen jako prostor pro malé děti, případně rodiny s dětmi. Hlavními atrakcemi jsou zde bazén s umělým vlnobitím, soustava dětských bazénů s vodními atrakcemi, odpočinkový mělký bazén s dětskými skluzavkami, fontánami a velkým vodopádem z terasy. Prostor mezi bazénem vlnobití a mělkým bazénem je využitý pro „suché“ dětské atrakce. Atrakce jsou doplněny „pláží“ proti východu z bazénu vln s lehátkami na nízkých terasách s whirlpoolem, zvýšenou terasou s lehátkami, přiléhající k objektu saun a restaurace, plochou vyhřívaných lavic podél dětských bazénů. Celý obvod Paláce je možno obejít překonáním několika mostů a ramp bezbariérově.

(e) Palác relaxace

Hlavní náplní tohoto Paláce je plavání a odpočinek. Palác je navržen pro vyžití dospělých návštěvníků, kteří touží po odpočinku a rekreaci. Doplnkovou náplní je pak vyučování potápění. Celým prostorem Paláce protéká t „pomalá řeka“, která vytváří v pavilonu okruh kolem plaveckého bazénu, v jednom místě je doplněna zálivem s prudkým proudem - „divokou řekou“. Hlavní plochu Paláce zaujímá plavecký bazén rozměrů 19,3 x 9,1m. Hloubka bazénu je proměnlivá od 1,2 do 1,6m. Součástí paláce relaxace je i „potápěčská terasa“. Je to plocha zvýšená o 4,5m nad hladinu „pomalé řeky“. V centru terasy je potápěčský bazén probíhající až do suterénu objektu o celkové hloubce 8m. Část plochy bazénu je mělká, hloubka pouze 1,5m. Část suterénních prostor domu, která není využita pro technologická zařízení, je zpřístupněna schodištěm a předpokládá se její úprava na relaxační prostor koncipovaný jako horká pouštní „lázeň“.

(f) Hotel AQUAPALACE PRAHA

Objekt stojící vedle aquaparku, se kterým je propojen krytým koridorem v úrovni 2.NP. Tento koridor umožní budoucím návštěvníkům hotelu bezproblémový přístup z hotelu do aquaparku a jeho vstupní haly. Hotel má 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží, přičemž v podzemí se nachází technologické centrum, 118 parkovacích míst pro osobní automobily a zázemí pro zaměstnance. V přízemí hotelu je kromě vstupní haly, recepce a baru také restaurace s kapacitou 350 míst a kongresové centrum s 10 sály a kapacitou až 648 účastníků. Ve druhém až čtvrtém nadzemním podlaží se nacházejí pokoje – standardní, junior suity, family pokoje a pokoje pro tělesně postižené. Celkový počet pokojů je 231. Hotel byl uveden do provozu 1. prosince 2008. Emitent má již smluvně zajištěný pronájem kongresového sálu na měsíc leden pro cca 650 osob. K datu vydání Prospektu bylo hotelu uděleno povolení pro předčasné užívání, které by mělo skončit nejpozději 31. 12. 2009.

11.6. Postavení Emitenta na trhu

Emitent je vlastníkem areálu volnočasových aktivit nacházející se v obci Čestlice, které jsou v těsné blízkosti Prahy v komerční zóně Průhonice – Čestlice. Součástí areálu je aquapark, wellness, fitness, sauny a hotel, který je v současné době v dostavbě a jeho otevření je naplánováno na konec listopadu 2008 (dále jen „**Nemovitosti**“). Jedná se o unikátní a největší projekt v České republice a potažmo i v rámci střední Evropy, jenž radikálně rozšířil možnosti využití volného času a uspokojí potřeby těch nejnáročnějších zákazníků.

Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je pronájem výše uvedených Nemovitostí provozovatelům, kteří jsou vybráni na základě těch nejpřísnějších kritérií. Provozovatelem aquaparku AQUAPALACE PRAHA a jeho doprovodných služeb je česko-německá společnost GMF Aquapark Prague, a.s., jejímž většinovým vlastníkem je společnost SPGroup a.s. Spolumajitelem je německá společnost GMF GmbH & Co KG (dále také jen „GMF“), která v současnosti provozuje více než dvacet vodních areálů a termálních lázní a to jak v Německu tak i v dalších zemích střední Evropy. GMF se svou velikostí a know how, které odráží jejich dlouhodobou zkušenost s tímto sektorem, řadí mezi největší a nejkvalitnější provozovatele v rámci České republiky a okolních států. Provozovatelem hotelu AQUAPALACE PRAHA bude česko-rakouská společnost Redvale a.s., jejímž většinovým vlastníkem je také společnost SPGroup a.s. Spolumajitelem Redvale a.s. je rakouská společnost Vienna International Hotel Management AG (dále také jen „VIHM“), která provozuje hotely v osmi zemích střední a východní Evropy. V České republice VIHM nabízí své služby na území hlavního města Prahy, v němž provozuje například Hotel Savoy, Hotel Diplomat, andel's hotel Prague nebo hotel Le Palais Prague, a hotely na území města Karlovy Vary a Plzeň.

11.7. Hlavní trhy, na kterých Emitent soutěží

I přes skutečnost, že Emitent nepodniká přímo v oblasti volnočasových a hotelových aktivit, je těmito obory významně ovlivněn z titulu specifika vlastněných nemovitostí a jeho postavení na trhu se automaticky odvíjí od konkurence podnikající v těchto sektorech.

Trh volnočasových aktivit zaměřený na provoz aquaparků

Trh s aquaparky je na území České republiky ovlivněn historicky, kdy se stavěly zejména aquaparky zaměřené na vodní sporty a nikoli na relaxaci a zábavu. Aquaparky v pravém slova smyslu se na území České republiky do roku 1990 nevyskytovaly. V současné době můžeme aquaparky, které jsou přímo zaměřené na relaxaci a zábavu, rozdělit do dvou základních skupin. První skupinu tvoří městské kryté bazény, které byly rekonstruovány a doplněny o tobogány, vířivé vany, sauny aj. Druhou skupinu reprezentují moderní aquaparky, které jsou vybaveny rozsáhlejší vodní plochou, početným množstvím tobogánů, bazénů, restaurací a dalších doprovodných služeb, které se začínají stávat nutným standardem a to nejenom z důvodu rostoucí životní úrovně. Na území České republiky se nachází přibližně 10 aquaparků s návštěvností vyšší jak 160 tis. osob/ročně, jenž jsou zařazeny v této kategorii, a tvoří tak konkurenci aquaparku AQUAPALACE PRAHA. Tyto aquaparky jsou převážně situovány mimo území hlavního města Prahy a jsou převážně ve vlastnictví obcí. Emitent odhaduje, že návštěvnost těchto aquaparků včetně aquaparku AQUAPALACE PRAHA bude v roce 2010 přes 3 000 tis.osob/ročně. Za konkurenci je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci, Aquapark Kladno, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj. Nicméně vzhledem k velikosti aquaparku AQUAPALACE PRAHA v Čestlicích a širokému spektru nabízených služeb je velice obtížné o těchto aquaparcích mluvit jako o konkurenci. Z hlediska nabízených služeb a atrakcí je částečně srovnatelným domácím subjektem pouze aquapark Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je také hotel s kapacitou více než 400 pokojů a kongresové centrum.

Tabulka 13 Přehled největších aquaparků v České republice

Název	Atrakce	Tobogán	Vodní plocha	Další vybavení	Kontakt
AQUAPALACE PRAHA Čestlice	6 tobogánů, 3 skluzavky, space-bowl, divoká řeka, pomalá řeka, vlnobítí, potápěčský tubus	127 m	2 500 m ²	wellness, fitness, 13 saun, 3 restaurace, 3 bary, parkoviště pro 660 automobilů a 10 autobusů	www.aquapalace.cz
Aquadream Barrandov Praha 5	2 tobogány, sauna, divoká řeka	115 m	322 m ²	pára, vířivky, whirlpool, restaurace	www.aquadream.cz
Aquapark Kladno	2 tobogány, skluzavka, space-bowl	108 m	550 m ²	solárium, občerstvení	www.aquapark-kladno.cz
Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	tobogán, trampolína,	86 m	370 m ²	pára, whirlpool, finská sauna, solárium, občerstvení	www.letnanylagoon.cz
Aquapark Slaný	tobogán, divoké koryto, protiproud	87	N/A	pára, whirlpool,	www.aquaparkslany.cz
Babylon Liberec	3 tobogány, skluzavka, space-bowl	80 m	700 m ²	wellness a fitness, 3 sauny, restaurace	www.centrumbabylon.cz
Tipsport Laguna Beroun	2 tobogány dvojskluzka vka	78 m	661 m ²	pára, dětský bazén, whirlpool, opalovací terasa, fitness, sauna, solárium	www.tipsportlaguna.cz

Zdroj: internetové stránky uvedených aquaparků

Návštěvnost aquaparku může ovlivnit také nepřímá konkurence, mezi kterou se řadí subjekty nabízející další sportovní a volnočasové aktivity. Nepřímou konkurenci představují centra nabízející bowling, spinning, fitness, restaurace, kina, muzea a podobně.

Emitent odhaduje, že provozovatel aquaparku AQUAPALACE PRAHA v Čestlicích může v roce 2010 získat tržní podíl odpovídající 30 – 40 % celkové roční návštěvnosti 10 největších aquaparků v České republice a že se provozovateli aquaparku podaří tento tržní podíl dlouhodobě udržet.

Trh s hotelovými službami

V rozvíjejících se ekonomikách se většinou hotelový sektor rozvíjí jako poslední z komerčních sektorů, a tedy i jako poslední přilákává aktivní pozornost investorů. V České republice se mezinárodní i lokální investoři o trh s komerčními nemovitostmi začali více zajímat v letech 1999–2000. Tito investoři se primárně zaměřovali na investice do budování kanceláří, obchodních center a residenčních sídel. Zhruba až po přelom roků 2003 a 2004 byly hotelové investice poněkud v pozadí. Ze zdrojů serveru Hotel&Spa vyplývá, že hlavním obratem v tomto směru byl prodej pražského hotelu Hilton (leden 2004). Od té doby se zájem zahraničních investorů o hotelové investice v ČR značně zvýšil. Stejný zdroj odhaduje, že český trh bude i nadále atraktivní a ve střednědobém horizontu lze očekávat nárůst hotelových transakcí. Jedná se především o Prahu, která v tomto ohledu jasně dominuje a tato její pozice zůstane nezměněna.

Trh s hotelovými službami a cestovní ruch jsou dvě velmi provázané oblasti a úroveň jedné obvykle má odpovídající dopad na druhou. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR neustále stoupá již od roku 2002, avšak tempo růstu se snížilo z necelých 9% v roce 2003 na necelé 3% v roce 2006. Údaje pro rok 2007 vykazovaly meziroční nárůst počtu hostů na úrovni 2%. Největší návštěvnost v České republice vykazuje hlavní město Praha, která po letech výrazného nárůstu počtu návštěvníků tammích hotelů v roce 2006 sice zaznamenala stagnaci v růstu návštěvnosti (necelé 1% nárůst), avšak rok 2007 byl opět ve světle silného vzestupu (přes 8% procent nárůst návštěvnosti), což lze přičíst příznivým podnebním podmínkám v prvním a čtvrtém kvartálu roku 2007.

Tabulka 14 Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízení v letech 2003 – 2007

	2003	2004	2005	2006	2007
ČR	11 346 482	12 216 689	12 361 793	12 724 926	12 960 921
Praha	3 024 650	3 863 989	4 108 565	4 142 538	4 485 372

Zdroj: Český statistický úřad

Pražský trh ubytovacích zařízení těží především ze zeměpisné polohy ve středu Evropy, která je atraktivní jak z hlediska turistického tak i obchodního. V roce 2007 navštívilo Prahu 4,5 milionu hostů, z čehož bylo 90% zahraničních klientů. Mezi turisty převažují návštěvníci z Německa, dále pak z Velké Británie, Itálie, USA a Ruska. Přitom nejdelší průměrná doba pobytu ve dnech byla zaznamenána u Rusů (6,3 dne). Průměrná doba pobytu všech hostů byla 4,2 dne a cizinců 4,1 dne.

Čisté využití pokojů v hotelech a pensioonch na území České republiky bylo 43,1 % (o 0,1 procentního bodu více než v roce 2006). V hlavním městě Praha bylo v roce 2007 procento čistého využití pokojů na úrovni necelých 60%.

V ČR bylo ke konci roku 2007 více než 4550 hotelů a podobných ubytovacích zařízení. Z toho bylo cca 360 čtyř a pěti-hvězdičkových hotelů. Praha má více než 650 hotelů z čehož je téměř 160 čtyř až pěti-hvězdičkových.

Obecné trendy v hotelnictví a cestovním ruchu poukazují, že důležitým aspektem při cestování a pobytu v ubytovacích zařízeních se stává zdraví a využití volného času aktivním způsobem. Dle analýzy společnosti Deloitte & Touche (Hospitality 2010) hosté stále více vyhledávají ubytování poskytující nějakou formu zážitku. Tento trend by se měl v období do roku 2010 nadále prohlubovat. Dalším trendem v této oblasti, je že více než dříve je pro klienta při výběru hotelu důležitější jméno hotelu nebo řetězce, který daný hotel provozuje. Toto je především dáno relativně vysokou nasyceností trhu hotely, které nabízejí požadovaný standard (např. 4* a vyšší) ve většině významných destinací.

Hotel AQUAPALACE PRAHA byl uveden do provozu k 1. 12. 2008. Celková kapacita hotelu je 231 pokojů. Standard hotelu by měl být podle předpokladů 4* a jeho součástí jsou i stravovací služby, společenské a konferenční prostory. Hotel dále disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů.

V Praze a blízkém okolí se nachází několik hotelů zaměřených na kongresovou turistiku, které tvoří významnou konkurenci hotelu AQUAPALACE PRAHA. V následující tabulce je uveden jejich stručný přehled.

Tabulka 15 Přehled hotelů v Praze a blízkém okolí zaměřené na kongresovou turistiku

Název hotelu	Kategorie	Ubytování	Kongresy	Další služby	Kontakt
Hotel AQUAPALACE PRAHA	4*	231 pokojů	10 sálů s celkovou kapacitou až 648 osob	Restaurace, bar, parkoviště s kapacitu 118 míst, přímé propojení s aquaparkem AQUAPALACE PRAHA	www.aquapalace.cz
CLUB HOTEL PRAHA, U motelu 400, 252 43 Průhonice	4*	cca 100	10 salonků s kapacitou 10 až 100 osob	restaurace, bazén, masáže, tenisové kurty, squash, bowling, parkoviště	www.club-hotel-praha.cz
Hotel Floret Průhonice, Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice	3*	92 míst	kongresový sál - 300 osob, malý sál 60-80 osob	restaurace, sauna, solarium, parkoviště	www.floret.cz/
FAMA Hotel u Věže, Nupaky 149, 251 01Praha - Východ	3*	45 pokojů s kapacitou 110 lůžek	4 konferenční sály s možnou kapacitou 12 až 200 osob	restaurace, minigolf, fitness, parkoviště	www.famarestaurace.cz/hoteluveze/
Top hotel Praha, Blažimská 4, 149 00 Praha 11	4*	810 pokojů	Top Congress Hall pro 2000 osob, další 4 konferenční sály a 16 salonků pro dalších 3000 osob	restaurace, bazén, wellness centrum, bowling, casino, japonská zahrada, tenisové kurty, parkoviště	www.tophotel.cz
Diplomat Hotel, Evropská 15, 160 41 Praha 6	4*	398 pokojů	22 zasedacích místností pro 1050 osob	restaurace, wellness, parkoviště	www.diplomathotel.cz/cz/home/
andel's Hotel Prague, Stroupežnické-ho 21, 150 00 Prague 5	4*	231 dvoulůžkových pokojů a 8 bezbariérových pokojů	15 konferenčních místností, největší konferenční sál až pro 350 osob	restaurace, fitness & health Centre, saunu, parní lázeň, parkoviště	www.andelshotel.com/cs/home/
Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33, 190 00 Praha 9	4*	1148 lůžek	18 salonků a sálů s kapacitou pro 2500 osob	restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště	www.cchp.cz/pages/cz/default.aspx
Corinthia Panorama Hotel, Milevská 7, 140 63 Praha 4 - Krč	4*	450 pokojů, 10 apartmánů, 1 prezidentské apartmá, bezbariérové pokoje	2 kongresové sály pro 150 a 180míst, 5 salonků s kapacitou od 15 do 50 míst	restaurace, wellness, fitness, bazén, parkoviště	www.corinthia.cz/

Corinthia Towers Hotel, Kongresová 1 140 69 Praha 4	5*	962 lůžek (bezbarierové pokoje)	kongresový sál pro 600 osob, 2 kongresové sály pro 300 sob, 4 salánky pro 30osob	restaurace, health and fitness centre, bowling, parkoviště,	www.corinthia.cz/
Hotel Praha, Sušická 20, 166 35 Praha 6 - Dejvice	5*	80 dvoulůžkových pokojů, 36 malých apartmá, 2 Prezidentská apartmá 6 Queen's apartmá	3 kongresové sály pro 700, 300 a 150 osob, 5 salónků s kapacitou od 16 do 50 míst	restaurace, bazén, sauna, pára, posilovna, masáže, solárium	www.htlpraha.cz

Zdroj: internetové stránky uvedených hotelů

Na základě výše uvedených historických dat a trendů v sektoru hotelových služeb a cestovního trhu lze konstatovat, že hotel AQUAPALACE PRAHA má na území hlavního města Prahy a blízkého okolí četnou konkurenci. Zároveň však provázanost s aquaparkem a zázemí rakouské společnosti Vienna International Hotel Management AG, jako spoluvlastníka provozovatele, dává hotelu výhody před konkurencí v dané lokalitě.

11.8. Základ prohlášení Emitenta

Zdrojem informací prezentovaných v bodu 11.7. „*Hlavní trhy, na kterých Emitent soutěží*“ vychází z interních analýz Emitenta, dále z údajů Českého statistického úřadu, analýzy společnosti Deloitte & Touche (Hospitality 2010), tiskových zpráv internetového serveru Hotel&Spa a dále z informací zjištěných z veřejných zdrojů - internetových stránek uvedených aquaparků a hotelů (viz. kapitola „*Údaje třetích stran*“ tohoto Prospektu).

12. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

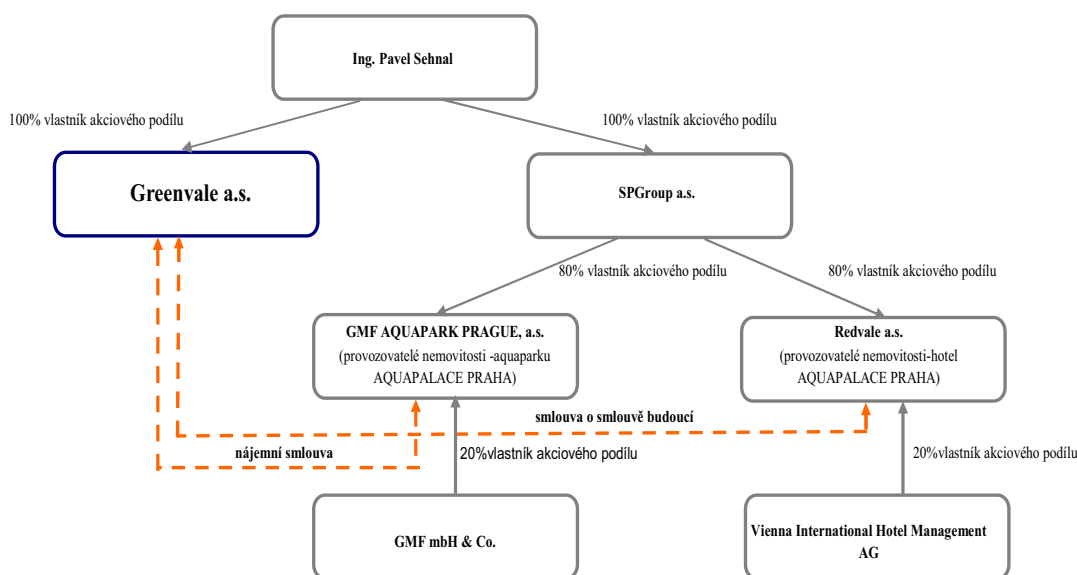
Společnost GREENVALE a.s. je vlastněna jediným akcionářem Ing. Pavlem Sehnalem, který je zároveň 100% vlastníkem SPGroup a.s. (dále také jen „**SPGroup**“).

Společnost SPGroup byla založena v roce 1995 jako holdingová společnost, jejímž hlavním cílem bylo nakupovat, držet a prodávat kontrolní balíky akcií jiných společností. V současnosti společnost SPGroup vlastní majetkové podíly především ve firmách z oblasti průmyslu, finančních služeb a společnostech, které se zabývají prodejem a výstavbou nemovitostí.

SPGroup vlastní 80% akciového podílu v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA, a 80% akciového podílu v joint venture společnosti Redvale a.s., která se zavázala provozovat hotel AQUAPALACE PRAHA. Emitent uzavřel se společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. nájemní smlouvu na pronájem aquaparku a se společností Redvale a.s. smlouvu o smlouvě budoucí na pronájem hotelu. Podrobnější informace o zmíněných smlouvách jsou uvedeny v bodu 11.5. tohoto Prospektu „*Významné smlouvy*“.

Následující graf uvádí vlastnickou strukturu Emitenta k datu vyhotovení tohoto Prospektu.

Graf 1 Vlastnická struktura společnosti GREENVALE a.s.



Podle § 66a zákona č. 513/1991 Sb. je Emitent ovládán Ing. Pavlem Sehnalem (ovládající osoba). Mezi Emitentem a ovládající osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva..

V následující tabulce je uveden výčet společností podle § 66a zákona č. 513/1991 Sb., které jsou ovládány Ing. Pavlem Sehnalem (ovládající osoba), bytem Vavřenova 1440/2, Braník - Praha 4, PŠČ: 142 00.

Tabulka 16 Ovládané osoby Ing. Pavlem Sehnalem. Uvedené údaje jsou platné k datu vyhotovení Prospektu.

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo (ČR)	Hlavní činnost
SPGroup a.s. (SPGroup)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ: 110 00	630 78 571	Činnost organizačních a ekonomických poradců
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost (INDUSTRY)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ: 110 00	630 78 023	Fúze a akvizice Realitní činnost
Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235, PSČ: 110 00	618 60 204	Správa vlastní nemovitosti
AAA BYTY.CZ akciová společnost (BYTY) ****	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ: 110 00	639 99 234	Správa vlastní nemovitosti Realitní činnost
Capital Management Company, a.s. (CMC)*	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ: 110 00	630 79 992	Kapitálová společnost
Šroubárna Zatec, a.s. (v konkursu) (ŠŽ)	Zatec, Pürky něho 1161, PSČ: 438 42	499 03 527	Výroba spojovacího materiálu
Elektroporcelán Louny a.s. (EPL)	Louny, Postoloprtská 2685, PSČ: 440 15	499 02 521	Výroba izolátorů
Obchodní tiskárny, akciová společnost (OTK)**	Kolín IV, Plynárenská 233, PSČ: 280 57	000 13 790	Tiskárenská výroba a výroba obalů
SPG Investment Limited (SPG Irsko)	ISFC House ISFC, Custom House Quay Dublin 1, Irská Republika	-	Kapitálová společnost
Jihočeské tiskárny, akciová společnost (JT)	České Budějovice, Vrbenská 23, PSČ: 370 01	000 13 854	Polygrafická výroba **100% maj. účast OTK
Obchodní tiskárny Hořovice, a.s. (OTH)	Hořovice Sklenářka 1390, PSČ: 268 80	271 55 901	Polygrafická výroba **100% maj. účast OTK
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ: 110 00	471 16 072	Obchodník s cennými papíry
FILIP Media, a.s. (FM)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ: 110 00	271 87 233	Reklamní činnost a marketing
TotalBrokers a.s. (TB)	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PSČ: 147 00	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GREENVALE a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	273 93 411	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
MARIE GROUP s.r.o. (MG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	264 26 561	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Realitní fond, a.s. (RF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	274 13 934	Realitní činnost Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Prague Property Leader a.s. (PPL)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	274 24 715	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Project Developers a.s. (PPD)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	274 41 466	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Pojišťovna Slavia a.s. (SLAVIA)	Praha 6, Ve struhách 27/1076, PSČ: 160 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související *100% maj. účast CMC
BIZ DATA a.s. Do 28.3.2007 : SLAVIA DATA, a.s.	Praha 6, Ve struhách 27/1076, PSČ: 160 00	618 58 757	Poskytování software a poradenství v oblasti hardware a software

Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ: 110 00	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Reprezentativní organizace odborových organizací (R000) <i>Do 15.8.2007: CLORINDA a.s.</i>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ: 110 00	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
OTK Deutschland GmbH (OTK Německo)	Münsterstr. 304 40470 Dusseldorf SRN	-	Obchodování s polygrafickými výrobky
ABF, a.s. ***	Praha 1, Václavské nám. 29, PSČ: 110 00	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů <i>*maj. účast CMC</i>
PVA a.s.	Praha 9 - Letňany, Beranových čp. 667. PSČ: 199 00	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů <i>***maj. účast ABF</i>
SPG Investment, a.s. (INVESTMENT)	Praha 1, Konviktská 291/24, PSC: 110 00	275 62 913	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
OTK PRINT RO S.R.L. (OTK Rumunsko)	Str. STEFAN CEL MAŘE, Nr.1 Ap.7 CAM.2, Judetul Timis TIMISQARA Rumunsko	-	Polygrafická výroba <i>**100% maj. účast OTK</i>
Stone Hill a.s. (SH)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	275 98 233	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Průmyslový fond, a.s. (PF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	275 98 519	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Construction a.s. (PC)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
OTK GROUP, a.s. (OTKG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	276 28 116	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Od 20.2.2007 GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GQPP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	276 42 127	Ubytovací služby
<i>Od 9.3.2007</i> Newvale a.s. (NW)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
<i>d 13.3.2007</i> New Property Management a.s. (NPM)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
<i>Od 15.3.2007</i> AAABYTY.SK akciová společnost (BYTYSK)	Bratislava, Vysoká 34, PSČ: 811 06	-	Realitní činnost **** 100% <i>maj. účast AAA BYTY.CZ</i>
<i>Od 16.5.2007</i> <i>Blueberry Hill a.s.</i>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	278 88 550	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
<i>Od 25.5.2007</i> Redvale a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	278 99 667	Ubytovací služby
<i>Od 14.12.2007</i> Bývate.sk s.r.o. (Bývate)	Bratislava, Vysoká 34, PSČ: 811 06	-	Realitní činnost <i>**** 100% maj. účast AAA BYTY.CZ</i>
<i>Od 28.12.2007</i> Prague Project Development a.s. (PP Development)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00	282 01 264	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
<i>Od 28.12.2007</i> Black Hill, a.s.	Praha 1, Konviktská 24, PSČ: 110 00	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb

<i>Od 28.12.2007</i> Brown Hill, a.s.	Praha 1, Konviktská 24, PSČ: 110 00	282 03 101	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
<i>Od 14.1.2008</i> Sand Hill, a.s.	Praha 1, Konviktská 24, PSČ: 110 00	282 25 571	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
<i>Od 14.1.2008</i> Silver Hill, a.s.	Praha 1, Konviktská 24, PSČ: 110 00	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
<i>Od 14.1.2008</i> Golden Hill, a.s.	Praha 1, Konviktská 24, PSČ: 110 00	282 25 589	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
OOO OTK PRINT RU	Volchonskoje šose St. 7A Gorelovo, Lomonosovský rajon, Leningrad region,	-	Polygrafická výroba **100% maj. účast OTK
Limitrana Trading Limited	Diagorou 4, KERMLA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus Leningrad	-	Holdingsová společnost

Emitent k datu vyhotovení Prospektu nevlastní akcie či podíl v žádné společnosti.

13. INFORMACE O TRENDECH

Na vyhlídky Emitenta bude mít vliv povinnost splatit půjčku poskytnutou Ing. Pavlem Sehnalem, která byla k 18. 12. 2008 ve výši 688 mil. Kč. Nicméně Emitent předpokládá, že do data splatnosti této půjčky vyčerpá celý smluvně zajištěný rámec půjčky, tj. 800 mil. Kč. Emitent předpokládá, že tato půjčka bude z části nebo zcela splacena z čistého výtěžku emise. Splatnost této půjčky je stanovena ke dni 31. března 2009. Emitent bude dále povinen plnit své závazky plynoucí z dostavby hotelové části areálu, zejména závazky plynoucí dodavatelských faktur.

Emitenta by dále mohlo negativně ovlivnit neplnění závazků ze strany provozovatelů nemovitostí vlastněných Emitentem. V této souvislosti Emitent uvádí jemu známé informace o trendech, nejistotách, poptávkách, závazcích a událostech i týkající se pronajímatelů nemovitostí.

Významnými nejistotami u provozovatelů, jsou především komerční úspěch centra AQUAPALACE PRAHA (aquapark, fitness, spa) a uvedení do provozu hotelu AQUAPALACE navazujícího na relaxačně – zábavní část aquaparku AQUAPALACE PRAHA. Hotel AQUAPALACE PRAHA byl uveden do provozu 1. 12. 2008. Stavební odbor Městského úřadu Říčany, udělil hotelu povolení pro předčasné užívání stavby, které by mělo skončit nejpozději 31. 12. 2009.

Aby bylo dosaženo komerčního úspěchu AQUAPALACE PRAHA, je snahou managementu provozovatele nabízet širokou škálu služeb s trvalým důrazem na kvalitu a spokojenost zákazníka. Z pohledu provozovatele je konkurenční výhodou, kterou kladně hodnotí spotřebitelé, rozsah služeb poskytovaných „pod jednou střechou.“ Jedná se o:

- Vodní svět s řadou vodních atrakcí jako jsou tobogány, bazén s mořskými vlnami, pomalá řeka, divoká řeka, plavecký bazén, whirlpooly atd. Některé z atrakcí jsou svého druhu unikátní v České republice;
- Saunový svět s 12-ti různými druhy saun, různými druhy ochlazovacích bazénů a tvorbou umělého sněhu na ochlazení;
- Fitness centrum s tzv. kardiozónou, spinningovým sálem, sálem na aerobic a posilovnou;
- SPA, kde zákazník může využít celou škálu rekondičních, relaxačních a regeneračních procedur, to vše na úrovni srovnatelné se zařízeními tohoto typu v zahraničí;
- Šest barů a restaurací různých typů.

Lze předpokládat, že další poptávku bude generovat využití nových distribučních kanálů (SAZKA terminály po celé České republice, rezervace vstupenky prostřednictvím SMS) a prodej korporátní klientele (firmy, cestovní kanceláře apod.) Trendem, který lze hodnotit jednoznačně pozitivně s ohledem na celkový ekonomický úspěch, je dlouhodobý růst zájmu o zdravý životní styl a aktivní způsob trávení volného času.

14. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Tato prognóza zisku byla vypracována v souvislosti s emisí Dluhopisů společnosti GREENVALE a.s. (dále jen „Emitent“).

Emitent tímto upozorňuje na skutečnost, že tato prognóza zisku byla vypracována k 30. 9. 2008 a že Emitent vycházel z pololetních finančních údajů k 30. 6. 2008. Z uvedeného důvodu nemusí finanční údaje Emitenta k datu vyhotovení Prospektu souhlasit s predikovanými finančními údaji uvedenými v této prognóze zisku. Zejména se jedná o výši Dlouhodobých úvěrů a půjček ve skupině včetně údajů o narostlých úrocích. Dále Emitent upozorňuje, že uvedená prognóza zisku byla vyhotovena za předpokladu, že Dluhopisy budou splaceny v roce 2013. Z tohoto důvodu nejsou v této prognóze zisku zahrnuty predikce pro rok 2014.

Emitent je vlastníkem nemovitostí aquaparku AQUAPALACE PRAHA a hotelu AQUAPALACE PRAHA, parkovacích domů a pozemků (dále také jen „nemovitosti“). Emitent pronajímá nemovitosti společně:

- (1) GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. – provozovatel aquaparku AQUAPALACE PRAHA (dále jen „aquapark“)
- (2) Redvale a.s. – provozovatel hotelu AQUAPALACE PRAHA (dále jen „hotel“)

Emitent uzavřel s provozovateli aquaparku a hotelu dlouhodobé smlouvy o pronájmu (resp. v případě hotelu smlouvu o smlouvě budoucí). Z tohoto důvodu se prognóza zisku Emitenta nutně dotýká výhledu hospodaření obou provozovatelů, neboť jejich ekonomickou činností se tvoří zdroje pro úhradu nájemného ve prospěch Emitenta.

Emitent prohlašuje, že posouzení efektivnosti a reálnosti celého projektu prošlo několika korekcemi, připomínkami a úpravami.

Při vypracování této prognózy zisku byly pro Emitenta zásadní poznatky a zkušenosti strategických zahraničních partnerů, kteří jsou spolujatelé obou provozovatelů.

Jedná se o společnosti

- (1) GMF GmbH & Co. KG – strategický provozovatel cca 20 významných aquaparků, zejména v Německu. V době vydání Prospektu vlastní 20% společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE a.s.
- (2) Vienna International Hotel management AG – provozující 43 špičkových hotelů z 9 evropských zemí, včetně České republiky. V době vydání Prospektu vlastní 20% společnosti Redvale a.s.

Oba strategičtí provozovatelé jsou pro Emitenta garancí kvalitního managementu pro provozování pronajímáných nemovitostí i reálnosti a úspěšnosti celého projektu.

14.1. Předpoklady zahrnuté v prognóze zisku Emitenta

Předpoklady vztahující se k provozovatelům

Emitent očekává, že většina jeho provozních výnosů bude tvořena nájemným placeným provozovateli. Vzhledem k tomu, je třeba vytvořit dostatečně spolehlivou a reálnou prognózu hospodaření provozovatelů s cílem zjištění jejich schopnosti hradit nájemné ve prospěch Emitenta. Jako kritérium byl Emitentem zvolen zisk před úroky, odpisy a daněmi (angl. Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization, dále jen „**EBITDA**“). Tato úroveň zisku dává podle názoru Emitenta dostatečně spolehlivou informaci o schopnosti provozovatele generovat provozní peněžní toky nezbytné pro úhradu nájemného.

Prognóza zisku u provozovatele aquaparku:

(a) Předpoklady návštěvnosti

Provozovatel předpokládá postupný růst návštěvnosti až k projektované hodnotě 1 000 tis. návštěvníků za rok. Odhadovaná návštěvnost činí v roce 2008 cca. 578 tis. osob ročně, v dalších letech prognózy je pak dosahováno projektované hodnoty 1 000 tis. návštěvníků za rok. Předpoklad vychází ze studie proveditelnosti vypracované před výstavbou aquaparku, která zohledňovala celou řadu ekonomických, marketingových a dalších hledisek.

(b) Předpoklad tržeb na návštěvníka

Provozovatel očekává průměrný meziroční růst nominálních tržeb na návštěvníka ve výši přibližně 7,40%. Růst tržeb zohledňuje očekávaný růst zájmu klientely o služby prémiové kvality v oblasti spa, fitness a občerstvení. Provozovatel může ovlivňovat návštěvnost a tržby rozsahem a úrovní poskytovaných služeb, přesto jsou z části ovlivněny i faktory mimo kontrolu provozovatele jako jsou makroekonomický či demografický vývoj (viz. kapitola „*Rizikové faktory*“).

(c) Předpoklady týkající se nákladů

Při prognóze nákladů byly přijaty následující předpoklady.

Náklady na elektrickou energii zahrnují platby za spotřebu a rezervovaný příkon. Od roku 2009 (rok, kdy bude dosaženo plného využití kapacity) provozovatel předpokládá meziroční růst ve výši 8%. Náklady na plyn se skládají z plateb za spotřebu a rezervovanou kapacitu. Kalkulovaný meziroční růst činí 6% od roku 2009. Náklady na vodu lze rozčlenit na náklady na vodné a stočné, očekávaný meziroční nárůst nákladů na vodu je 4% od roku 2009.

Osobní náklady jsou odhadnuty za předpokladu průměrného počtu zaměstnanců 165. Dalšími významnými nákladovými položkami jsou např. marketingové a ostatní provozní náklady zahrnující např. nákupy maziv, provozních náplní podobně. U všech nákladových položek je uvažován jejich nárůst ve výši 2 – 5% ročně. Ceny vstupů podléhají tržním změnám a jsou do velké míry mimo kontrolu managementu provozovatele.

Tabulka 17 Finanční plán – Výkaz zisků a ztrát provozovatele aquaparku

Finanční plán <i>v tis. Kč</i>	2008f	2009f	2010f	2011f	2012f	2013f
Tržby celkem	202 598	375 000	425 000	450 000	475 000	500 000
Návštěvnost	578 918	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Průměrná denní tržba na návštěvníka	350	375	425	450	475	500
Náklady celkem	115 500	159 546	167 874	176 686	186 012	195 885
- el. energie	13 000	22 000	23 760	25 661	27 714	29 931
- plyn	7 500	15 000	15 900	16 854	17 865	18 937
- vodné/stočné	3 200	4 800	4 992	5 192	5 399	5 615
- další technologické náklady	200	206	212	219	225	232
- mzdové náklady	39 600	53 460	56 668	60 068	63 672	67 492
- pojištění	2 000	2 040	2 081	2 122	2 165	2 208
- marketingové náklady	18 000	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989
- opravy, údržba	2 000	7 500	7 725	7 957	8 195	8 441
- náklady na provoz gastro	12 000	24 000	25 200	26 460	27 783	29 172
- ostatní provozní náklady	18 000	18 540	19 096	19 669	20 259	20 867
EBITDA před placením nájemného Emitentovi	87 098	215 454	257 126	273 314	288 988	304 115
Placené nájemné	41 000	190 000	210 000	230 000	250 000	270 000
EBITDA po úhradě nájemného Emitentovi	46 098	25 454	47 126	43 314	38 988	34 115

Při těchto hodnotách jednotlivých proměnných prognózy, které zachycují ve všech podstatných ohledech podnikání provozovatele aquaparku, je dosahováno dostatečné úrovně ukazatele EBITDA potřebné pro úhradu nájemného ve prospěch Emitenta.

Prognóza zisku u provozovatele hotelu:

(a) Předpoklady obsazenosti

Provozovatel hotelu uvažuje rovněž náběhovou křivku v obsazenosti pokojů. V roce 2009 je projektovaná obsazenost 45%, v roce 2010 50% a v dalších letech prognózy 60%.

(b) Předpoklad ceny pokoje

Očekávaná průměrná realizovaná cena za pokoj činí 2 000 Kč (bez DPH a snídaně) v roce 2009 s předpokládaným meziročním růstem 4%. Cenová politika je pod kontrolou managementu, který však musí reagovat na aktuální tržní situaci včetně konkurence.

(c) Předpoklad tržeb – pronájem konferenčních prostor a stravování

Očekávaný průměrný meziroční růst tržeb činí cca 16% a vychází z předpokladu růstu poptávky v segmentu kongresové turistiky. Tržby za stravování jsou do značné míry závislé na ubytovacích službách, a proto je provozovatel odhaduje na úrovni 40% tržeb za ubytovací služby.

(d) Osobní náklady

Osobní náklady vycházejí z průměrného počtu zaměstnanců 89.

(e) Přímé a nepřímé náklady

Přímé náklady (úklid pokojů, výměna prádla, tiskoviny apod.) jsou dány kvalifikovaným odhadem ve výši 5% celkových tržeb. Nepřímé náklady (marketing, pojištění apod.) jsou rovněž dány

kvalifikovaným odhadem ve výši 15% celkových tržeb. U první položky je uvažován 5%, u druhé pak 3% růst.

Tabulka 18 Finanční plán – Výkaz zisků a ztrát provozovatele hotelu

Finanční plán	<i>tis. Kč</i>	2009f	2010f	2011f	2012f	2013f
Tržby celkem		106 782	124 081	154 610	160 754	167 140
Obsazenost		45%	50%	60%	60%	60%
Tržby - ubytování (v tis.)		74 844	86 486	107 935	112 252	116 743
Tržby - pronájem konferenčních ploch		2 000	3 000	3 500	3 600	3 700
Tržby -restaurace (v tis.)		29 938	34 595	43 174	44 901	46 697
Náklady celkem		60 792	65 398	72 657	76 889	81 977
- náklady na provoz restaurace		11 000	12 589	16 027	17 513	19 711
- mzdové náklady		28 836	30 566	32 400	34 344	36 405
- přímé náklady (5% celkových tržeb)		5 239	6 054	7 555	7 858	8 172
- nepřímé náklady (15% z celkových tržeb)		15 717	16 189	16 674	17 175	17 690
EBITDA před placením nájemného Emitenta		45 990	58 684	81 953	83 865	85 163
Placené nájemné		42 000	54 000	66 000	68 000	70 000
EBITDA po úhradě nájemného Emitentovi		3 990	4 684	15 953	15 865	15 163

Při těchto hodnotách jednotlivých proměnných prognózy, které zachycují ve všech podstatných ohledech podnikání provozovatele hotelu je dosahováno dostatečné úrovně ukazatele EBITDA potřebné pro úhradu nájemného ve prospěch Emitenta.

Předpoklady prognózy týkající se Emitenta

Prognóza hospodaření Emitenta zahrnuje predikované finanční výkazy sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS (angl. International Financial Reporting Standards, IFRS) a byla ověřena nezávislým auditorem. Cílem prognózy bylo dostatečně spolehlivě ověřit schopnost Emitenta dostát svým závazkům plynoucím z emise dluhopisů.

Předpoklady prognózy jsou následující:

- *Pokračující podnikání*

Nedojde k realizaci rizik uvedených v kapitole „*Rizikové faktory*“, které by měly zásadní dopad na podnikání Emitenta, a Emitent bude po celou dobu prognózy vyvíjet podnikatelskou činnost obvyklým způsobem.

- *Předpoklady, které nejsou ovlivnitelné Emitentem*

- (a) Makroekonomické, demografické a další faktory

Emitent v této souvislosti nepřijal žádné významné předpoklady ve vztahu k prognóze, kromě předpokladů uvedených níže.

- (b) Daně

Emitent předpokládá postupné snižování sazby daně z příjmů právnických osob z 21% pro rok 2008, na 20% v roce 2009 a 19% v roce 2010.

Emitent předpokládá po dobu prognózy stávající daňové zvýhodnění zaměstnavatelů, kteří zaměstnávají držitelé průkazu ZTP (zvláště tělesně postižené osoby).

(c) Úrokové sazby

Emitent předpokládá referenční úrokovou sazbu (6M PRIBOR) ve výši 3,8% na konci roku 2008, v dalších letech prognózy pak 4,0%.

- *Předpoklady, na které má Emitent významný vliv*

a) Tržby

Emitent předpokládá dosažení tržeb vyplývajících ze smluv s provozovateli z titulu nájemného a služeb souvisejících s nájmem. Nájemné je provozovateli hotelu i aquaparku hrazeno zpětně každý měsíc dle Smlouvy o nájmu uzavřené mezi Emitentem a provozovatelem aquaparku a Smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu uzavřené mezi Emitentem a provozovatelem hotelu. Navyšování nájmu může být prováděno na základě dodatků k uvedeným smlouvám, a to formou indexace anebo může odrážet aktuální tržby provozovatelů s přihlédnutím k aktuální návštěvnosti. V rámci indexace je Emitent oprávněn požadovat od r. 2010 vždy k 1. lednu navýšení nájmu o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášených ČSÚ. Dle Smluv o nájmu s uzavřených mezi Emitentem a provozovateli aquaparku a hotelu je možné výši nájmu zvyšovat či snižovat po dohodě obou smluvních stran (tj. i na popud provozovatelů), a to vždy s přihlédnutím k aktuální návštěvnosti a k výši tržeb provozovatelů. Úprava nájmeného je možná i na popud nájemce. Frekvence revizí nájmeného není ve Smlouvách o nájmu ustanovena. Výše nájmeného pro rok 2009 je ke dni vyhotovení Prospektu stanovena ve výši pokrývající nájmené prognózované v tabulkách č. 17 a 18.

b) Osobní náklady

Osobní náklady jsou kalkulované při počtu zaměstnanců 20 v roce 2008 a 25 v dalších letech prognózy.

c) Finanční náklady

V prognóze jsou uvažovány především úrokové náklady z poskytnutých úvěrů a emise dluhopisů.

d) Nákup služeb

Opravy a údržba jsou Emitentem uvažovány ve výši 1 000 tis. Kč v roce 2008 a 2 000 tis. Kč v dalších letech prognózy. Ostatní režijní náklady v prognóze zahrnují především náklady na manažerské a daňové poradenství, vedení účetnictví a podobně. V prognóze jsou uvažovány ve výši 5 000 tis. Kč. v roce 2008 s meziročním růstem 5%.

e) Ostatní náklady/výnosy

Ostatní náklady/výnosy jsou po celou dobu prognózy naplánovány konstantně a to ve výši 9 900 tis. Kč. Zmíněná položka zahrnuje předpokládanou platbu majetkové daně ve výši 5 000 tis. Kč, majetkového pojištění ve výši 5 000 tis. Kč a ostatní výnosy ve výši 100 tis. Kč.

f) Prodloužení splatnosti půjčky poskytnuté společností SPGroup a.s.

Emitent vykazuje dlouhodobý závazek vyplývající z poskytnutého úvěru od společnosti SPGroup a.s., který je splatný 30. 11. 2011. Splacení tohoto úvěru není v predikci zohledněno vzhledem k tomu, že Emitent předpokládá prodloužení splatnosti této půjčky do 31. 1. 2014 z důvodu vytvoření dostatečné finanční rezervy potřebné pro financování své podnikatelské činnosti.

14.2. Prognóza zisku Emitenta

Aktiva Emitenta tvoří především nemovitosti aquaparku, hotelu, dva pětipodlažní parkovací domy a příslušné technologie. Celková prognózovaná hodnota aktiv Emitenta činí ke konci roku 2008 přibližně 2 883 000 tis. Kč při ocenění dlouhodobých investic výnosovou metodou použitou v souladu

s IFRS. Emitent je financován vlastním kapitálem, úvěry poskytnutými v rámci skupiny SPGroup a.s. (která je ze 100% vlastněna ovládající osobou Emitenta) a půjčkami od ovládající osoby. Až 80% čistého výtěžku emise dluhopisů bude použito k profinancování závazku Emitenta vůči ovládající osobě.

Projektované peněžní toky Emitenta umožňují kromě kupónových plateb uhradit v době plánované maturity dluhopisu v roce 2013 přibližně 80% celkové jistiny z vlastních peněžních prostředků Emitenta. Emitent předpokládá, že zbývající část jistiny bude v roce plánované splatnosti dluhopisu, tj. v roce 2013 profinancována přijetím cizích dlouhodobých zdrojů ve výši 250 mil. Kč. Čistý dopad na peněžní toky v položce „Čerpání ostatních dlouhodobých závazků“ uvedeného výkazu Cash Flow je tedy 750 mil. Kč. Z predikované rozvahy Emitenta rovněž vyplývá, že v době splatnosti emise bude existovat provozní rezerva ve formě krátkodobého finančního majetku Emitenta přesahující výši 290 mil CZK.

Tabulka 19 Finanční plán – rozvaha Emitenta

Finanční plán	<i>tis. Kč</i>	2008f	2009f	2010f	2011f	2012f	2013f
Dlouhodobá aktiva							
Pozemky, budovy a zařízení - AQUAPARK		2 162 100	2 211 900	2 251 500	2 285 000	2 311 700	2 331 000
Pozemky, budovy a zařízení - HOTEL		578 900	601 600	616 300	622 200	628 900	636 300
Dlouhodobá aktiva celkem		2 741 000	2 813 500	2 867 800	2 907 200	2 940 600	2 967 300
Krátkodobá aktiva							
Krátkodobé pohledávky		10 000	20 085	22 796	25 511	27 574	29 471
Peníze a peněžní ekvivalenty		132 072	247 968	407 296	601 210	821 864	296 521
Celkem krátkodobá aktiva		142 072	268 053	430 092	626 721	849 438	325 992
Celkem aktiva		2 883 072	3 081 553	3 297 892	3 533 921	3 790 038	3 293 292
Vlastní kapitál a závazky							
Vlastní kapitál							
Základní kapitál		345 000	345 000	345 000	345 000	345 000	345 000
Nerozdělené zisky		-10 954	836 072	1 036 552	1 252 892	1 488 921	1 745 038
Zisk běžného roku		847 026	200 480	216 340	236 029	256 117	253 255
Celkem vlastní kapitál		1 181 072	1 381 552	1 597 892	1 833 921	2 090 038	2 343 293
Závazky							
Dlouhodobé úvěry a půjčky ve skupině		700 000	700 000	700 000	700 000	700 000	700 000
Dlouhodobé závazky		1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	250 000
Krátkodobé závazky		2 000	-	-	-	-	-
Celkem závazky		1 702 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	950 000
Celkem vlastní kapitál a závazky		2 883 072	3 081 552	3 297 892	3 533 921	3 790 038	3 293 293

Pozn.:

Emitent při predikci položky „Dlouhodobé úvěry a půjčky ve skupině“ předpokládal čerpání půjčky od společnosti SPGroup a.s. ve výši až 700 mil. Kč, přičemž úvěrový rámec této půjčky činil k datu vyhotovení této prognózy zisku 800 mil. Kč. Nicméně po datu vyhotovení prognózy zisku byl úvěrový rámec půjčky od společnosti SPGroup, a.s. navýšen s účinností k 1. 12. 2008 na 900 mil. Kč a Emitent využil možnost navýšení půjčky. K 18. 12. 2008 činila výše půjčky od společnosti SPGroup a.s. 845 469 tis. Kč včetně narostlých úroků. Toto navýšení není v predikci zohledněno.

Z důvodů udržení hodnoty Emitentem vlastněných aktiv, Emitent uvažuje s rostoucími kapitálovými výdaji do nemovitostí a příslušných technologií počínaje rokem 2008, což je zohledněno ve výkazu Cash Flow.

Prognózané výnosy Emitenta jsou tvořeny zejména nájmů od obou provozovatelů, garantované dlouhodobými kontrakty a přeceněním dlouhodobého majetku v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS. Méně významné jsou tržby za služby související s nájmem. Prognózané výnosy odrážejí vyhlídky Emitenta včetně očekávaných změn ve smlouvách s provozovateli (viz. níže) na rozdíl od očekávaných nájmů, které jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům za období končící 31. 12. 2007 v oddíle „Události po rozvahovém dni“, které jsou založeny na stávajícím znění smluv s nájemci. Prognózané náklady představují především finanční náklady, osobní náklady a náklady na nákup služeb.

Emitent předpokládá změny ve smlouvách s provozovateli aquaparku a hotelu týkající se úpravy inkasovaného nájmu v závislosti na tržbách provozovatelů. Ve vztahu k aquaparku Emitent předpokládá pro rok 2008 celkový nájem 41 000 tis. Kč, v roce 2009 celkový nájem 190 000 tis. Kč a postupný nárůst o 20 mil. Kč ročně do roku 2013. Emitent očekává, že za rok 2009 od provozovatele hotelu inkasuje celkový nájem 42 000 tis. Kč, v roce 2010 54 000 tis. Kč, v roce 2011 66 000 tis. Kč a postupný nárůst o 2 mil. Kč ročně do roku 2013.

Emitent se zavazuje zřídit do 30 dnů od data emise Dluhopisů podřízení půjčky od SPGroup a.s. ve výši 400 mil. Kč.

Tabulka 20 Finanční plán – Výkaz zisků a ztrát Emitenta

Finanční plán	<i>tis. Kč</i>	2008f	2009f	2010f	2011f	2012f	2013f
Tržby za prodej služeb		47 804	241 015	273 556	306 130	330 885	353 658
Tržby za prodej služeb		47 804	241 015	273 556	306 130	330 885	353 658
Nákup služeb		6 000	7 250	7 512	7 788	8 077	8 381
Spotřeba materiálu a nákup služeb		6 000	7 250	7 512	7 788	8 077	8 381
Osobní náklady		6 480	8 586	9 101	9 647	12 271	13 007
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí		861 000	72 500	54 300	39 400	33 400	26 700
Daň z nemovitostí		5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Pojistné		5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Jiné provozní výnosy		100	100	100	100	100	100
Ostatní provozní náklady (výnosy)		9 900	9 900	9 900	9 900	9 900	9 900
Výnosové úroky		268	6 007	11 862	18 330	25 315	2 990
Nákladové úroky		39 666	93 000	93 000	93 000	93 000	88 166
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		847 026	200 787	220 205	243 525	266 351	263 892
Daň z příjmů		0	306	3 865	7 496	10 234	10 637
Zisk (ztráta) z pokračujících činností		847 026	200 480	216 340	236 029	256 117	253 255

Peněžní toky Emitenta jsou po celou dobu emise výrazně pozitivní a poskytují držitelům dluhopisů významnou míru jistoty, že ani případné neočekávané turbulence neohrozí schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajícím z emise.

Tabulka 21 Finanční plán – Cash Flow Emitenta

Finanční plán	<i>tis. Kč</i>	2008f	2009f	2010f	2011f	2012f	2013f
Peněžní toky z provozní činnosti							
Zisk za období		847 026	200 480	216 340	236 029	256 117	253 255
Daňový náklad uznávaný ve výsledku hospodaření		2 588	-	-	-	-	-
Zisky a ztráty z přecenění		- 860 000	- 53 500	- 28 300	- 1 400	16 600	35 300
Zisk z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		- 10 386	146 980	188 040	234 629	272 717	288 555
Snížení (+) / zvýšení (-) pohledávek z obchodního styku		62 542	- 10 085	- 2 712	- 2 714	- 2 063	- 1 898
Zvýšení (+) / snížení (-) závazků z obchodního styku		- 274 027	- 2 000	-	-	-	-
Zvýšení (+) / snížení (-) krátkodobých bankovních úvěrů		185	-	-	-	-	-
<i>Peněžní prostředky vytvořené z provozních operací</i>		<i>- 221 686</i>	<i>134 896</i>	<i>185 328</i>	<i>231 915</i>	<i>270 654</i>	<i>286 657</i>
Čisté peněžní prostředky z hlavní (provozní) činnosti		- 221 686	134 896	185 328	231 915	270 654	286 657
Výdaj za nákup hmotných a nehmotných investic		- 813 632	- 19 000	- 26 000	- 38 000	- 50 000	- 62 000
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti		- 813 632	- 19 000	- 26 000	- 38 000	- 50 000	- 62 000
Peněžní toky z financování							
Příjem z bankovních úvěrů a ostatních výpůjček		150 414	-	-	-	-	-
Čerpání ostatních dlouhodobých závazků		1 000 000	-	-	-	-	- 750 000
Čisté peněžní prostředky použité ve financování		1 150 414	-	-	-	-	- 750 000
Čisté peněžní toky		115 096	115 896	159 328	193 915	220 654	- 525 343
Počáteční stav peněz a peněžních ekvivalentů		16 976	132 072	247 968	407 296	601 210	821 864
Celkový peněžní tok za období		115 096	115 896	159 328	193 915	220 654	- 525 343
Konečný stav peněz a peněžních ekvivalentů		132 072	247 968	407 296	601 210	821 864	296 521

Pozn.:

Emitent při predikci položky „Příjem z bankovních úvěrů a ostatních výpůjček“ předpokládal čerpání půjčky od společnosti SPGroup a.s. ve výši až 700 mil. Kč, přičemž úvěrový rámec této půjčky činil k datu vyhotovení této prognózy zisku 800 mil. Kč. Nicméně po datu vyhotovení prognózy zisku byl úvěrový rámec půjčky od společnosti SPGroup, a.s. navýšen s účinností k 1. 12. 2008 na 900 mil. Kč a Emitent využil možnost navýšení půjčky. K 18. 12. 2008 činila výše půjčky od společnosti SPGroup a.s. 845 469 tis. Kč. Toto navýšení není v predikci zohledněno.

14.3. Ověření prognózy zisku

Pro účely vydání tohoto Prospektu byla prognóza zisku Emitenta ověřena auditorem Emitenta – auditorskou firmou BDO Prima Audit s.r.o., Praha 4, Olbrachtova 1980/5, PSČ: 140 00, vedenou v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením KA ČR č. 018. Zpráva auditora je součástí tohoto Prospektu a je uvedena níže.

Za ověření prognózy zisku jsou odpovědní auditoři Ing. Petr Slavíček, osvědčení č. 2076 a Doc. Ing. Jan Doležal, CSc., osvědčení č. 0070. Jejich zpráva je uvedena v kapitole „Finanční údaje o Emitentovi“ a tvoří nedílnou součást tohoto Prospektu.

15. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

15.1. Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta a jako takové řídí činnost Emitenta a jedná jeho jménem navenek. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Za představenstvo jedná předseda představenstva. V případě, kdy má představenstvo jediného člena, pak tento člen jedná jménem společnosti samostatně. Představenstvo Emitenta má 3 členy, kromě případů, kdy má společnost jediného akcionáře, pak je představenstvo jednočlenné. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 5 let. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Opětovná volba člena představenstva je možná. Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva. Toto ustanovení neplatí, je-li představenstvo jednočlenné. Předseda organizuje a řídí činnost představenstva. Skončí-li výkon funkce některému z členů představenstva, mohou zbylí členové představenstva jmenovat jednomyslně náhradního člena s platností do nejbližší následující valné hromady.

Ing. Pavel Sehnal, člen představenstva

Bydliště: Praha 4 - Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00

Datum narození: 1. 7. 1964

Vzdělání a praxe: Pavel Sehnal vystudoval České vysoké učení technické v Praze. Před svým působením ve společnosti GREENVALE a.s. pracoval pan Sehnal v letech 1988-1990 jako konstruktér v TESLA Elstroj, s.p., v letech 1990-1991 v oddělení odbytu v podnicích Laboratorní přístroje Praha, s.p. a LAVAT Chotutice, s.p. Od roku 1991 do roku 1992 zastával funkci makléře v Komerční bance a.s., v roce 1992 dále vykonával funkci ředitele odboru finančních trhů v Podnikatelské bance, a.s. V roce 1992 se pan Sehnal podílel na založení Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde působil do roku 1995 jako generální ředitel. Od roku 1995 je pan Sehnal předsedou představenstva a generálním ředitelem SPGroup a.s. Od listopadu 2005 je také členem představenstva společnosti GREENVALE a.s.

Členství v orgánech jiných společností: Jednatel MARIE GROUP s.r.o. od 23.2.2007; Předseda představenstva BIZ DATA a.s. od 31.8.2007; Předseda představenstva Redvale a.s. od 25.5.2007; Předseda představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 20.2.2007; Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 9.11.2006; Předseda představenstva FILIP Media, a.s. od 23.10.2006; Předseda představenstva PVA a.s. od 16.8.2006; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 13.7.2006; Předseda představenstva ABF, a.s. od 24.5.2006; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2006; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 19.9.2005; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 30.8.2004; Předseda představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 10.12.2001; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 8.8.2001; Předseda představenstva Elektroporcelán Louny, a.s. od 28.6.2001; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 21.3.1995; Předseda představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 22.12.1994; Člen představenstva Blueberry Hill a.s. od 16.5.2007; Člen představenstva New Property Management a.s. od 13.3.2007, Člen představenstva Newvale a.s. od 9.3.2007; Člen představenstva OTK GROUP, a.s. od 19.12.2006; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 15.11.2006; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 4.10.2006; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 4.10.2006; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 2.6.2006; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 2.6.2006; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 22.3.2006; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 8.3.2006; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 26.9.2005; Předseda dozorčí rady Jihočeské tiskárny, akciová společnost od 8.10.2004; Člen dozorčí rady Obchodní tiskárny Hořovice, a.s. od 30.6.2005.

15.2. Dozorčí rada Emitenta

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta a jako taková dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a zápisů týkajících se činnosti společnosti a kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě. Dozorčí rada dále svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a na valné hromadě navrhuje potřebná opatření. Dozorčí rada Emitenta má 3 členy. Funkční období členů dozorčí rady je 5 let, s výjimkou funkčního období prvních členů dozorčí rady. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Dozorčí rada volí ze svého středu předsedu, který svolává zasedání dozorčí rady. Skončí – li funkce některému z členů dozorčí rady, mohou zbylí členové dozorčí rady jmenovat jednomyslně náhradního člena s platností do nejbližší valné hromady.

Ing. Kachlík Petr, předseda dozorčí rady

Bydliště: Praha 10 - Dolní Měcholupy, Za Zahradami 398, PSČ: 100 00

Datum narození: 1. 6. 1954

Vzdělání a praxe: Petr Kachlík studoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Po absolvování vysoké školy pracoval v letech 1978 - 1985 v Poldi Kladno a Státní bance československé jako systémový programátor. V letech 1985 – 1993 působil Petr Kachlík v oblasti informačních systémů různých společností (Inorga, Ministerstvo zahraničního obchodu, Komerční banka). Od roku 1993 zastával funkci provozního ředitele v Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde byl zodpovědný za provozní zajištění obchodu s cennými papíry. V roce 1995 byl pan Kachlík jmenován místopředsedou představenstva a provozním ředitelem SPGroup a.s. Je členem předseda dozorčí rady GREENVALE a.s. od listopadu 2005.

Členství v orgánech jiných společností: Jednatel PVA servis s.r.o. od 23.6.2006; Místopředseda představenstva SPGroup a.s. od 13.7.2006; Člen představenstva Redvale a.s. od 25.5.2007; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2006; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 19.9.2005; Člen představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 1.7.2005; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 29.6.2005; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 19.8.2004; Předseda dozorčí rady Stone Hill a.s. od 27.11.2007; Předseda dozorčí rady Blueberry Hill a.s. od 26.11.2007; Předseda dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady Newvale a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady New Property Management a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 20.11.2007; Předseda dozorčí rady GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 20.2.2007; Předseda dozorčí rady OTK GROUP, a.s. od 19.12.2006; Předseda dozorčí rady Prague Construction a.s. od 15.11.2006; Předseda dozorčí rady Elektroporcelán Louny, a.s. od 27.6.2006; Předseda dozorčí rady Obchodní tiskárny Hořovice, a.s. od 3.5.2006; Předseda dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 8.3.2006; Předseda dozorčí rady FILIP Media, a.s. od 30.6.2005; Předseda dozorčí rady Šroubárna Žatec, a.s. od 27.6.2001; Předseda dozorčí rady AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 12.8.1999; Předseda dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 12.5.1998; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 27.6.2006; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 2.6.2006; Člen dozorčí rady Jihočeské tiskárny, akciová společnost, od 8.10.2004; Předseda výboru Společenství vlastníků domu Za Zahradami 398, Praha 10 od 30.1.2001; Člen výboru Společenství vlastníků jednotek v domě Na Výsluní 11/3309, Praha 10 od 26.3.2007.

Mgr. Kolanda Milan, člen dozorčí rady

Bydliště: Praha 9, Za Černým mostem 1519, PSČ: 198 00

Datum narození: 10. 8. 1972

Vzdělání a praxe: Milan Kolanda absolvoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze. Po ukončení studií nastoupil v roce 1997 na pozici firemního právníka do společnosti Bankovní holding a.s. Následně vykonával funkci právníka-specialisty v úseku restrukturalizace v České konsolidační agentuře. V současné době působí jako vedoucí právního odboru ve společnosti SPGroup a.s.

Je členem dozorčí rady GREENVALE a.s. od listopadu 2005.

Členství v orgánech jiných společností: Místopředseda představenstva Slavia pojišťovna a.s. od 1.9.2006; Člen představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 29.6.2005; Předseda dozorčí rady SPG Investment, a.s. od 22.6.2006; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 2.6.2006; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 2.6.2006; Předseda dozorčí rady AAA BYTY.CZ akciová společnost od 11.1.2006; Člen dozorčí rady PVA a.s. od 28.1.2008; Člen dozorčí rady SPGroup a.s. od 30.6.2006; Člen dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 22.3.2006; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 8.3.2006; Člen dozorčí rady AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2006; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 26.9.2005; Člen dozorčí rady Total Brokers a.s. od 19.9.2005; Člen dozorčí rady Capital Management Company, a.s. od 29.6.2005; Předseda výboru Společenství vlastníků jednotek domu Na Hutích čp.1519 od 4.10.2003.

Mgr. Havel Luboš, člen dozorčí rady

Bydliště: Praha 8, U Libeňského pivovaru 1035/30, PSČ: 180 00

Datum narození: 26. 5. 1965

Vzdělání a praxe: Luboš Havel vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy. V roce 1998 složil advokátní zkoušky a začal vykonávat advokátní praxi. V současné době působí v advokátní kanceláři Havel, Kuchař, Ryšavá a partneři, s.r.o., kde se specializuje na obchodní právo. Je členem dozorčí rady GREENVALE a.s. od listopadu 2005.

Členství v orgánech jiných společností: Jednatel Havel, Kuchař, Ryšavá a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. od 18.1.2006; Předseda představenstva LACONEX a.s. od 27.12.2007; Předseda představenstva ORTENARIA a.s. od 21.12.2007; Předseda představenstva JORNEV a.s. od 20.12.2007; Předseda představenstva MONTEGAR a.s. od 20.12.2007; Předseda představenstva KIRMOVIA a.s. od 19.12.2007; Předseda představenstva NAVILIA a.s. od 19.12.2007; Předseda představenstva CHOMAN a.s. od 7.12.2007; Předseda představenstva ARTIVIA a.s. od 21.11.2007; Předseda představenstva BONASCOTA a.s. od 20.11.2007; Předseda představenstva EMEVA a.s. od 20.11.2007; Předseda představenstva Pankrácká servisní, a.s. od 25.4.2007; Člen představenstva PORTORIANA a.s. od 7.4.2008; Člen představenstva DOCOTIA a.s. od 21.11.2007; Člen představenstva PENNELLOR a.s. od 29.1.2007; Člen představenstva RADIOSHOP a.s. od 17.7.2006; Člen představenstva Nadační fond Martina Bubera od 9.12.2005; Předseda dozorčí rady Lacroman a.s. od 7.3.2008; Předseda dozorčí rady PONTON INVEST a.s. od 30.10.2007; Člen dozorčí rady HAKURY a.s. od 11.6.2008; Člen dozorčí rady disLOG service a.s., člen koncernu disLOG, a.s. od 6.12.2007; Člen dozorčí rady SPORTZONE, a.s. od 5.10.2006; Člen dozorčí rady disLOG, a.s. od 21.7.2006; Člen dozorčí rady TRICHOLOMA a.s. od 15.12.2004; Člen dozorčí rady Tržiště a.s. od 9.1.2002; Člen dozorčí rady GIRAFFE GROUP, a.s. od 5.1.2000.

15.3. Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Vzhledem k tomu, že členové představenstva a dozorčí rady Emitenta vykonávají funkce statutárních nebo členů statutárních orgánů a/nebo kontrolních orgánů v jiných společnostech, které tvoří koncern (holding) ovládaný osobou Ing. Pavla Sehnala, existuje potenciální riziko konfliktu zájmů mezi Emitentem a ostatními propojenými osobami na úrovni exekutivních, řídicích a kontrolních orgánů.

15.4. Dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Obchodní zákoník. Emitent při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností založeného na principech OECD (2004) (dále jen „**Kodex**“). Tento Kodex, který byl vypracován Komisí pro cenné papíry, je v současnosti pouze doporučením a nejedná se o obecně závazná pravidla, jejichž dodržování by bylo v České republice povinné.

Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říci, že Emitent některá pravidla stanovená v Kodexu ke dni vyhotovení Prospektu fakticky dodržuje, nicméně vzhledem k tomu, že Emitent pravidla stanovená v Kodexu, výslovně do své správy a řízení neimplementoval, činí pro účely tohoto Prospektu prohlášení, že při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu jako celku.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy. U Emitenta nebyl zřízen kontrolní výbor pro audit popsáný v Kodexu.

16. HLAVNÍ AKCIONÁŘ

Emitent má jediného akcionáře, kterým je Ing. Pavel Sehnal, bytem Praha 4 – Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00.

Povaha kontroly ze strany hlavního akcionáře vyplývá z přímo vlastněného 100% podílu akcií Emitenta. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou. Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře.

Mezi Emitentem a jediným akcionářem nebyla uzavřena žádná smlouva.

17. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA

Auditované nekonsolidované účetní závěrky Emitenta za poslední dvě účetní období končící k 31. 12. 2006 a 31. 12. 2007 vyhotovené dle českých účetních standardů (CAS) tvoří součást tohoto Prospektu a jsou uvedeny v kapitole *“Finanční údaje o Emitentovi”*. Výše uvedené účetní závěrky Emitenta jsou navíc součástí výročních zpráv Emitenta za roky 2006 a 2007. Výroční zprávy Emitenta za rok 2006 a 2007, jakož i jakékoli následné výroční zprávy Emitenta, jsou po dobu platnosti tohoto Prospektu k dispozici všem zájemcům v běžné pracovní době k nahlédnutí u Emitenta na jeho adrese Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, a v elektronické podobě též na internetové webové *www.aquapalace.cz*.

Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá požádat o kotaci emise Dluhopisů na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. byly finanční údaje Emitenta za poslední účetní období k 31. 12. 2007 přepracovány dle mezinárodních účetních standardů IFRS, tak aby byly slučitelné s formou budoucí účetní závěrky.

Historické finanční údaje Emitenta za poslední účetní období končící k 31. 12. 2007, jsou uvedeny v auditované nekonsolidované účetní závěrce Emitenta, vyhotovené v souladu s mezinárodními účetními standardy IFRS. Výše uvedená účetní závěrka je uvedena v kapitole *“Finanční údaje o Emitentovi”* tohoto Prospektu a tvoří jeho nedílnou součást. Zpráva auditora tvoří součást této účetní závěrky Emitenta. Údaje o auditorech výše uvedené účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny v kapitole tohoto Prospektu *„Oprávnění auditori“*.

Historické finanční údaje Emitenta uvedené v nekonsolidovaných účetních závěrkách Emitenta vyhotovených dle českých účetních standardů (CAS) za poslední dvě účetní období (tj. k 31. 12. 2006 a 31. 12. 2007) byly ověřeny auditorem. Zprávy auditora tvoří součást účetních závěrek Emitenta. Údaje o auditorech jsou uvedeny rovněž v kapitole tohoto Prospektu *„Oprávnění auditori“*.

Mezitímní nekonsolidované finanční údaje Emitenta k 30. 6. 2008 byly vyhotoveny v souladu s mezinárodními účetními standardy (IFRS) a nejsou auditované. Tyto údaje jsou uvedeny v kapitole *“Finanční údaje o Emitentovi”* tohoto Prospektu a jsou jeho nedílnou součástí.

Emitent nevyhotovuje konsolidovanou účetní závěrku.

17.1. Významná změna finanční situace Emitenta

Od data vyhotovení poslední auditované účetní závěrky za finanční období končící k 31. 12. 2007 došlo k níže uvedeným změnám ve finanční situaci Emitenta, které by se daly hodnotit jako významné.

Pro zhodnocení schopnosti Emitenta dostát svým závazkům z emise dluhopisů, je třeba, aby investoři posoudili všechny významné závazky Emitenta plynoucí z dosud nesplacených úvěrů, půjček. Z tohoto důvodu Emitent uvádí přehled významných závazků ke dni 18. 12. 2008.

Tabulka 22 Významné dlouhodobé závazky, úvěry a krátkodobé závazky k 18. 12. 2008

Dlouhodobé závazky, úvěry a krátkodobé závazky	Výše k 18.12.2008, tis. CZK	Úvěrový rámec, tis. CZK	Datum poskytnutí	Datum splatnosti	Zajištění závazku
Půjčka od SPGroup a.s.	813 421 /*	900 000	1/12/2007	30/11/2011	není
Půjčka od Ing. Pavla Sehnala	688 000	800 000	7/1/2008	31/3/2009	není

* Pozn.: Uvedená výše půjčky od společnosti SPGroup a.s. nezahrnuje narostlý úrok ve výši 32 048 tis. Kč

Kromě výše uvedeného má Emitent ještě další závazky zejména z titulu dodavatelských vztahů, u kterých Emitent předpokládá, že nebudou mít zásadní vliv na schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajících z vydaných Dluhopisů.

17.2. Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta ke dni vydání tohoto Prospektu činí 345 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 345 000 (tři sta čtyřicet pět tisíc) kusů akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč (jeden tisíc korun českých). Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno. Níže uvedená tabulka zobrazuje změny základního kapitálu za roky 2005, 2006 a 2007.

Tabulka 23 Změna základního kapitálu společnosti GREENVALE a.s.

Změna základního kapitálu	2005	2006	2007
Základní kapitál /tis. Kč/	2 000	345 000	345 000

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady Emitenta ze dne 25. září 2006 byl zvýšen základní kapitál Emitenta o 343 000 000 Kč na 345 000 000 Kč. Zvýšení základního kapitálu proběhlo upsáním 343 000 ks nových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 Kč peněžitými vklady Ing. Pavlem Sehnalem. Zároveň došlo ke štěpení (snížení jmenovité hodnoty) a změně formy stávajících 10 kusů akcií tak, že 1 ks akcie na majitele byl vyměněn za 2 000 ks akcií na jméno.

Důvodem zvýšení základního kapitálu Emitenta bylo umožnit Ing. Pavlu Sehnalovi kapitalizaci pohledávky za Emitentem, zlepšení kapitálové struktury Emitenta cestou bilančního oddlužení a posílení vlastního kapitálu v zájmu zajištění nezbytné míry finanční stability. Zvýšení vlastního kapitálu Emitenta bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 13. prosince 2006.

Společnost nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani vyměnitelné nebo prioritní dluhopisy.

18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent má uzavřeny smlouvy ve znění pozdějších dodatků, které by v případě, že by byly Emitentem nebo příslušnou smluvní protistranou hrubě porušeny, mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku člena skupiny a mohly by mít tak podstatný vliv na schopnost Emitenta plnit závazky z emitovaných Dluhopisů. Všechny níže uvedené smlouvy jsou na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí u Emitenta na adrese jeho sídla Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00. Významné smlouvy jsou následující:

(a) Smlouva o nájmu

Smlouva o nájmu ve znění pozdějších dodatků č. 1 a 2 (viz podrobněji níže), která byla uzavřena dne 30. dubna 2008 mezi Emitentem (pronajímatel) a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 276 42 127 (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem pozemku a stavby sloužících k provozování aquaparku. Smlouva je uzavřena na dobu 20 let od data převzetí. Nájemce má k smlouvě opci k prodloužení nájmu na dalších 5 let. Pro vyloučení pochybností, tato smlouva není smlouvou o nájmu podniku ve smyslu zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.

Dodatek č. 1 ze dne 6. května 2008 a Dodatek č. 2 ze dne 28. 8. 2008 k výše uvedené smlouvě upravují výši placeného nájmu.

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

Emitent má možnost Smlouvu o nájmu po dobu prvních 20 (dvaceti) let nájmu ukončit pouze písemnou výpovědí, a to pouze z důvodu, že nájemce jedná způsobem, který ohrožuje umořování nákladů na dluhovou službu týkající se aquaparku. Výpovědní lhůta v takovém případě činí třicet (30) dnu a počíná běžet dnem doručení písemného oznámení nájemci. Dále má Emitent možnost Smlouvu o nájmu vypovědět z důvodů podstatného porušení této smlouvy nájemcem a to dnem doručení výpovědi nájemci. Nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu o nájmu.

(b) Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu

Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu byla uzavřena dne 1. září 2007 mezi Emitentem (budoucí pronajímatel) a Redvale a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 287 99 667 (budoucí nájemce). Předmětem této smlouvy je budoucí pronájem pozemku a stavby sloužících k provozování Hotelu. Délka trvání smlouvy je 15 let od data převzetí. Pro vyloučení pochybností, nájemní smlouva, která bude uzavřena v souvislosti s pronájmem a provozováním hotelu, nebude smlouvou o nájmu podniku ve smyslu zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.

Podmínky ukončení Smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu

Smlouvu o nájmu lze po dobu prvních 10 (deseti) let nájmu ukončit pouze písemnou výpovědí, a to pouze z důvodu, že budoucí nájemce jedná způsobem, který ohrožuje umořování nákladů na dluhovou službu týkající se hotelu.

Po uplynutí prvních deseti let, lze smlouvu ukončit písemnou dohodou. Dále lze smlouvu vypovědět z důvodů podstatného porušení smlouvy budoucím nájemcem a to dnem doručení výpovědi budoucímu nájemci.

(c) Smlouva o řízení

Smlouva o řízení, byla uzavřena dne 31. prosince 2007 mezi Emitentem (objednatel) a SPGroup a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 630 78 571 (poskytovatel). Předmětem této smlouvy je řízení společnosti v úseku ředitele, ekonomické poradenství, právní poradenství a vedení administrativy.

Podmínky ukončení Smlouvy o řízení

Kterákoli strana může smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta je měsíční a začíná běžet dnem jejího doručení druhé straně.

19. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU

Emitent potvrzuje, že pokud informace pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

- *Informace o postavení emitenta na trhu:*
 - Český statistický úřad, Na padesátém 81, PSČ: 100 82 Praha 10, www.czso.cz ;
 - Deloitte & Touche - analýza společnosti Deloitte & Touche, Hospitality 2010: An in-depth report into driving shareholder value in the hospitality sector, [www.deloitte.com/dtt/cda/doc/content/bg_hospitality_2010_210906\(2\).pdf](http://www.deloitte.com/dtt/cda/doc/content/bg_hospitality_2010_210906(2).pdf);
 - tiskové zprávy internetového serveru Hotel&Spa (Odborné informace pro hotelový a lázeňský management), www.hotel-spa.ihned.cz;
 - *Internetové stránky aquaparků a hotelů uvedených. v bodu 11.7 „Hlavní trhy, na kterých Emitent soutěží“ v tabulkách č. 13 a č. 15.*

Emitent dále prohlašuje, že byla na jeho žádost vypracována Zpráva auditora o ověření prognózy vývoje finančních ukazatelů Emitenta. Ověření prognózy vývoje finančních ukazatelů Emitenta (viz. kapitola “*Prognózy nebo odhady zisku*” tohoto Prospektu) bylo provedeno auditorem Emitenta – auditorskou firmou BDO Prima Audit s.r.o., Praha 4, Olbrachtova 1980/5, PSČ: 140 00, vedenou v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením KA ČR č. 018. Tato zpráva je uvedena v kapitole “*Finanční údaje o Emitentovi*” a tvoří nedílnou součást tohoto Prospektu.

20. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává, na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí u Emitenta na adrese jeho sídla Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00:

- Zakladatelská listina a stanovy Emitenta;
- Výroční zprávy Emitenta za rok 2006 a 2007, jejichž nedílnou součástí jsou i kompletní auditované účetní závěrky Emitenta vyhotovené dle českých účetních standardů (CAS) za účetní období končící 31. prosince 2006 a 31. prosince 2007;
- Auditovaná účetní závěrka Emitenta vyhotovená dle mezinárodních standardů finančního výkaznictví (IFRS) za účetní období končící 31. prosince 2007;
- Nejaktuálnější úplné účetní výkazy a úplné roční auditované účetní výkazy Emitenta, výroční a pololetní zprávy a čtvrtletní povinné informace;
- Ocenění zastavených nemovitostí včetně stanoviska auditora k metodice;
- Smlouva s Agentem pro zajištění;
- Smlouva o nájmu uzavřená mezi Emitentem a společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.;
- Smlouva o budoucí smlouvě o nájmu uzavřená mezi Emitentem Redvale a.s.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výroční zprávy a účetní výkazy k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.aquapalace.cz.

21. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci této Emise se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a vlastnictví Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z vlastnictví a prodeje dluhopisů mohou být zdaněny.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění (dále také jen „zákon o daních z příjmů“) a zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění (dále jen „devizový zákon“) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

21.1. Zdanění v České republice

Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů (viz. níže).

Úrokový příjem

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem vypláceným při splatnosti dluhopisů) vyplácený Vlastníkům dluhopisů fyzickým osobám (daňovým rezidentům i nerezidentům ČR) a dále též právnickým osobám daňovým nerezidentům ČR nepodnikajícím na území ČR prostřednictvím stálé provozovny obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. sráženo Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (12,5 % od roku 2009), není-li pro daňové nerezidenty modifikována příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění (viz. dále). V případě, že úrok plyne právnické osobě daňovému rezidentovi ČR nebo stálé provozovně daňového nerezidenta ČR právnické osoby umístěné na území ČR, nepodléhá platba úroku srážkové dani, ale Vlastník dluhopisů tento úrok zahrnuje do obecného základu daně v návaznosti na časovou souvislost s obdobím, kterého se týká.

V případě že úrok plyne stálé provozovně právnické osoby umístěné na území ČR, která není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost této stálé provozovny.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku daňovým rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění modifikace daně na základě režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby úroku skutečně vztahuje (zejména předložením platného potvrzení o daňovém domicilu, prohlášení o skutečném vlastnictví vypláceného příjmu apod.)

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky, respektive ztráty realizované Vlastníkem dluhopisů při prodeji Dluhopisů jsou předmětem zdanění v České republice (i) jsou-li Dluhopisy prodávány daňovým rezidentem ČR nebo daňovým nerezidentem ČR prostřednictvím jeho stálé provozovny umístěné v České republice, nebo (ii) je-li kupní cena za prodávané Dluhopisy hrazena daňovým rezidentem ČR nebo daňovým nerezidentem

ČR prostřednictvím jeho stálé provozovny umístěné v České republice a prodávající je daňovým nerezidentem ČR (nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž daňovým rezidentem je osoba prodávající dluhopisy, jinak).

Určité kategorie poplatníků (např. fyzické osoby, které Dluhopisy nemají zahrnuty ve svém obchodním majetku) mají zisky z prodeje Dluhopisů za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů. V případě prodeje Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů, který je daňovým rezidentem nečlenského státu Evropské unie nebo státu mimo Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je daňovým rezidentem ČR, nebo stálé provozovně daňového nerezidenta ČR, umístěné v České republice, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu, které je následně započteno na výslednou daňovou povinnost prodávajícího. Správce daně může (avšak nemusí) považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění zdanění na základě režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje (zejména předložením platného potvrzení o daňovém domicilu, prohlášení o skutečném vlastnictví vypláceného příjmu apod.).

21.2. Devizová regulace

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu devizového zákona. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští Vlastníci dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků dluhopisů na předčasné splacení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí měně.

22. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci této emise Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě zakoupení, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případě, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 97/1963 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění. Podle tohoto zákona nelze rozhodnutí justičních orgánů cizích států ve věcech uvedených v §1 výše zmíněného zákona o mezinárodním právu soukromém a procesním, cizí soudní smíry a cizí notářské listiny (společně dále také jen „**cizí rozhodnutí**“) uznat a vykonat, jestliže (i) rozhodnutá věc spadá do výlučné pravomoci orgánů České republiky nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, pokud by se ustanovení o příslušnosti soudů České republiky použila na posouzení pravomoci cizího orgánu; nebo (ii) o témže právním poměru bylo orgánem České republiky vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo v České republice uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iii) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla postupem cizího orgánu odňata možnost řádně se účastnit řízení, zejména pokud nebyl řádně obeslán pro účely zahájení řízení; nebo (iv) uznání cizího rozhodnutí by se přičilo veřejnému pořádku České republiky; nebo (v) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo či právnické osobě se sídlem v České republice); nebo (vi) příslušný cizí orgán nepotvrdil, že rozhodnutí cizího orgánu nabylo právní moci; nebo (vii) rozhodnutí cizího orgánu nebylo superlegalizováno českým ministerstvem spravedlnosti nebo apostilováno v souladu s Úmluvou o zrušení požadavku ověřování listin uzavřenou dne 5. října 1966 v Haagu. Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Rady (ES) č. 44/2001 ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

23. VŠEOBECNÉ INFORMACE

23.1. Interní schválení Emise Emitentem

Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím představenstva dne 30. září 2008.

23.2. Schválení Prospektu a Emisních podmínek Dluhopisů Českou národní bankou

Prospekt a Emisní podmínky Dluhopisů obsažené v tomto Prospektu byly schváleny rozhodnutím České národní banky č. j. 2008/14379/570 ke sp. zn.: Sp/2008/353/572 ze dne 29. 12. 2008, které nabylo právní moci dne 29. 12. 2008.

23.3. Přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodu na oficiálním volném trhu BCPP. V případě přijetí Dluhopisů k obchodu na oficiální volný trh BCPP, budou Dluhopisy kótovanými cennými papíry.

Předpokládá se, že burzovní výbor pro kotaci BCPP projedná a schválí podmíněčné přijetí Dluhopisů k obchodování na oficiálním volném trhu BCPP za předpokladu splnění určitých podmínek, včetně schválení Prospektu Českou národní bankou a jeho uveřejnění v souladu s platnými právními předpisy, a to nejpozději do 9. 1. 2009.

23.4. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech a Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

23.5. Žádná negativní změna

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31. prosince 2007 do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta.

Od data vyhotovení poslední auditované účetní závěrky nicméně došlo k změnám ve finanční situaci Emitenta, které by se daly hodnotit jako významné. Tyto změny jsou popsány v tomto Prospektu v kapitole „*Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta*“.

23.6. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není a předešlých 12-ti měsících nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo vliv na jeho finanční situaci nebo ziskovost.

Emitent rovněž prohlašuje, že není a v předešlých 12-ti měsících nebyl účastníkem žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení, která by jednotlivě či v souvislosti s jinými právními řízeními vedenými proti osobám, které jsou součástí holdingu (koncernu) ovládaného osobou Ing. Pavla Sehnala mohla podstatným negativním způsobem ovlivnit hospodářské poměry a finanční situaci Emitenta či propojených osob.

23.7. Uveřejňování informací

Skutečnosti důležité pro uplatnění práv Vlastníků dluhopisů budou uveřejňovány způsobem stanoveným v Emisních podmínkách Dluhopisů. Dokumenty týkající se Emitenta jsou uveřejněny způsobem popsaným v tomto Prospektu v kapitole „*Zveřejněné dokumenty*“.

23.8. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na nabídce Dluhopisů

Na emisi a nabídce Dluhopisů mají zájem vybraní investoři v rámci skupiny SPGroup, kterým může být nabídnuto k úpisu a koupi až 100% z celkového předpokládaného objemu emise Dluhopisů a kteří tyto

Dluhopisy upíší a koupí. Emitent nemá k datu vyhotovení Prospektu smluvně zajištěn pevný upisovací závazek jakéhokoli investora k úpisu Emise nebo její části. K datu vyhotovení Prospektu si Emitent není vědom, že by existoval jakýkoliv jiný zájem fyzických či právnických osob zúčastněné na emisi Dluhopisů, kromě zájmu osob uvedených výše, který by byl podstatný pro tuto emisi Dluhopisů.

23.9. Datum Prospektu

Datum vyhotovení tohoto Prospektu je 19. prosince 2009.

24. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC

„**Administrátor**“ znamená společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, IČ: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051;

„**Burza cenných papírů Praha, a.s.**“ nebo „**BCPP**“ nebo „**Burza**“ znamená burzu cenných papírů s touto obchodní firmou se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 47115629;

„**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, resp. jakéhokoliv jejího právního nástupce;

„**ČR**“ znamená Českou republiku;

„**Devizový zákon**“ znamená zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů;

„**Emitent**“, resp. „**emitent**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) GREENVALE a.s., sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ 273 93 411, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10273;

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**IFRS**“ znamená Mezinárodní standardy pro finanční výkaznictví sestavené v souladu se standardy a interpelacemi schválenými Radou pro mezinárodní standardy (International Accounting Standards Board), v minulosti se nazývaly Mezinárodními účetními standardy (IAS);

„**Kč**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

„**Kotační agent**“ znamená společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, IČ: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051;

„**mil.**“ znamená milion;

„**mld.**“ znamená miliarda;

„**Nařízení**“ Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a o jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a zveřejňování reklam;

„**Obchodní zákoník**“ znamená zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Prospekt**“, resp. „**prospekt**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) znamená tento prospekt Dluhopisů;

„**Skupina SPGroup**“ znamená společnost SPGroup, a.s., jakoukoli entitu přímo nebo nepřímo kontrolovanou společností SPGroup, a.s.;

„**Středisko**“ nebo „**Středisko cenných papírů**“ znamená Středisko cenných papírů se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ: 110 05, resp. jakéhokoliv jeho právního nástupce nebo jinou osobu oprávněnou nebo pověřenou vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky;

„**tis.**“ znamená tisíc;

„**Vedoucí manažer**“ znamená společnost Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 78, IČ: 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051;

„**Zákon o cenných papírech**“ znamená zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;

„**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu; ve znění pozdějších předpisů.

25. FINANČNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

Následující kapitola uvádí:

- Výrok auditora k auditované nekonsolidované účetní závěrce Emitenta vyhotovené dle mezinárodních účetních standardů IFRS za účetní období končící k 31. prosinci 2007..... *F-2*
- Auditovanou nekonsolidovanou účetní závěrku Emitenta vyhotovenou dle mezinárodních účetních standardů IFRS za účetní období končící k 31. prosinci 2007 *F-6*
- Výrok auditora k auditované nekonsolidované účetní závěrce Emitenta vyhotovené dle českých účetních standardů za účetní období končící k 31. prosinci 2007..... *F-35*
- Auditovanou nekonsolidovanou účetní závěrku Emitenta vyhotovenou dle českých účetních standardů za účetní období končící k 31. prosinci 2007 *F-39*
- Výrok auditora k auditované nekonsolidované účetní závěrce Emitenta vyhotovené dle českých účetních standardů za účetní období končící k 31. prosinci 2006..... *F-55*
- Auditovanou nekonsolidovanou účetní závěrku Emitenta vyhotovenou dle českých účetních standardů za účetní období končící k 31. prosinci 2006 *F-59*
- Neauditované a nekonsolidované mezitímní finanční údaje vyhotovené dle mezinárodních účetních standardů IFRS k 30. červnu 2008 *F-78*
- Zprávu nezávislého auditora o ověření prognózy vývoje finančních ukazatelů na léta 2008 – 2013 společnosti Greenvale a.s. *F-84*
- Stanovisko nezávislého auditora o ověření metody ocenění investice do nemovitostí provedené a vykázané společností GREENVALE a.s. ve finančních výkazech společnosti GREENVALE a.s. k 30. 6. 2008..... *F-87*

Výrok auditora
k auditované nekonsolidované účetní závěrce Emitenta
vyhotovené dle mezinárodních účetních standardů IFRS
za účetní období končící k 31. prosinci 2007

Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

k 31.12.2007

společnosti

GREENVALE a. s.



BDO Prima Audit s.r.o.
Auditorská, účetní a poradenská firma



BDO Práva Audit s. r. o.
Auditorská, účetní a poradenská firma

Obrazovka 1984/1, 140 00 Praha 4
Česká republika
Tel: 271 846 111, Fax: 271 846 221
E-mail: bdo@bdo.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA pro akcionáře společnosti GREENVALE a.s.

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti GREENVALE a.s., tj. rozvahu k 31.12.2007, výkaz zisku a ztráty, výkaz o změnách ve vlastním kapitálu a výkaz peněžních toků za období od 1.1.2007 do 31.12.2007 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví odpovídá statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naši úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihledne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjít se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



BDO Prima Audit s. r. o.
Auditorská, účetní a poradenská firma

Obchodní 1982/5 140 00 Praha 4
Česká republika
Tel.: 281 946 111, Fax: 281 946 221
Email: bdo@bdo.cz

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2007 a nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2007 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví.

V Praze, dne 19. září 2008

BDO Prima Audit s.r.o.
zastoupená partnery:


Ing. Ladislav Novák
auditor, osvědčení č. 0165


Doc. Ing. Jan Doležal CSc.
auditor, osvědčení č. 0070

Účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2007
vyhotovená dle mezinárodních standardů finančního výkaznictví IFRS

GREENVALE a.s.

Individuální účetní závěrka sestavená v souladu s
Mezinárodními standardy účetního výkaznictví

k 31. 12. 2007

Září 2008

ROZVAHA GREENVALE a.s. k 31. prosinci 2007 (v tisících Kč)

AKTIVA	Komentář	31/12/2007	31/12/2006
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	5.1	1 067 369	356 019
Dlouhodobé pohledávky			
Pohledávka z daně z příjmu	5.2	2 581	306
Dlouhodobá aktiva celkem		1 069 950	356 325
Krátkodobá aktiva			
Krátkodobé pohledávky	5.2	72 542	21 938
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.3	16 975	12 921
Ostatní krátkodobá aktiva	5.4	185	-
Krátkodobá aktiva celkem		89 702	34 859
Aktiva celkem		1 159 652	391 184
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	5.5	345 000	345 000
Nerozdělené zisky		-1 272	-117
Zisk za období		-9 689	-1 155
Vlastní kapitál celkem		334 039	343 728
Závazky			
Dlouhodobé úvěry a půjčky	5.6	549 586	-
Krátkodobé závazky	5.7	276 027	47 456
Závazky celkem		825 613	47 456
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 159 652	391 184

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY GREENVALE a.s. za rok končící 31. prosince 2007 (v tisících Kč)

	Komentář	Rok končící 31/12/2007	Rok končící 31/12/2006
Tržby z prodeje služeb	6.1	204	143
Spotřeba materiálu a nákup služeb	6.1	2 880	1 826
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí	6.1	-	-
Ostatní provozní náklady (výnosy)	6.1	2 049	21
Provozní výsledek hospodaření		-4 725	-1 704
Výnosové úroky	6.2	417	532
Nákladové úroky	6.2	7 517	227
Ostatní finanční náklady (výnosy)	6.2	139	47
Finanční výsledek hospodaření		-7 239	258
Daň ze zisku		-2 275	-291
Zisk za období		- 9 689	-1 155

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU GREENVALE a.s.

za rok končící 31. prosince 2007 (v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělené zisky	Výsledek hospodaření	Celkem vlastní kapitál
Zůstatek k 1. lednu 2006	2 000		-117	1 883
Navýšení základního kapitálu	343 000			343 000
Vypořádání výsledku hospodaření 2005		-117	117	-
Ztráta za období			-1 155	-1 155
Zůstatek k 31. prosinci 2006	345 000	-117	-1 155	343 728
Vypořádání výsledku hospodaření 2006		-1 155	1 155	-
Ztráta za období			-9 689	-9 689
Zůstatek k 31. prosinci 2007	345 000	-1 272	-9 689	334 039

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ GREENVALE a.s.

za rok končící 31. prosince 2007

(v tisících Kč)

PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	Rok končící 31/12/2007	Rok končící 31/12/2006
Zisk za období	-9 689	-1 555
<i>Úpravy o nepeněžní položky a položky ovlivňující jiné činnosti cash flow:</i>		
Daňový náklad uznaný ve výsledku hospodaření	-2 275	-291
Odpisy dlouhodobého majetku		
Snížení hodnoty dlouhodobého majetku		
Snížení (zpětné navýšení) hodnoty obchodních a jiných pohledávek		
Tvorba (rozpuštění) rezerv		
Příjmy z investic		
Úrokové náklady a úrokové (výnosy)	7 100	-305
Zisky (ztráty) z přecenění		
Zisk (ztráta) z prodeje dlouhodobého majetku		
<i>Zisk z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu</i>	<i>-4 864</i>	<i>-1 751</i>
<i>Úpravy o pohyb v pracovním kapitálu:</i>		
Zvýšení (-) / snížení (+) pohledávek z obchodního styku	-3	89
Zvýšení (-) / snížení (+) zásob		
Snížení (+) / zvýšení (-) krátkodobých finančních aktiv		
Zvýšení (-) / snížení (+) ostatních aktiv	-5 807	-21 404
Zvýšení (+) / snížení (-) závazků z obchodního styku	253 692	-297 680
Zvýšení (+) / snížení (-) ostatních závazků	10 472	-12
Splacení (-) / čerpání (+) krátkodobých bankovních úvěrů		
<i>Peněžní prostředky vytvořené z provozních operací</i>	<i>208 490</i>	<i>-320 758</i>
Zaplacené úroky	-273	
Zaplacená daň ze zisku		
Čisté peněžní prostředky z hlavní (provozní) činnosti	208 217	-320 758
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Výdaj za nákup finančních investic		
Příjmy z prodeje finančních investic		
Ostatní příjmy z finančních investic		
Výdaj za nákup hmotných a nehmotných investic	- 713 616	-51 402
Příjem z prodeje hmotných a nehmotných investic	2 267	7
Přijaté úhrady poskytnutých půjček		
Přijaté úroky	436	1 138
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	-710 913	-50 257
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANCOVÁNÍ		
Úhrada závazků z finančního leasingu		

Příjem z bankovních úvěrů a ostatních výpůjček	506 750	50 000
Úhrada bankovních úvěrů a ostatních výpůjček		-343 000
Úhrady ostatních dlouhodobých závazků		
Čerpání ostatních dlouhodobých závazků		
Zvýšení základního kapitálu		343 000
Poskytnutí dlouhodobých pohledávek		
Vyplacené dividendy		
Čisté peněžní prostředky použité ve financování	506 750	50 000
Čisté peněžní toky	4 054	-321 015
Počáteční stav peněz a peněžních ekvivalentů	12 921	333 936
Konečný stav peněz a peněžních ekvivalentů		
Dopady změn směnných kurzů		
Konečný stav peněz a peněžních ekvivalentů	16 975	12 921

**Komentáře k účetním výkazům
sestaveným za období končící 31. prosince 2007**

1. OBECNÉ INFORMACE

Obchodní firma:	GREENVALE a.s.
Sídlo:	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00
Právní forma	akciová společnost
Identifikační číslo:	273 93 411
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Správa a údržba nemovitostí.

Společnost GREENVALE a.s. (dále jen „Greenvale“ nebo „Společnost“) vznikla dnem 2. 11. 2005, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze. Jediným akcionářem Společnosti je Ing. Pavel Sehnal, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00.

Podnikatelská činnost společnosti spočívá v dostavbě aquaparku v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“ a následném dlouhodobém pronajímání tohoto zábavního areálu vybranému provozovateli, kterým je společný podnik GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., kde má kromě většinového vlastníka, tuzemské společnosti SPGroup a.s., podíl leader německého trhu v oblasti provozování městských aquaparků a termálních lázní, společnost GMF GmbH & Co KG. Společnost GMF GmbH & Co KG aktuálně provozuje přes dvacet vodních areálů a termálních lázní po celém Německu.

Dalším podnikatelským projektem je výstavba čtyřhvězdičkového hotelu „Aquapalace Hotel“ s moderním konferenčním centrem až pro 650 osob přiléhajícího k aquaparku a jeho následném dlouhodobém pronájmu společnému podniku Redvale a.s. s majoritním vlastníkem společností SPGroup a.s. a podílem hotelové skupiny Vienna International. Vienna International byla založena ve Vídni v roce 1989. Od začátku se společnost zaměřuje na management hotelů a rekreačních zařízení na základě management kontraktů. Společnost Vienna International provozuje přes 40 hotelů především ve střední a východní Evropě, zejména v Rakousku, České republice, Polsku, Chorvatsku, Švýcarsku, Slovensku, Francii, Německu, Rumunsku a Rusku.

Aquapark byl dostavěn a uveden do provozu v květnu roku 2008, zahájení provozu hotelu je plánováno na prosinec roku 2008.

2. PŘIJETÍ NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH STANDARDŮ

Standardsy a interpretace účinné v běžném období

Pro běžný rok 2007 aplikovala Společnost všechny nové a novelizované standardy (IFRS/IAS) a interpretace (IFRIC/SIC) přijaté Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a Výborem pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRIC), které se vztahují k činnostem Společnosti a jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2007 a dříve. Přijetí těchto nových standardů a interpretací nevedlo k významným změnám v účetních pravidlech Společnosti a

významně neovlivňuje finanční situaci a výkonnost Společnosti za běžné období ve srovnání s obdobími předchozím.

Standards a interpretace již vydané, ale dosud Společností nepřijaté

K datu schválení této účetní závěrky byly následující standardy a interpretace již vydány, ale nebyly prozatím Společností přijaty a pro tuto účetní závěrku jsou tedy dosud neúčinné:

- IAS 1 *Sestavování a zveřejnění účetní závěrky (novelizace)* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). IAS 1 nově představuje výkaz souhrnného výsledku jako výkaz všech uznaných výnosů a nákladů, který zahrnuje i výkaz zisku a ztráty. Naopak výkaz změn vlastního kapitálu je použit pouze pro prezentaci transakcí s vlastníky v rámci jejich postavení vlastníků. Greenvale přijme novelizovanou verzi IAS 1 od 1. ledna 2009, přičemž její přijetí nepovede k významným změnám v používaných účetních pravidlech. Změny však nastanou v prezentaci zisků a ztrát, které jsou v současné době součástí jak výsledovky, tak výkazu změn vlastního kapitálu. Nově budou prezentovány pouze ve výkazu souhrnného výsledku.
- IAS 23 *Výpůjční náklady (novelizace)* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). Novelizace IAS 23 odstraňuje volbu mezi okamžitým uznáním výpůjčních nákladů přímo přiřaditelných pořízení, výstavbě či výrobě způsobilých aktiv jako nákladů snižujících výsledek hospodaření a jejich aktivace do pořizovací ceny uvedených aktiv. Účetní jednotka musí podle novelizace aktivovat výpůjční náklady povinně jako součást pořizovací ceny způsobilého aktiva, kterým jsou položky, jejichž pořízení, výstavba či výroba (období před počátkem vlastního užívání nebo prodeje) představuje delší časový úsek. Greenvale přijme novelizovanou verzi IAS 23 od 1. ledna 2009, přičemž vedení Společnosti není schopno aktuálně zhodnotit potenciální dopady na budoucí finanční pozici a výkonnost, neboť novelizovaná pravidla se budou aplikovat prospektivně na všechny položky dlouhodobých aktiv, jež budou splňovat podmínky tzv. uznatelných aktiv, nově pořizované od 1. ledna 2009.
- IAS 27 *Konsolidovaná a individuální účetní závěrka (novelizace)* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. července 2009 nebo později). Novelizace IAS 27 souvisí s přijetím novelizace IFRS 3. IAS 27 specifikuje okolnosti, za kterých musí účetní jednotka konsolidovat účetní závěrky jiných jednotek, nově přináší účetní pravidla pro zachycení změn ve vlastnických podílech v dceřiných podnicích a účetní pravidla pro zachycení ztráty ovládnutí v dceřiném podniku. Novelizace také rozšířila požadavky na informace, které musí být zveřejněny v účetní závěrečné a které v důsledku umožní posoudit uživatelům vztah mezi vykazující jednotkou a jejími dceřinými podniky. Vedení Společnosti neočekává významné dopady na v současné době prezentovanou finanční pozici a výkonnost.
- IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie (novelizace)* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). Přijátá novelizace IFRS 2 se týká dvou oblastí: (i) vyjasňuje, které rozhodné podmínky jsou služebními a výkonnostními podmínkami; (ii) specifikuje, která zrušení, bez ohledu na to, zdali jsou vyvolána podnikem nebo protistranou, by měla být zachycena v účetnictví stejně. Greenvale v současné době nerealizuje žádné transakce spadající do rozsahu IFRS 2, a proto její vedení neočekává žádné dopady, spojené s přijetím této novelizace, na finanční pozici a výkonnost a informace dosud zveřejňované v účetní závěrečné.
- IFRS 3 *Podnikové kombinace (novelizace)* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. července 2009 nebo později). IFRS 3 (i) obsahuje účetní pravidla, podle nichž nabyvatel v podnikové kombinaci uzná ve své účetní závěrečné identifikovatelná nakoupená aktiva, převzaté závazky a nekontrolní podíl, uzná a ocení goodwill nebo zisk z výhodné koupě, a (ii) stanoví informace, které musí být zveřejněny uživatelům účetní závěrky k posouzení finančních dopadů podnikové kombinace. Greenvale očekává přijetí novelizované verze IFRS 3 k 1. lednu 2010, přičemž vedení Společnosti není schopno aktuálně zhodnotit potenciální dopady na budoucí finanční pozici a výkonnost, neboť novelizovaná pravidla se budou aplikovat prospektivně na všechny podnikové kombinace, které budou případně uskutečněny po datu přijetí novelizace Společností.

- IFRS 8 *Provozní segmenty* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). IFRS 8 nahrazuje IAS 14 *Segmenty* a nově požaduje, aby účetní jednotka přijala pro vykazování informací o segmentech (interních částí vykazující jednotky) tzv. „manažerský přístup“. Informace mají být vykazovány způsobem, který vedení běžně používá pro interní řízení a finanční hodnocení definovaných segmentů, přičemž tyto informace se mohou lišit od informací používaných pro sestavení výsledovky a rozvahy. IFRS 8 proto požaduje (i) zveřejnit jasné vymezení základny, která je použita pro přípravu informací dle segmentů, a (ii) zpracovat a zveřejnit sesouhlasení částek za segmenty na částky uznané ve výsledovce a rozvaze. Greenvale přijme nový standard od 1. ledna 2009, přičemž vedení Společnosti nepředpokládá žádná dopad do její finanční pozice vzhledem k tomu, že její činnost aktuálně není členitá ani odvětvově ani regionálně.
- IFRIC 11 *IFRS 2: Úhrady vázané na akcie a úhrady akciemi ve skupině* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. března 2007 nebo později). IFRIC 11 požaduje, aby smlouvy o úhradách vázaných na akcie, ve kterých podnik získává zboží nebo služby jako protihodnotu za své vlastní kapitálové nástroje, byly zachyceny jako transakce s úhradou vázanou na akcie vypořádané kapitálovými nástroji bez ohledu na to, jak jsou potřebné kapitálové nástroje podnikem získány. IFRIC 11 dále poskytuje pravidla, jak zachytit v účetních závěrkách smlouvy o úhradách vázaných na akcie, v nichž poskytovatel zboží či služeb získává kapitálové nástroje mateřského podniku, zdali mají být tyto smlouvy uznány jako transakce s úhradou vázanou na akcie vypořádané v hotovosti nebo kapitálovými nástroji. Greenvale v současné době nerealizuje žádné transakce spadající do rozsahu IFRS 2, a proto její vedení neočekává žádné dopady, spojené s přijetím této interpretace, na finanční pozici a výkonnost a informace dosud zveřejňované v účetní závěrce.
- IFRIC 12 *Koncesní smlouvy na poskytování služeb* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2008 nebo později). IFRIC 12 se vztahuje na koncesní smlouvy, v rámci nichž vláda nebo jiný subjekt veřejného sektoru uzavírá se soukromým subjektem kontrakt týkající se dodávky veřejných služeb – např. provozování silnice, letiště, věznice, dodávka energie a vody. Ovládnání souvisejících aktiv přitom zůstává veřejnému subjektu, ale soukromý provozovatel je odpovědný za výstavbu a dále za provozování a udržování veřejné infrastruktury. IFRIC 12 dále vyjasňuje, jak by měl soukromý provozovatel aplikovat současná pravidla IFRS při účtování závazků a práv, jež mu z transakce vyplývají. Greenvale v současné době neposkytuje žádné veřejné služby na základě koncesních smluv spadajících do rozsahu IFRIC 12, interpretace je tak aktuálně pro Společnost a její činnosti irelevantní.
- IFRIC 13 *Věrnostní zákaznické programy* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. července 2008 nebo později). IFRIC 13 poskytuje nově účetní pravidla, jak zachytit věrnostní programy, které využívají podniky jako motivační prvky vůči svým zákazníkům při prodeji zboží a poskytování služeb. IFRIC 13 uvažuje motivační program jako systém, v němž podnik poskytne zákazníkovi, pokud u něj nakoupí zboží nebo služby, v určité formě věrnostní body, za které následně zákazník získá další zboží nebo služby zdarma či za sníženou cenu. IFRIC 13 požaduje, aby podnik uznal poskytnuté věrnostní body jako samostatně identifikovatelnou část prodejní transakce, v níž byly body zákazníkovi poskytnuty. Reálná hodnota obdržené či požadované protihodnoty musí být v tomto ohledu při počátečním prodeji alokována mezi poskytnuté body a zbývající složky prodejní transakce. Greenvale přijme interpretaci od 1. ledna 2009, přičemž vedení Společnosti aktuálně neočekává významné dopady na budoucí finanční pozici a výkonnost.
- IFRIC 14 *IAS 19 – Limit u aktiv z definovaných požitků, minimální požadavky na financování a jejich vzájemné souvislosti* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2008 nebo později). IFRIC 14 obsahuje dodatečné vysvětlení, jak aplikovat specifické požadavky IAS 19 týkající se plánů definovaných požitků. Greenvale takový penzijní plán nevykazuje, a proto přijetí interpretace současnou prezentací účetních informací nijak neovlivní.
- IFRIC 15 *Smlouvy o výstavbě nemovitostí* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). IFRIC 15 poskytuje podrobnější návod, které výnosy je třeba zahrnout do rámce IAS 11 Stavební smlouvy a které do rámce IAS 18 Výnosy a zabývá se tím, kdy lze

vykázat výnosy ze stavebních smluv při výstavbě nemovitostí. Interpretace klade zvýšený důraz na oddělení veškerých doplňkových služeb a dodávek, které jsou v souvislosti se stavební smlouvou poskytovány a jejich vykazování v souladu s IAS 18 a to i v případě, že jsou součástí jednoho společného smluvního ujednání. Společnost aktuálně neprovádí operace spadající do rámce IAS 11 a management tak neočekává žádné dopady přijetí interpretace na její účetní závěrku.

- IFRIC 16 *Zajištění čisté investice do zahraniční aktivity* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. října 2008 nebo později). IFRIC 16 poskytuje návod, jak určit, zda zajišťovací nástroj zajišťující čistou investici do zahraniční aktivity může být předmětem zajišťovacího účetnictví a dále návod, jak rozpoznat, které související zisky a ztráty mají být překlasifikovány z vlastního kapitálu do výsledku hospodaření. Greenvale nemá žádné zahraniční aktivity a přijetí interpretace tak nebude mít na její finanční pozici žádný vliv.

Standardy a interpretace (ne-)přijaté k použití v Evropské unii (EU)

Vzhledem k východiskům sestavení této účetní závěrky, které jsou blíže uvedeny v poznámce č. 4, jsou informace požadované IAS 8 doplněny ještě o následující informace popisující stav schválených a neschválených standardů a interpretací pro použití v Evropské unii.

K datu schválení této účetní závěrky byly následující standardy a interpretace schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 8 *Provozní segmenty* (schválen v listopadu 2007)
- IFRIC 11 *IFRS 2: Úhrady vázané na akcie a úhrady akciemi ve skupině* (schválen v červnu 2007)

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a interpretace schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IAS 1 *Sestavování a zveřejnění účetní závěrky (novelizace)*
- IAS 23 *Výpůjční náklady (novelizace)*
- IFRS 3 *Podnikové kombinace (novelizace)*
- IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie (novelizace)*
- IAS 27 *Konsolidovaná a individuální účetní závěrka (novelizace)*
- IFRIC 12 *Koncesní smlouvy na poskytování služeb*
- IFRIC 13 *Věrnostní zákaznické programy*
- IFRIC 14 *IAS 19 – Limit u aktiv z definovaných požitků, minimální požadavky na financování a jejich vzájemné souvislosti*

3. POROVNÁNÍ S PŘEDCHOZÍM ÚČETNÍM SYSTÉMEM

V souladu s požadavky standardu IFRS 1 *První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví* Greenvale vykazuje následující sesouhlasení:

Sesouhlasení vlastního kapitálu k datu přechodu na IFRS (1. 1. 2006)

Vlastní kapitál dle českých účetních předpisů	1 983
Zřizovacích náklady	-113
Odložená daň	15
Úpravy celkem	-98
Vlastní kapitál dle IFRS	1 885

Sesouhlasení vlastního kapitálu k 31. 12. 2007

Vlastní kapitál dle českých účetních předpisů	331 526
Zřizovacích náklady	-68
Odložená daň	2 581
Úpravy celkem	2 513
Vlastní kapitál dle IFRS	334 039

Sesouhlasení výsledku hospodaření za rok 2007

Výsledek hospodaření dle českých účetních předpisů	-11 967
Odpis zřizovacích nákladů	23
Odložená daň	2 275
Úpravy celkem	2 298
Výsledek hospodaření dle IFRS	-9 689

4. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Společnost sestavila tuto účetní závěrku poprvé v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií. Tato účetní závěrka byla sestavena jako individuální bez použití konsolidačních postupů.

Účetní závěrka je sestavena na bázi historického ocenění a na předpokladu pokračujícího podniku, pokud není stanoveno jinak. Základní účetní pravidla jsou přiblížena dále.

Použití odhadů

Sestavení účetních výkazů a souvisejících komentářů v souladu s účetními zásadami IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady se týkají zejména účtování opravných položek k zásobám, opravných položek k pochybným pohledávkám, odpisů hmotných a nehmotných aktiv, stanovení reálných hodnot, časového rozlišení, snížení hodnoty aktiv, kalkulace daní a podmíněných aktiv a závazků. Ačkoli jsou odhady ze strany vedení založeny na co nejlepším povědomí o současných událostech a aktivitách, skutečné výsledky se mohou nakonec od těchto odhadů lišit.

Rozlišení krátkodobých a dlouhodobých položek

Na základě povahy svých činností stanoví Greenvale prezentaci krátkodobých a dlouhodobých aktiv a krátkodobých a dlouhodobých závazků jako oddělených položek přímo v rozvaze. Položky aktiv a závazků jsou vykazovány v uspořádání odpovídajícím jejich likviditě.

Krátkodobá aktiva zahrnují peníze, peněžní ekvivalenty a jiná aktiva, u nichž se předpokládá, že budou realizována do dvanácti měsíců od rozvahového dne. Ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá aktiva. Závazky jsou vykazovány jako krátkodobé závazky, pokud jsou splatné v průběhu dvanácti měsíců od rozvahového dne. Všechny ostatní závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobé závazky.

Cizí měny

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárního ekonomickém prostředí, ve kterém Greenvale působí (její funkční měna). Transakce v měnách jiných než je funkční měna Společnosti (cizí měny) jsou zachyceny směnným kurzem platným k datu příslušné transakce. Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a závazky, které jsou vedeny v cizích měnách, přepočteny směnným kurzem platným k rozvahovému dni. Položky nepeněžních aktiv a závazků vykazované v reálné hodnotě, které jsou vedeny v cizích měnách, jsou přepočteny směnným kurzem platným k datu, ke kterému se stanoví reálná hodnota. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v cizí měně na bázi historických cen, nejsou přeceňovány.

Kurzové rozdíly vznikající při vypořádání peněžních položek a při přecenění peněžních položek jsou zahrnuty do zisku nebo ztráty za období, ve kterém vznikly. Kurzové rozdíly vznikající při přecenění nepeněžních položek oceňovaných v reálné hodnotě jsou zahrnuty do zisku nebo ztráty za období, ve kterém vznikly, s výjimkou kurzových rozdílů vznikajících u nepeněžních aktiv a závazků, jejichž změna reálné hodnoty je vykázána přímo ve vlastním kapitálu. U těchto nepeněžních položek je kurzový rozdíl v podobě zisku nebo ztráty také vykázána přímo ve vlastním kapitálu.

Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení jsou při pořízení oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje kupní cenu a všechny přímo přiřaditelné náklady vynaložené v souvislosti s uvedením aktiva do stavu pro jeho zamýšlené užití.

K datu účetní závěrky jsou pozemky, budovy a zařízení oceněny v pořizovací ceně snížené o amortizaci vyjádřenou prostřednictvím opravek a o nakumulované ztráty ze snížení hodnoty vyjádřené prostřednictvím opravných položek. K 31. prosinci 2007 a 2006 nevykazuje Greenvale žádné oprávkky, neboť do užívání nejsou doposud zařazeny žádné budovy ani zařízení. Společnost nevykazuje ani žádné nakumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Majetek ve fázi pořízení a poskytnuté zálohy je oceněn v pořizovací ceně snížené o ztráty ze snížení hodnoty. V souladu s účetní politikou Společnosti nejsou výpůjční náklady do pořizovací ceny způsobilých aktiv zahrnuty.

Pro potřeby vykázáni zahrnují pozemky budovy a zařízení také zálohy zaplacené na pořízení hmotných investic.

Investice do nemovitostí

Investicemi do nemovitostí se rozumí nemovitosti (pozemky nebo budovy či části budov), které jsou drženy za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo jejich kapitálového zhodnocení. K 31. prosinci 2007 Greenvale neidentifikuje žádné investice do nemovitostí. V květnu roku 2008 byl uveden do provozu Společností budovaný aquapark v Čestlicích a byl spolu se souvisejícím pozemkem zařazen do této kategorie dlouhodobých aktiv.

Výpůjční náklady

Veškeré výpůjční náklady jsou v souladu se základním řešením dle IAS 23 uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

Novelizovaný standard IAS 23 nebyl Společností dosud přijat – viz.kapitola 2.

Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv s výjimkou goodwillu

Ke každému rozvahovému dni Společnost reviduje účetní hodnoty svých hmotných a nehmotných aktiv s cílem určit, zdali neexistuje u těchto aktiv náznak ztráty ze snížení hodnoty. Pokud takový náznak existuje, je odhadnuta zpětně získatelná částka aktiva s cílem stanovit rozsah případné ztráty ze snížení hodnoty. Pokud není možné odhadnout zpětně získatelnou částku individuálního aktiva, odhaduje Společnost zpětně získatelnou částku peněžotvorné jednotky, ke které aktivum náleží. Existuje-li rozumná a konzistentní báze alokace, jsou celopodniková aktiva alokována na individuální peněžotvorné jednotky nebo v opačném případě jsou alokována na nejmenší skupinu peněžotvorných jednotek, u nichž lze identifikovat rozumnou a konzistentní alokační bázi.

Nehmotná aktiva s neurčitelnou dobou použitelnosti jsou testována na snížení hodnoty ročně a dále kdykoliv, kdy existuje náznak možného snížení hodnoty takového aktiva.

Zpětně získatelná částka je vyšší z reálné hodnoty snížené o náklady na uskutečnění prodeje a hodnoty z užívání. Při určování hodnoty z užívání jsou odhadované budoucí peněžní toky diskontovány na jejich současnou hodnotu s použitím diskontní míry před zdaněním, která reflektuje současné tržní ocenění časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum, jehož odhady budoucích peněžní toků nebyly upraveny.

Pokud je zpětně získatelná částka aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) odhadnuta ve výši, která je nižší než jeho účetní hodnota, je účetní hodnota aktiva (peněžotvorné jednotky) snížena na její zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty je uznána jako náklad okamžitě, s výjimkou případu, kdy je příslušné aktivum účtováno v přeceněné částce a ztráta ze snížení hodnoty je považována za snížení přecenění.

Je-li ztráta ze snížení hodnoty následně rušena, je účetní hodnota aktiva (peněžotvorné jednotky) navýšena na upravený odhad zpětně získatelné částky, přičemž toto zvýšení účetní hodnoty nesmí převýšit účetní hodnotu, která by byla stanovena, pokud by ztráta ze snížení hodnoty aktiva (peněžotvorné jednotky) nebyla uznána v předchozích letech. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty je uznáno jako výnos okamžitě, ledaže je příslušné aktivum účtováno v přeceněné částce a zrušení ztráty ze snížení hodnoty je považováno za zvýšení přecenění.

Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou uznány v rozvaze Společnosti v okamžiku, kdy se Společnosti stane účastníkem smluvních podmínek finančního nástroje.

Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva (závazku) a alokace úrokových výnosů (nákladů) v průběhu odpovídajícího období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy (platby) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva (závazku) nebo případně po dobu kratší.

Úrokové výnosy (náklady) jsou uznány na bázi efektivní úrokové míry u dlužných nástrojů s výjimkou finančních aktiv klasifikovaných jako nástroje oceňované v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření.

1. Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou při nákupu a prodeji při kontraktech s vypořádáním obvyklým na relevantním trhu účtována metodou data obchodu a jsou při pořízení oceněna v reálných hodnotách snížených o transakční náklady s výjimkou finančních aktiv oceňovaných v reálných hodnotách s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, která jsou oceňována v reálných hodnotách.

Finanční aktiva jsou klasifikována do následujících kategorií: (i) finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, (ii) investice držené do splatnosti, (iii) realizovatelná

finanční aktiva a (iv) půjčky a pohledávky. Klasifikace finančních aktiv odpovídá podstatě a účelu finančních aktiv a je stanovena vždy k jejich počátečnímu zachycení.

Z výše uvedených kategorií k 31. prosinci 2007 a 2006 Společnost vykazuje pouze finanční aktiva klasifikovaná jako půjčky a pohledávky.

Půjčky a pohledávky

Obchodní pohledávky, poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou obchodovány na aktivním trhu jsou klasifikovány jako „Půjčky a pohledávky“. Položky v této kategorii finančních aktiv jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry upravené o ztrátu ze snížení hodnoty (viz.poznámka dále „Snížení hodnoty finančních aktiv“).

Kalkulace výnosových úroků vyplývá z aplikace metody efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž případné uznání úroku dosahuje nevýznamných hodnot.

Snížení hodnoty půjček a pohledávek

Půjčky a pohledávky jsou ke každému rozvahovému dni testovány na případné snížení hodnoty. Ke snížení jejich hodnoty dochází v okamžiku, kdy je identifikován objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí, které nastaly po počátečním uznání půjčky či pohledávky, došlo k ovlivnění odhadovaného budoucího peněžního toku plynoucího do Společnosti. U těchto finančních aktiv vykazovaných v zůstatkové hodnotě je částka snížení hodnoty stanovena jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných efektivní úrokovou mírou stanovenou při prvotním uznání aktiva.

Účetní hodnota půjček je snížena z titulu vypočtené ztráty ze snížení hodnoty přímo. U obchodních pohledávek dochází ke snížení prostřednictvím účtu opravných položek. Pokud dojde k identifikaci určité pohledávky jako nesplacitelné, je její účetní hodnota plně odepsána proti vytvořené hodnotě opravných položek. Změny v účetní hodnotě opravných položek jsou uznány ve výsledku hospodaření.

Pokud je v následném období identifikováno snížení částky ztráty ze snížení hodnoty a toto snížení lze objektivně přiřadit události vzniklé po uznání ztráty ze snížení hodnoty, je původně zachycená ztráta ze snížení hodnoty zrušena s dopadem na výsledek hospodaření. Ztrátu ze snížení hodnoty lze přitom zrušit maximálně v rozsahu, který nezpůsobí nárůst účetní hodnoty finančního aktiva k datu zrušení ztráty nad zůstatkovou hodnotu, která by byla prezentována, pokud by nebyla uznána ztráta ze snížení hodnoty.

2. Finanční závazky

Finanční závazky jsou klasifikovány buď jako (i) finanční závazky oceňované v reálných hodnotách s přeceněním do výsledku hospodaření nebo (ii) ostatní finanční závazky. Klasifikace finančních závazků je stanovena vždy k jejich počátečnímu zachycení.

Z těchto dvou kategorií jsou v rozvaze Společnosti k 31. prosinci 2007 a 2006 uznány pouze ostatní finanční závazky.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky zahrnující půjčky a obchodní závazky, jsou při prvotním uznání oceněny v reálné hodnotě upravené o vedlejší transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné vzniku finančního závazku. Následné ocenění je založeno na zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, kdy vyplývající úrokový náklad je uznán na bázi efektivního úroku.

Řízení finančních rizik

Finanční rizika, která v současné době ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu dlouhodobých korporátních úvěrů a půjček. V letech 2005 až 2006 Společnost odkoupila rozestavěný areál aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbu spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku financuje z tohoto přijatého úvěru. Úvěr byla

poskytnut v roce 2007 v objemu 800 mil. CZK (čerpáno 546,75 mil. Kč), má splatnost ke 30. 11. 2011 a je úročen pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % p.a.

V roce 2007 a v roce 2006 Společnost nevyužívala v oblasti řízení rizik žádné finanční deriváty.

Řízení rizika likvidity

Řízení rizika likvidity spočívá v udržování dostatečného objemu peněz a peněžních ekvivalentů, v udržování schopnosti financování prostřednictvím vhodné kombinace krátkodobých a dlouhodobých cizích zdrojů a ve schopnosti uzavírat likvidní pozice. Společnost udržuje pružnost ve financování přiměřeně k dynamice svých obchodních aktivit zejména čerpáním úvěrů a půjček od spřízněných osob a udržuje potřebnou likviditu využíváním krátkodobých finančních instrumentů, zejména krátkodobých termínovaných vkladů a depozitních směnek.

Riziko likvidity pro Společnost vyplývá zejména z povinnosti splácet úroky z úvěrů a půjček a plateb stavebním dodavatelům realizujícím nemovitostní projekty společnosti. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť společnost nemá významné dlouhodobé pohledávky.

Předpokládaná rezerva v likvidní pozici je k 31. prosinci 2007 následující (v tis. Kč):

	2008	2009-2013
Počáteční zůstatek období	16 976	1 572
Provozní činnost	-222 686	914 756
Investiční činnost	-943 132	60 600
Financování (vč. úvěrů a půjček)	150 414	0
Příjmy a výdaje z emise obligací	1 000 000	-750 000
Konečný zůstatek	1 572	226 928

Následující tabulky poskytují detailní přehled zbytkové splatnosti nederivátových finančních závazků Společnosti. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků z finančních závazků a na základě nejdřívějšího data, ke kterému může nastat Společnosti povinnost tyto závazky hradit. Tabulka obsahuje jak platby jistiny, tak i platby úroků.

K 31. prosinci 2007	Do 1 roku	1 – 2 roky	2 – 5 let	Nad 5 let
Obchodní a jiné neúročené závazky	276 027	-	-	-
Dlouhodobé úvěry a půjčky	-	-	549 586	-
	276 027	-	549 586	-

K 31. prosinci 2006	Do 1 roku	1 – 2 roky	2 – 5 let	Nad 5 let
Obchodní a jiné neúročené závazky	47 456	-	-	-
Dlouhodobé úvěry a půjčky	-	-	-	-
	47 456	-	-	-

Řízení úvěrového rizika

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. V této souvislosti není Společnost vystavena významnému úvěrovému riziku, neboť k 31. prosinci 2007 a 2006 nevykazuje žádné dlouhodobé pohledávky.

Řízení měnového rizika

Měnové riziko vyplývá z peněžních aktiv a závazků denominovaných v cizí měně, které musí být ke každému rozvahovému dni přepočteny do funkční měny a k budoucímu datu přeměněny na peníze. Společnost neprovádí významné operace v cizích měnách a k 31. prosinci 2007 a 2006

nevykazuje žádná finanční aktiva v cizích měnách. Finanční závazky v cizích měnách vyplývají z běžných obchodních vztahů. Nedosahují významných hodnot a nepředstavují významné měnové riziko.

Řízení úrokového rizika

Společnost je vystavena úrokovému riziku reálné hodnoty závazků, neboť získává úvěry a půjčky, jež jsou vázány na pevnou úrokovou sazbu. Úrokové riziko Společnost řídí prostřednictvím sjednávání úrokových sazeb u úvěrů a půjček od spřízněných osob v úrovni cen obvyklých na trhu a rovněž optimalizací poměru úročených a neúročených úvěrů a půjček.

Na straně závazků vzniká Společnosti úrokové riziko reálné hodnoty zejména z úvěrů a půjčky SPG úročených fixní úrokovou sazbou (aktuálně 5 % p. a.), přičemž Společnost je povinna kalkulovat a hradit úroky na roční bázi, vždy z aktuálně nesplaceného zůstatku jistiny. Nesplacené úroky se automaticky kapitalizují do jistiny.

Další úrokové riziko společnost nenese, tj. Společnost není vystavena úrokovému riziku peněžních toků, neboť nemá žádné úročené závazky ani pohledávky vázané na variabilní úrokové sazby. Žádné úročené pohledávky ani úročené závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do finančních výkazů.

V průběhu let 2007 a 2006 byly úvěry a půjčky poskytnuté Společnosti a úročené fixní sazbou 5 % denominovány v Kč.

Na straně aktiv společnost nenese úrokové riziko.

Společnost dynamicky analyzuje svou úrokovou pozici. V této souvislosti jsou posuzovány rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami. Na základě tohoto posouzení společnost přehodnocuje a optimalizuje poměr úročených a neúročených úvěrů a půjček a také optimalizuje poměr mezi cizími a vlastními zdroji.

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Citlivost na změnu úrokových sazeb u společnosti je dána z důvodu neexistence variabilních úrokových sazeb z přijatých úvěrů a půjček pouze změnou reálné hodnoty závazků z titulu rozdílu ve výši sjednané pevné úrokové sazby a aktuální tržní úrokové sazby. Tato změna hodnoty závazků však není promítána do žádných výkazů.

Řízení kapitálového rizika

Cílem Společnosti při řízení struktury kapitálu je zabezpečit její schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisky pro své akcionáře, udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nákladů kapitálu. Struktura zdrojů Společnosti sestává ze závazků, které zahrnují závazek z úvěru a půjček od společnosti SPG (viz.poznámky 5.6 a 5.7), peněz a peněžních ekvivalentů a vlastního kapitálu (viz.Výkaz o změnách ve vlastním kapitálu). Za účelem udržení či zlepšení kapitálové struktury, může Společnost požádat akcionáře o zvýšení vlastního kapitálu.

Společnost sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány v rozvaze) snížené o zůstatek peněz a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázaný v rozvaze plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2007 a 31. prosinci 2006 byl následující:

	K 31/12/2007	K 31/12/2006
Celkové závazky (výpůjčky)	825 613	47 456
Mínus: peníze a peněžní ekvivalenty	16 966	12 913
Čistý dluh	808 647	34 542
Vlastní kapitál	331 458	343 422
Celkový kapitál	1 140 105	377 964
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,29	0,91

Náklady na penzijní požitky / Penzijní plány

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost nezaměstnává k rozvahovému datu žádné zaměstnance, nespravuje žádné penzijní plány definovaných příspěvků, ani penzijní plány definovaných požitků, ani nečiní pravidelné platby do státem řízeného penzijního systému.

Zdanění

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok. Vzhledem k vykázání daňové ztráty za roky 2007 a 2006 nevykazuje Společnost k 31. prosinci 2007 a 2006 z titulu splatné daně z příjmu žádný závazek ani žádnou pohledávku.

Odložená daň

Odložená daň je daň, která se očekává, že bude placena nebo navrácena z rozdílů mezi účetními hodnotami aktiv a závazků v účetních výkazech a odpovídajícími daňovými základnami použitými při výpočtu zdanitelného zisku. Odložená daň je účtována na základě rozvahového přístupu závazkovou metodou.

Z použití závazkové metody vyplývá, že pro výpočet odložené daně je použita sazba daně z příjmu platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo daňová pohledávka uplatněny. Rozvahový přístup znamená, že výpočet odložené daně vychází z přechodných rozdílů mezi účetními hodnotami aktiv a závazků a jejich daňovými základnami.

Odložené daňové závazky jsou uznány u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Naopak odložené daňové pohledávky jsou uznány pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány.

V rozvaze Společnosti je vykázána jako dlouhodobé aktivum odložená daňová pohledávka z titulu ztráty daňově uznatelné v následujících obdobích a z titulu existence daňového zůstatku zřizovacích výdajů. Zřizovacími výdaji se rozumí některé výdaje vznikající v souvislosti se založením společnosti, které lze podle českých předpisů uznat jako aktivum a následně daňově odepisovat po dobu 60 měsíců. Daňově uznatelnou ztrátu umožňuje česká legislativa uplatnit jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena. Společnost předpokládá, že v následujících letech dosáhne dostatečného daňového zisku v objemu, který jí umožní odložené daňové pohledávky uplatnit, a proto uznává ve svých finančních výkazech sestavených k 31. prosinci 2007 a 2006 odloženou daňovou pohledávku.

Odložená daňová pohledávka je kalkulována za použití daňových sazeb, jejichž aplikace se očekává v období, ve kterém bude realizována.

V roce 2007 byla v České republice schválena novelizace statutárních daňových pravidel, v rámci které došlo také k přijetí postupného snižování daňové sazby v následujících třech letech. Daňová sazba, na jejímž základě je kalkulována splatná a odložená daň, se bude z aktuálně platné sazby 24 % měnit v následujících letech takto:

- rok 2008: 21 %;

- rok 2009: 20 %;
- rok 2010 a další roky: 19 %.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je přehodnocována ke každému rozvahovému dni a případně snížena na rozsah, u něhož není již nadále pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, který by umožnil celou pohledávku nebo její část zpětně uhradit.

Splatná a odložená daň za účetní období

Odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření s výjimkou odložené daně, která se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu, kdy je odložená daň také zachycena ve vlastním kapitálu. Odložená daňová pohledávka vykázaná v rozvaze Společnosti je zachycena ve výsledku hospodaření.

Společnost přešla na vykazování dle IFRS k 1. lednu 2006. V souladu s předchozím používaným rámcem účetního výkaznictví o odložené daňové pohledávce neúčtovala a nevykazovala ji. K datu přechodu na vykazování podle IFRS je odložená daňová pohledávka zachycena ve vlastním kapitálu Společnosti v položce nerozdělené zisky. Odložená daňová pohledávka z titulu daňových ztrát roku 2006 a roku 2007 je zachycena ve výsledku hospodaření v tom roce, ve kterém vznikla.

Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované za zboží a služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

Výnosy z poskytování služeb

Výnosy z poskytování služeb jsou založeny na analýze stupně dokončení služby k rozvahovému dni, pokud lze celkový výsledek transakce spolehlivě odhadnout. K uznání výnosu musí být současně splněny všechny následující podmínky:

- částka výnosu může být spolehlivě oceněna;
- je pravděpodobné, že ekonomické užitky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do Společnosti;
- k rozvahovému dni je možné spolehlivě stanovit stupeň dokončení transakce; a
- vynaložené náklady transakce a náklady jejího dokončení mohou být spolehlivě oceněny.

Události po rozvahovém dni

Dopady událostí, které nastaly v době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky, jsou zachyceny v účetních výkazech Greenvale v případě, že tyto události dále vypovídají o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

Naopak podstatné události, ke kterým dochází následně po rozvahovém dni, ale před sestavením účetní závěrky, a které svědčí o podmínkách, které nastaly následně po rozvahovém dni, vedou pouze ke zveřejnění těchto událostí, nikoliv k jejich zachycení v účetních výkazech.

Nejvýznamnější událostí ode dne, ke kterému byla sestavena účetní závěrka, do dne zpracování účetní závěrky, která má významný vliv na finanční situaci a hospodaření Společnosti, bylo dokončení výstavby aquaparku v Čestlicích a jeho uvedení do provozu pod názvem AQUAPALACE PRAHA. Provozovatelem bude sesterská společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s., která bude mít aquapark v pronájmu.

Významný dopad bude mít tato událost zejména na oblast tržeb plynoucích z nájemného, které jsou dle smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem očekávány v následující výši:

Období	Nájemné (v tis. Kč)
Květen 2008	2 000
Červen 2008	3 000
Červenec 2008	3 000
Srpen 2008	3 000
Září 2008 a dále	17 500

V souvislosti s jeho pronájmem začala Společnost aquapark klasifikovat jako investici do nemovitostí a v souladu s IAS 40 oceňovat v jeho reálné hodnotě. Výsledek hospodaření roku 2008

tak bude významně ovlivněn i dopadem tohoto přecenění. Management očekává pozitivní dopad do výsledku hospodaření v důsledku přecenění aquaparku na reálnou hodnotu, která bude podle předpokladů managementu vyšší, než jeho ocenění pořizovací cenou používané v předkládané účetní závěrce v souladu s pravidly IAS 16.

Dne 31.3.2008 společnost GREENVALE postoupila společnosti LIMITRANA TRADING LIMITED se sídlem v Nikósii, Kyperská republika nesplatnou pohledávku za společností Marie Group, s. r. o. v nominální hodnotě 916 650 tis. Kč, nabytou dne 28.3.2006 od společnosti GRAM s.r.o. v nominální hodnotě Kč 1 241 550 tis.Kč za cenu 324 900 tis. Kč. Část pohledávky ve výši 324 900 tis. Kč byla započtena dne 4.7.2006 se společností Marie Group a.s. proti závazku z titulu úhrady nákupu nemovitostí a nedokončeného hmotného majetku. Zbytek pohledávky v účetní ceně 0 Kč byl postoupen společnosti LIMITRANA za úplatu ve výši znaleckého posudku pro ocenění pohledávky 800 EUR.

Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při uplatňování účetních pravidel Společnosti se od jejího vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady se realizují na základě zkušeností z minulých období a jiných faktorů, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Důležité úsudky o uplatňování účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel Společnosti neprovedlo její vedení žádné důležité úsudky (mimo těch vyžadujících odhady – viz.dále), které by měly významný vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

V této části uvádí Společnost základní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech vypracovaných k rozvahovému dni, u nichž existuje významné riziko, že během příštího roku způsobí závažné úpravy účetní hodnoty aktiv a závazků.

Vzhledem k nerozpoznání snížení hodnoty, neexistenci odepisovaného majetku, nulové potřebě tvorby rezerv a neexistenci položek oceňovaných v reálných hodnotách neexistuje k rozvahovému dni žádná významná nejistota při odhadech.

Transakce se spřízněnými stranami

Právnícké osoby

Mezi spřízněné strany patří společnosti spojené s osobou Ing. Pavla Sehnala, který je jediným vlastníkem Společnosti.

Těmito spřízněnými stranami jsou společnosti uvedené v následující tabulce:

Sprízněná strana	Ing. Sehnal ve vedení společnosti	Ing. Sehnal – vlastník společnosti
SPGroup, a. s.	Předseda představenstva	Jediný akcionář
GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s.	Předseda představenstva	Akcionář
MARIE GROUP, s. r. o.	Jediný jednatel	(20% vlastník - SPGroup)

Následující tabulka poskytuje přehled pohledávek a závazků vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2007, resp. 2006 z pohledu Společnosti (v tis. Kč):

Zúčtovací vztahy se spřízněnými osobami	Závazky		Pohledávky	
	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2006
SPGroup, a. s.	557 323	41 678	0	0
GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s.	0	0	3	0
MARIE GROUP, s. r. o.	0	0	0	0
Ing. Pavel Sehnal – fyzická osoba	0	0	57	57
Celkem	557 323	41 678	60	57

Významnou položku tvoří závazky ke společnosti SPGroup, a. s., jež jsou k 31. prosinci 2007 tvořeny úroky z přijatých krátkodobých a dlouhodobých půjček a zůstatkem dlouhodobé půjčky přijaté v roce 2007 a k 31. prosinci 2006 zůstatkem krátkodobých půjček včetně úroků. (viz.též poznámka 5.2.)

V rámci obchodních vztahů poskytovala SPGroup, a. s. v roce 2007 a 2006 Společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč):

Typ služeb	v roce 2007	v roce 2006
Manažerské služby	6 200	4 200
Ekonomické poradenství	1 200	120
Ostatní	365	103
Celkem	7 765	4 423

V roce 2007 a 2006 činily úrokové náklady z přijatých půjček od společnosti SPG 7 517 tis. Kč, respektive 227 tis. Kč.

Podle smluvních podmínek byly přijaté krátkodobé půjčky včetně příslušenství splatné k 31. prosinci 2007. Úroky z těchto půjček vykazované k 31. prosinci 2007 byly uhrazeny do 2.4. 2008.

Dle smlouvy o revolvingovém úvěru může Společnost od SPGroup, a. s. čerpat prostředky až do výše 800 mil. Kč. Konečná splatnost revolvingového úvěru je ke 30. 11. 2011. Z čerpaných prostředků je počítán úrok na základě fixní sazby 5 % p. a., který je splatný vždy ke konci příslušného kalendářního roku.

V souladu se smluvními podmínkami Společnost neposkytla žádnou zástavu nebo jinou formu ručení za své závazky plynoucích z těchto půjček.

Členové představenstva a dozorčí rady (orgány společnosti)

V letech 2007, resp. 2006 nebyly vyplaceny žádné odměny, či jiné výhody členům orgánů společnosti. Nebyly jim poskytnuty ani žádné ostatní požitky.

5. POZNÁMKY K ROZVAZE

5.1 Pozemky, budovy a zařízení

v tis. Kč			Majetek ve fázi pořízení a poskytnuté zálohy	
	Pozemky	Budovy		Celkem
POŘIZOVACÍ NÁKLADY				
Zůstatek k 1. lednu 2006	5 000	-	299 622	304 622
Přírůstky	-	-	51 402	51 402
Vyřazení aktiv	-	-	-5	-5
Zůstatek k 1. lednu 2007	5 000	-	351 019	356 019
Přírůstky	6 495	-	707 123	713 618
Vyřazení aktiv	-	-	-2 268	-2 268
Zůstatek k 31. prosinci 2007	11 495	-	1 055 874	1 067 369
OPRÁVKY A SNÍŽENÍ HODNOTY				
Zůstatek k 1. lednu 2006				
Odpisy				
Eliminace při vyřazení aktiv				
Zůstatek k 1. lednu 2007				
Odpisy				
Eliminace při vyřazení aktiv				
Zůstatek k 31. prosinci 2007				
ÚČETNÍ HODNOTA				
K 31. prosinci 2006	5 000	-	351 019	356 019
K 31. prosinci 2007	11 495	-	1 055 874	1 067 369

Společnost nevykazuje žádný přírůstek hmotných aktiv z uskutečněných podnikových kombinací. Veškeré úbytky vyplývají z vyřazení hmotných aktiv, případně z jejich prodeje.

V letech 2006 a 2007 Společnost neuznala žádné ztráty ze snížení hodnoty hmotných aktiv, zároveň nedošlo ke zrušení žádné dříve uznané ztráty ze snížení hodnoty.

V souvislosti s pořízením položek pozemků, budov a zařízení vykazuje Společnost k 31. prosinci 2007 a 2006 smluvní závazky ve výši 267 759 tis. Kč, resp. 4 193 tis. Kč. Závazky z titulu finančních leasingů Společnost k 31. prosinci 2007 a 2006 nemá.

5.2 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	K 31/12/2007	K 31/12/2006
Obchodní pohledávky	3	0
Pohledávky za spřízněnými stranami	57	57
Nadměrný odpočet DPH	65 736	1 860
Advokátní úschova	6 638	20 021
Ostatní pohledávky	108	0
Celkem	72 542	21 938

Nejvýznamnější položkou je pohledávka z titulu nároku na nadměrný odpočet daně z přidané hodnoty zaplacené z nakupovaných dodávek služeb a materiálu. Pohledávka za spřízněnými stranami je pohledávka za Ing. Sehnalem z titulu neuhrazených právních služeb (viz. též poznámka transakce se spřízněnými stranami v kapitole 4). V advokátní úschově jsou k 31. prosinci 2007 a 2006 uloženy peníze na úhradu nákupu pozemků v katastru Křeslice pro rozšíření silnice směr Uhříněves, resp. připojení se na kanalizaci obce Průhonice obojí v kategorii vyvolaných investic. Částky byly vyplaceny společnosti První investorská a.s., resp. obci Průhonice.

5.3 Peníze a peněžní ekvivalenty

Pro účely sestavení rozvahy zahrnují peníze hotovost, běžné bankovní účty a krátkodobá bankovní depozita vedená ve funkční měně. Peněžní ekvivalenty vyjadřují krátkodobé, vysoce likvidní investice s nevýznamným úrokovým rizikem a se zbytkovou dobou splatnosti dosahující maximálně tří měsíců od okamžiku pořízení investice.

v tis. Kč	K 31/12/2007	K 31/12/2006
Peníze		
Peníze v pokladně	162	198
Bankovní účty	9 304	715
Peníze celkem	9 466	913
Peněžní ekvivalenty		
Depozitní směnky	7 509	12 008
Peněžní ekvivalenty celkem	7 509	12 008
Celkem peníze a peněžní ekvivalenty v rozvaze	16 975	12 921

K 31. prosinci 2007 a 2006 Společnost vykazuje následující úročené depozitní (bankovní) směnky (v tis. Kč):

K 31/12/2007	Účetní hodnota	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková míra p.a.
ČSOB, a.s.	7 509	19.12.2007	2.1.2008	3,53 %
Celkem		x	x	x

K 31/12/2006	Účetní hodnota	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková míra p.a.
ČSOB, a.s.	12 008			
Celkem		x	x	x

Nominální hodnota depozitní směnky uznané v rozvaze k 31. prosinci 2007 je 7 500 tis. Kč a alikvotní úrok činí 9 tis. Kč. Nominální hodnota depozitní směnky uznané v rozvaze k 31. prosinci 2007 je 12 000 tis. a alikvotní úrok k tomuto dni činí 8 tis. Kč.

5.4 Ostatní aktiva

	k 31. prosinci 2007	k 31. prosinci 2006
Zaplacené pojistné na rok 2008	185	-

Ostatní aktiva jsou tvořena časově rozlišenými náklady z titulu pojištění odpovědnosti manažerů, hrazeného společností na ochranu společnosti před škodami vzniklými chybnými rozhodnutími statutárních zástupců. Pojistné bylo zaplacené na období 9. října 2007 až 8. října 2008 ve výši 240 tis. Kč. Jako náklad běžného období bylo uznáno 55 tis. Kč a zbývajících 185 tis. bude uznáno jako náklad v roce 2008.

5.5 Základní kapitál a nerozdělené výsledky

Základní kapitál

Společnost vykazuje registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 345 000 tis. Kč. Základní kapitál Společnosti se skládá z 345 000 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 000 Kč. Společnost nevykazuje žádné další autorizované, ale dosud nevydané akcie.

Jediným akcionářem Společnosti je Ing. Pavel Sehnal.

V roce 2007 nedošlo k žádným změnám v akcionářské struktuře, ani ve složení základního kapitálu ve srovnání s rokem 2006.

V roce 2006 došlo k navýšení základního kapitálu o 343 000 tis. Kč. Navýšení bylo provedeno zápočtem proti závazkům vůči jedinému akcionáři Ing. Pavlovi Sehnalovi z titulu poskytnutých krátkodobých bezúročných půjček.

5.6 Dlouhodobé úvěry a půjčky

v tis. Kč	K 31/12/2007	K 31/12/2006
Úvěr od SPGroup a.s.	546 750	-
Úroky z úvěru od SPGroup a.s.	2 049	-
Pozastávky	787	-
Celkem dlouhodobé závazky	549 586	-

Půjčka od SPGroup a. s. byla poskytnuta na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru. Maximální úvěrový limit je stanoven na 800 mil. Kč. Úročeno je fixní úrokovou mírou 5 % p. a. Konečná splatnost je stanovena na 4 roky ode dne uzavření smlouvy, tj. 1. prosince 2011.

Pozastávky jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům ve výši 5% se splatností nejdříve v roce 2009 a budou uhrazeny po uplynutí záručních dob nebo po předložení bankovní garance.

5.7 Krátkodobé závazky

v tis. Kč	K 31/12/2007	K 31/12/2006
Obchodní závazky	260 133	7 228
Přijaté zálohy	2 000	-
Úroky z půjček	5 422	40 228
Jiné závazky	8 472	-
Celkem obchodní a jiné závazky	276 027	47 456

Krátkodobé obchodní závazky obsahují zejména závazky za UNISTAV a.s., (generálním dodavatelem stavby aquaparku). K 31. prosinci 2007 činily tyto závazky celkem 246 830 tis. Kč.

Závazky z úroků ke krátkodobým půjčkám byly splatné k 31. 12. 2007 – splaceny byly do 2.4.2008 (viz.též poznámka transakce se spřízněnými stranami v kapitole 4).

6. POZNÁMKY K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Společnost vykázala za účetní období roku 2007 a 2006 ztrátu v částce 11 987 tis. Kč, respektive 1 446 tis. Kč. Hlavním důvodem ztrát byla probíhající výstavba aquaparku a hotelu, jež budou generovat zisk až v následujících obdobích. V hospodářském výsledku se významně projeví také nákladové úroky z půjček a úvěrů (viz.6. 2) a v roce 2007 rovněž následky živelné pohromy – vichřice Kyrill (viz.6. 1).

6.1 Provozní náklady a výnosy

v tis. Kč	K 31/12/2007	K 31/12/2006
Tržby za prodej služeb	204	143
Spotřebované nákupy		
Spotřeba materiálu	23	10
Právní, účetní a jiné služby	1 324	246
Správa a vedení podniku	1 380	1 260
Ostatní služby	153	310
Celkem	2 880	1 826
Ostatní provozní náklady (výnosy)		
Pojistné plnění a jiné ostatní výnosy	-108	-
Škody	2 057	-
Jiné náklady	100	21
Celkem	2 049	21

Položky ostatních provozních nákladů a výnosů ovlivnila zejména pojistná událost – škoda na budově aquaparku, která byla způsobena vichřicí Kyrill v lednu 2007. Pojistné plnění v objemu 101 tis. Kč odpovídá hodnotě vzniklé škody 101 tis. Kč po odečtení spoluúčasti 1 mil. Kč vyplývající ze smluvních podmínek a škod ve výši cca 956 tis. Kč, na které se pojistka nevztahovala.

6.2 Finanční náklady (výnosy)

Finanční náklady a výnosy	k 31. prosinci 2007	k 31. prosinci 2006
Úrokové výnosy	417	532
Úrokové náklady	7 517	227
Ostatní finanční výnosy a náklady	139	47
Celkem	-7 239	258

Nákladové úroky vyplývají z půjček poskytnutých společností SPGroup, a. s.

Nejvýznamnějšími zdroji výnosových úroků jsou úroky z depozitních bankovních směnek (204 tis. Kč v roce 2007, resp. 94 tis. Kč v roce 2006), úroky z advokátních úschov (94 tis. Kč v roce 2007, resp. 43 tis. Kč v roce 2006) a úroky z běžného účtu (119 tis. Kč v roce 2007, resp. 18 tis. Kč v roce 2006).

Ostatní finanční výnosy a náklady tvoří náklady na bankovní poplatky a kurzové zisky a ztráty.

7. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Ing. Pavlem Sehnalem a vydána ke zveřejnění dne 19.9.2008



Výrok auditora
k auditované nekonsolidované účetní závěrce Emitenta
vyhotovené dle českých účetních standardů
za účetní období končící k 31. prosinci 2007



BDO Prima Audit s. r. o.
Auditorská, účetní a poradenská firma

Olbrachtova 1980/5, 140 00 Praha 4
Česká republika
Tel.: 241 046 111, Fax: 241 046 221
E-mail: bdo@bdo.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA pro akcionáře společnosti GREENVALE a.s.

Na základě provedeného auditu jsme dne 5. května 2008 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti GREENVALE a.s., tj. rozvahu k 31.12.2007, výkaz zisku a ztráty za období od 1.1.2007 do 31.12.2007 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

IČ 45 31 43 81
Zapsána v OR Městským soudem v Praze
Oddíl C., vložka 7279
Osvědčení KA ČR 018



BDO Prima Audit s. r. o.
Auditorská, účetní a poradenská firma

Olbrachtova 1980/5, 140 00 Praha 4
Česká republika
Tel.: 241 046 111. Fax: 241 046 221
E-mail: bdo@bdo.cz

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2007 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2007 v souladu s českými účetními předpisy.“

Prověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2007. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy vztahujícími se k prověrce a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2007.

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti GREENVALE a.s. s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.



BDO Prima Audit s. r. o.
Auditorská, účetní a poradenská firma

Olbrachtova 1980/5, 140 00 Praha 4
Česká republika
Tel: 241 046 111, Fax: 241 046 221
E-mail: bdo@bdo.cz

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti GREENVALE a.s. k 31. 12. 2007 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 5.5.2008

BDO Prima Audit s.r.o.
zastoupená partnery:

Doc. Ing. Jan Doležal, CSc.
auditor, osvědčení č. 0070

Ing. Ladislav Novák
auditor, osvědčení č. 0165

**Účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2007
vyhotovená dle českých účetních standardů**

IČ: 27393411

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	031	89 508	0	89 508	34 852
C. I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.6.)	032	0	0	0	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	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II. 1. až C.II.8.)	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 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.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1. až C.III.9.)	048	72 542	0	72 542	21 938
C.III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	3	0	3	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050	57	0	57	57
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	052	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky	054	65 736	0	65 736	1 860
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	0	0	0	0
8.	Dohadné účty aktivní	056	0	0	0	0
9.	Jiné pohledávky	057	6 746	0	6 746	20 021
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C.IV.1 až C.IV.4)	058	16 966	0	16 966	12 914
C.IV.1.	Peníze	059	162	0	162	198
2.	Účty v bankách	060	9 304	0	9 304	716
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	7 500	0	7 500	12 000
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3.)	063	195	0	195	8
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	185	0	185	0
2.	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	066	10	0	10	8

IČ: 27393411

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067	1 157 139	390 969
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A. V.)	068	331 526	343 513
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. +A.I.2. +A.I.3.)	069	345 000	345 000
A. I.1.	Základní kapitál	070	345 000	345 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3.	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. I I.1 až A. I I.4)	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.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	078	0	0
A. III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	080	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	081	-1 497	-18
A. IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083	-1 497	-18
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	084	-11 987	-1 469
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	085	825 587	47 456
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	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.	Dlouhodobé závazky (součet B.II. 1. až B.II.10.)	091	549 586	0
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092	787	0
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093	548 799	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	0	0
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

IČ: 27393411

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B. III.1. až B. III.11.)	102	276 001	47 456
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	260 133	7 229
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104	5 422	40 229
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	0	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	0	0
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	0	0
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	2 000	0
9.	Vydane dluhopisy	111	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	112	0	0
11.	Jiné závazky	113	9 446	0
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B. IV.1. až B. IV.3.)	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.	Časové rozlišení (C. I.1 + C. I.2.)	118	26	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	26	0
2.	Výnosy příštích období	120	0	0

Sestaveno dne: 5.5.2008

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem nemovitostí, bytů a nebytov. prostor

Podpisový záznam:



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2007

(v celých tisících Kč)

IČ
2 7 3 9 3 4 1 1

Název a sídlo účetní jednotky

GREENVALE a.s.

Masarykovo nábř. 235/28

Praha 1

11000

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03	0	0
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	204	143
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	204	143
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0
3.	Aktivace	07	0	0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	2 879	1 826
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	23	10
2.	Služby	10	2 856	1 816
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. - B.)	11	-2 675	-1 683
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	0	0
C. 1.	Mzdové náklady	13	0	0
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	0	0
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	0
4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	19	21
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	23	23
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálů (III.1. + III.2.)	19	0	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	0	0
2.	Tržby z prodeje materiálů	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22	0	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	0
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.	Ostatní provozní výnosy	26	108	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	82	0
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+), až V.)	30	-2 691	-1 727

IČ: 27393411

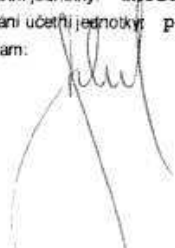
Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	0	0
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
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	417	532
N.	Nákladové úroky	43	7 517	227
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	2	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	141	47
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	-7 239	258
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	0	0
Q. 1.	- splatná	50	0	0
2.	- odložená	51	0	0
--	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (průvozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	-9 930	-1 469
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	2 057	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	55	0	0
S. 1.	- splatná	56	0	0
2.	- odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58	-2 057	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
---	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T)	60	-11 987	-1 469
----	Výsledek hospodaření před zdaněním (průvozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	-11 987	-1 469

Sestaveno dne: 5.5.2008

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem nemovitostí, bytů a nebytov.prostor

Podpisový záznam:



GREENVALE a.s.

Příloha k účetní závěrce

za účetní období

1.1.2007 – 31.12.2007

Datum:
5.5.2008

Zpracoval:
Ing. Petr Pořízek

Statutární orgán:
Ing. Pavel Sehnal



Obecné údaje**1.1. Identifikační údaje**

Firma:	GREENVALE a.s.
Sídlo:	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00
Právní forma:	Akciová společnost
Rozhodující předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
IČO:	273 93 411

Akcionáři společnosti

Jediným akcionářem společnosti k 31.12.2007 je Ing. Pavel Sehnal, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00, který je vlastníkem 100% akcií.

Změny v obchodním rejstříku za rok 2007

V průběhu účetního období došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

Dozorčí rada:**předseda:**

Ing. Petr Kachlík, r.č. 540601/0368
 Praha 10, Za Zahradami 398/6, PSČ: 109 00
 den vzniku funkce: 27.prosince 2007
 den vzniku členství v dozorčí radě: 22.listopadu 2007
 Zapsáno: 18.ledna 2008

člen:

Mgr. Milan Kolanda, r.č. 720810/0438
 Praha 9, Kyje, Za Černým mostem 1519, PSČ: 198 00
 den vzniku členství v dozorčí radě: 22.listopadu 2007
 Zapsáno: 18.ledna 2008

člen:

Mgr. Luboš Havel, r.č. 650526/2269
 Praha 8, U Libeňského pivovaru 1035/30, PSČ: 180 00
 den vzniku členství v dozorčí radě: 22.listopadu 2007
 Zapsáno: 18.ledna 2008

Akcie: 345 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Zapsáno: 13.dubna 2007

10 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč

Zapsáno: 2.listopadu 2005 Vymazáno: 13.dubna 2007

343 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Zapsáno: 13.prosince 2006 Vymazáno: 13.dubna 2007

Organizační struktura.

Společnost je řízena rozhodnutím valné hromady společnosti. Výkon rozhodnutí valné hromady vykonává v souladu se stanovami představenstvo. V čele společnosti stojí jediný člen představenstva.

Členové představenstva a dozorčí rady ke dni uzavírání účetních knih

<i>jméno</i>	<i>funkce</i>	<i>od</i>
Ing. Pavel Sehnal	člen představenstva	3.11.2005

Ing. Petr Kachlík	předseda dozorčí rady	22.11.2007
Mgr. Milan Kolanda	člen dozorčí rady	22.11.2007
Mgr. Luboš Havel	člen dozorčí rady	22.11.2007

Zaměstnanci a osobní náklady

	<i>počet zaměstnanců</i>	<i>osobní náklady</i>
zaměstnanci celkem	0	0 tis. Kč

V průběhu roku účetního období nezaměstnávala společnost žádné zaměstnance.

1.7. Půjčky, úvěry, záruky a jiná plnění

Společnost neposkytla půjčky, úvěry, záruky ani jiná obdobná plnění členům statutárních orgánů, dozorčí rady nebo zaměstnanci.

Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování.

2.1. Způsoby oceňování

2.1.1. Oceňování zásob nakupovaných a vytvořených vlastní činností

Společnost nepořídila v účetním období nové zásoby.

2.1.2. Oceňování dlouhodobého hmotného a nehmotného investičního majetku (HIM a NHIM)

Hmotný majetek byl v době pořízení oceněn pořizovací cenou.

2.1.3. Oceňování cenných papírů (CP) a majetkových účastí

Společnost nepořizovala majetkové účasti ani jiné CP vyjma depozitních směnek.

2.1.4. Oceňování příchovek a přírůstků zvířat

Společnost neúčtovala o zvířatech.

2.2. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů

Společnost účtuje o vedlejších pořizovacích nákladech podle účetních postupů stanovených vyhláškou 500/2002 Sb.

2.3. Podstatné změny ve způsobu oceňování a postupů odpisování dlouhodobého hmotného majetku.

V průběhu účetního období nedošlo ke změně ve způsobu oceňování nebo odpisování.

2.4. Způsob stanovení opravných položek

Společnost v roce 2007 nevytvářela opravné položky k pohledávkám.

2.5. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

Společnost nemá zařazený DHM k odpisování, odepisuje zřizovací výdaje a to dle Zákona č. 586/1992 Sb, §32a.

2.6. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou korunu

V průběhu účetního období byly majetek a závazky v cizí měně přepočítány aktuálním kurzem vyhlášeným Českou národní bankou.

Doplňující informace k rozvaze a k výkazu zisků a ztrát.

3.1. Komentář k rozvaze

Hlavním aktivem společnosti ve výši 1 067 368 tis. Kč jsou nemovitosti – pozemky a nedokončené stavby včetně venkovních úprav v Čestlicích u Prahy v rámci developerského projektu Aquapark Praha. Tyto nemovitosti představují 92% celkových aktiv společnosti.

3.2. Komentář k výkazu zisků a ztrát

Společnost vykázala za účetní období ztrátu v částce 11 986 727,30 Kč. Důvodem ztráty byla skutečnost, že hlavní aktivitou společnosti bylo zahájení nového developerského projektu, takže výnosy vzniknou až v souvislosti s jeho dokončením v budoucnosti. V lednu 2007 způsobil orkán Kyrill škodu na objektu Aquaparku ve výši 2 057 tis. Kč, přičemž společnost obdržela pojistnou náhradu od ČPP ve výši 102 tis. Kč. Největšími nákladovými položkami byly placené úroky z půjček ve výši 7 517 tis. Kč, dále náklady ze smlouvy o řízení podniku s SPGroup a.s. ve výši 1 380 tis. Kč a náklady na vedení účetnictví ve výši 1 200 tisíc Kč.

3.3. Následné události

Ode dne, ke kterému byla sestavena účetní závěrka v rozsahu výkazu zisků a ztrát, rozvaha a příloha k účetní závěrce, do dne zpracování účetní závěrky nastaly tyto důležité skutečnosti, které

mohou významným způsobem ovlivnit stav majetku a hospodaření společnosti:

7.5.2008 bude uveden do provozu Aquapark v Čestlicích pod obchodní značkou AQUAPALACE PRAHA. Provozovatelem bude sesterská společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s, která bude mít nemovitosti aquaparku v pronájmu.

Dále došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

Předmět podnikání:

- Správa a údržba nemovitostí

Zapsáno: 24.dubna 2008

V březnu 2008 společnost postoupila nesplatnou pohledávku za společností Marie Group s.r.o. ve výši 916 650 tis. Kč nabytou postoupením společností ve skupině LIMITRANA TRADING LIMITED se sídlem v Nikósii, Kyperská republika.

3.4. Dlouhodobý hmotný majetek (tis. Kč)

<i>účt. třída</i>	<i>text</i>	<i>pořizovací cena</i>	<i>oprávky</i>	<i>netto</i>
031	Pozemky	11 495	0	11 495
042	Pořízení dlouh. hmot. majetku	1 055 163	0	1 055 163
052	Poskytnuté zálohy na DHM	710	0	710
	<i>Dlouhodobý hmotný majetek celkem</i>	1 067 368	0	1 067 368

3.5. Dlouhodobý nehmotný majetek (tis. Kč)

<i>účt. třída</i>	<i>text</i>	<i>pořizovací cena</i>	<i>oprávky</i>	<i>netto</i>
011	Zřizovací výdaje	113	45	68
	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek celkem</i>	113	45	68

3.6. Dlouhodobý hmotný majetek pořizovaný formou fin. pronájmu

Společnost neeviduje takový majetek.

3.7. Přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku (tis.Kč)

V roce 2007 byl pořízen nově dlouhodobý majetek společnosti – věci movité - nezabudované součásti stavby v Čestlicích u Prahy v rámci developerského projektu Aquapark Praha.

<i>Text</i>	<i>Na počátku</i>	<i>Přírůstky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Na konci</i>
Zřizovací výdaje	113	0	0	113
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek celkem</i>	<i>113</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>113</i>
Pozemky Čestlice u Prahy	5 000	6 495	0	11 495
Pořízení dlouh. hmot. majetku	350 876	706 555	2 268	1 055 163
Poskytnuté zálohy na DHM	143	746	179	710
<i>Dlouhodobý hmotný majetek celkem</i>	<i>356 019</i>	<i>713 796</i>	<i>2 447</i>	<i>1 067 368</i>
Celkem	356 132	713 796	2 447	1 067 481

3.8. Rozpis majetku zatíženého zástavním právem

Společnost neeviduje takový majetek.

3.9. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost neeviduje takový majetek.

3.10. Pohledávky

3.10.1. Pohledávky po splatnosti

Společnost neměla k rozvahovému dni žádné pohledávky po splatnosti.

3.11. Vlastní kapitál

3.11.1. Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období

V průběhu účetního období došlo ke snížení o záporný hospodářský výsledek ve výši 11 987 tis. Kč za účetní období 2007.

3.11.2. Rozdělení zisku/úhrada ztráty minulého roku

Ztráta za minulý rok ve výši 1 469 223,37 Kč byla zúčtována účet neuhrazené ztráty minulých let.

3.12. Základní kapitál

Základní kapitál byl ke konci účetního období 345 000 000,- Kč. Základní kapitál je 100% splacen.

3.13. Akcie

Společnost vydala ke dni 31.12.2007 345 000 ks listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.

3.14. Závazky

3.14.1. Závazky po lhůtě splatnosti více než 180 dní (tis. Kč)

Společnost neměla k rozvahovému dni takové závazky.

3.14.2. Závazky neuvedené v rozvaze např. ručení

Společnost neeviduje žádné takové závazky.

3.14.3. Dlouhodobé závazky

Společnost má dlouhodobé závazky ve výši 549 586 tis. Kč, z čehož 546 750 tis. Kč jsou závazky z titulu poskytnutého úvěru od SPGroup a příslušenství k tomuto úvěru ve výši 2 049 tis. Kč a dále dlouhodobá pozastávka firmě Skanska ve výši 787 tis. Kč.

3.14.4. Krátkodobé závazky

Společnost eviduje krátkodobé závazky v celkové výši 276 001 tis. Kč, z čehož závazky z obchodních vztahů činí 260 133 tis. Kč. Z toho závazky ve výši 246 830 tis. Kč jsou vůči generálnímu dodavateli stavby aquaparku firmě UNISTAV, vůči ostatním dodavatelům stavby ve výši 8 861 tis. Kč, vůči poskytovatelům právních služeb ve výši 795 tis. Kč, vůči dodavateli SPGroup ve výši 3 101 tis. Kč a vůči zahraničním poskytovatelům poradenských služeb ve výši 546 tis. Kč. Závazky ve skupině ve výši 5 422 tis. Kč jsou tvořeny nezaplacenými úroky z půjček SPGroup. Přijatá záloha ve výši 2 000 tis. Kč je záloha na nájem objektu aquaparku od společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. Jiné závazky ve výši 8 446 tis. Kč vznikly z titulu krátkodobých pozastávek dodavatelům stavby a zařízení aquaparku ve výši 1 962 tis. Kč a z titulu nezaplacené úhrady ve výši 6 484 tis. Kč za nákup pozemků pro rozšíření veřejné komunikace přiléhající k objektu aquaparku.

3.15. Rezervy

Společnost nemá vytvořeny žádné rezervy.

3.16. Rozdělení výnosů (v tis. Kč)

druh výnosu	2007
Tržby z prodeje služeb	204
Jiné provozní výnosy	108
Výnosové úroky	417
Kurzové zisky	2
celkem	731

3.17. Výdaje vynaložené na výzkum a vývoj

Společnost neměla v účetním období výdaje na výzkum a vývoj.

3.18. Odložená daň

Společnost nemá žádné rozdíly, z kterých by vznikl odložený daňový závazek. O odložené daňové pohledávce se z důvodu nevýznamnosti neúčtuje.

3.19. Podrozvahové účty

Společnost eviduje v podrozvaze nesplatnou pohledávku za společností Marie Group s.r.o. ve výši 916 650 tis. Kč nabytou postoupením.

3.20. Soudní spory

Společnost nevede žádné soudní spory.

Výrok auditora
k auditované nekonsolidované účetní závěrce Emitenta
vyhotovené dle českých účetních standardů
za účetní období končící k 31. prosinci 2006



BDO Prima Audit s. r. o.
Auditorská, účetní a poradenská firma

Olbrachtova 1980/5, 140 00 Praha 4
Česká republika
Tel.: 241 046 111, Fax: 241 046 221
E-mail: bdo@bdo.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA pro akcionáře společnosti GREENVALE a.s.

Na základě provedeného auditu jsme dne 25. května 2007 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy na stranách 8 až 21, zprávu následujícího znění:

„Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti GREENVALE a.s., tj. rozvahu k 31.12.2006, výkaz zisku a ztráty za období od 1.1.2006 do 31.12.2006 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlídně k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

IČ 45 31 43 81
Zapsána v OR Městským soudem v Praze
Oddíl C., vložka 7279
Osvědčení KA ČR 018



BDO Prima Audit s. r. o.
Auditorská, účetní a poradenská firma

Obrachtova 1980/5, 140 00 Praha 4
Česká republika
Tel.: 241 046 111, Fax: 241 046 221
E-mail: bdo@bdo.cz

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2006 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2006 v souladu s českými účetními předpisy.“

Prověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2006. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy vztahujícími se k prověrce a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2006.

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti GREENVALE a.s. s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.



BDO Prima Audit s. r. o.
Auditorská, účetní a poradenská firma

Olbrachtova 1980/5, 140 00 Praha 4
Česká republika
Tel.: 241 046 111, Fax: 241 046 221
E-mail: bdo@bdo.cz

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti GREENVALE a.s. k 31. 12. 2006 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 29.6.2007

BDO Prima Audit s.r.o.
zastoupená partnery:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Doležal'.

Doc. Ing. Jan Doležal, CSc.
auditor, osvědčení č. 0070

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Novák'.

Ing. Ladislav Novák
auditor, osvědčení č. 0165

**Účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2006
vyhotovená dle českých účetních standardů**

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2006

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

GREENVALE a.s.
Masarykovo nábř. 235/28
Praha 1
11000

IČ
2 7 3 9 3 4 1 1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)	001	390 992	-23	390 969	639 901
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	356 132	-23	356 109	304 735
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.8.)	004	113	-23	90	113
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	113	-23	90	113
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.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B. II. 1. až B. II. 9.)	013	356 019	0	356 019	304 622
B. II. 1.	Pozemky	014	5 000	0	5 000	5 000
2.	Stavby	015	0	0	0	0
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	0	0	0	0
4.	Pěstičské 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	350 876	0	350 876	299 622
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	143	0	143	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B. III. 1. až B. III. 7.)	023	0	0	0	0
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 - ovládací a fiducí osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6.	Posřizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0

IČ: 27393411

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	031	34 852	0	34 852	335 024
C. I.	Zásoby (součet C. I.1. až C. I.6.)	032	0	0	0	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	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C. II. 1. až C. II.8.)	039	0	0	0	0
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládací a fiduci osoba	041	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a 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.	Krátkodobé pohledávky (součet C. III.1. až C. III.9.)	048	21 938	0	21 938	1 088
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	0	0	0	89
2.	Pohledávky - ovládací a řídicí osoba	050	57	0	57	57
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	052	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6.	Stat - daňové pohledávky	054	1 860	0	1 860	456
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	0	0	0	0
8.	Dohadné účty aktivní	056	0	0	0	0
9.	Jiné pohledávky	057	20 021	0	20 021	486
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C. IV. 1 až C. IV.4)	058	12 914	0	12 914	333 936
C. IV. 1.	Peníze	059	198	0	198	47
2.	Účty v bankách	060	716	0	716	333 889
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	12 000	0	12 000	0
4.	Polizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	Časové rozlišení (D. I. 1. + D. I. 3.)	063	8	0	8	142
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	8	0	8	142

IČ: 27393411

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067	390 969	639 901
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.)	068	343 513	1 982
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	345 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	070	345 000	2 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3.	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. II.1 až A. II.4)	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.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	078	0	0
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	080	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	081	-18	0
A. IV. 1.	Nerозdělený zisk minulých let	082	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083	-18	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	-1 469	-18
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	085	47 456	637 907
B. I.	Rezervy (součet B. I.1. až B. I.4.)	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.	Dlouhodobé závazky (součet B. II. 1. až B. II. 10.)	091	0	0
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	0	0
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

IČ: 27393411

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
a	b	c	5	6
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	102	47 456	637 907
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	7 228	304 907
2.	Závazky - ovládací a řídicí osoba	104	40 228	333 000
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	0	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	0	0
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	0	0
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	0	0
9.	Vydané dluhopisy	111	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	112	0	0
11.	Jiné závazky	113	0	0
B.IV.	Bankovní úvěry a vypomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	114	0	0
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116	0	0
3.	Krátkodobé finanční vypomoci	117	0	0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1 + C.I.2.)	118	0	12
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	0	12
2.	Výnosy příštích období	120	0	0

Sestaveno dne: 25.5.2007

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem nemovitostí

Podpisový záznam:



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2006

(v celých tisících Kč)

IČ
2 7 3 9 3 4 1 1

Název a sídlo účetní jednotky
GREENVALE a.s.
 Masarykovo nábř. 235/28
 Praha 1
 11000

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutčnost v účetním období	
			báznem 1	minulem 2
a	b	c		
I.	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	Obchodní marže (I. - A.)	03	0	0
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	143	0
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	143	0
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0
3.	Aktivace	07	0	0
B.	Vykonaná spotřeba (B.1. + B.2.)	08	1 826	724
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	10	0
2.	Služby	10	1 816	724
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. - B.)	11	-1 683	-724
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	0	0
C. 1.	Mzdové náklady	13	0	0
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	0	0
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	0
4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	21	1
E.	Odpsý dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	23	0
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálů (III.1. + III.2.)	19	0	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	0	0
2.	Tržby z prodeje materiálů	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálů (F.1. + F.2.)	22	0	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	0
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.	Ostatní provozní výnosy	26	0	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	0	12
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+) až V.)	30	-1 727	-737

IČ: 27393411

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnosti v účetním období	
			běžným 1	minulým 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	0	0
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
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	532	721
N.	Nákladové úroky	43	227	0
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	47	2
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	258	719
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	0	0
Q. 1.	- splatná	50	0	0
2.	- odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (průvazní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	-1 469	-18
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	55	0	0
S. 1.	- splatná	56	0	0
2.	- odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58	0	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.)	60	-1 469	-18
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (průvazní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	-1 469	-18

Sestaveno dne: 25.5.2007

Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem nemovitosti

Podpisový záznam:



GREENVALE a.s.

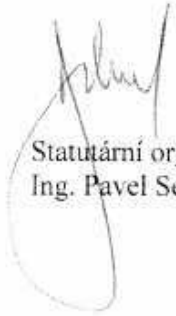
Příloha k účetní závěrce

za účetní období

1.1.2006 – 31.12.2006

Datum:
25.5.2007

Zpracoval:
Ing. Petr Pořízek


Statutární orgán:
Ing. Pavel Sehnal

I. Obecné údaje**1.1 Identifikační údaje**

Firma:	GREENVALE a.s.
Sídlo:	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00
Právní forma:	Akciová společnost
Rozhodující předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
IČO:	273 93 411

1.2. Akcionáři společnosti

Jediným akcionářem společnosti k 31.12.2006 je Ing. Pavel Sehnal, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00, který je vlastníkem 100% akcií.

1.3. Změny v obchodním rejstříku za rok 2006

V průběhu účetního období došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

Sídlo: *Praha 1, Ovocný trh 572/11, PSČ: 110 00*

Zapsáno: 2.listopadu 2005

Vymazáno: 8.února 2006

Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00

Zapsáno: 8.února 2006

Akcie (nové): 343 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě

ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Zapsáno: 13.prosince 2006

Základní kapitál: 2 000 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Zapsáno: 2.listopadu 2005
Vymazáno: 13.prosince 2006

345 000 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Zapsáno: 13.prosince 2006

Ostatní skutečnosti:

- *Jediný akcionář rozhodl o zvýšení základního kapitálu společnosti GREENVALE a.s., se sídlem Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ: 110 00, IČ 27393411 takto: Důvodem navrhovaného zvýšení základního kapitálu je možnit jedinému akcionáři, tj. Ing. Pavlu Sehnalovi kapitalizovat své pohledávky za společností, zlepšit kapitálovou strukturu společnosti cestou jejího bilančního oddlužení a posílit tak její vlastní kapitál v zájmu zajištění nezbytné míry finanční stability společnosti. Zvýšení základního kapitálu bude provedeno upsáním nových akcií peněžitými vklady. Ke zvýšení základního kapitálu dojde upsáním nových akcií, a to zvýšením z částky 2.000.000,- Kč o částku 343.000.000,- Kč na částku 345.000.000,- Kč. Upisování nad částku navrhovaného zvýšení základního kapitálu, tj. 343.000.000,- Kč se nepřipouští. Ke zvýšení základního kapitálu společnosti bude vydáno 343.000 ks nekótovaných kmenových akcií znějících na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1.000,- Kč. Emisní kurs každé akcie odpovídá její jmenovité hodnotě, tj. činí 1.000,- Kč. Práva spojená s akciemi jsou stejná jako práva spojená se stávajícími akciemi společnosti, která nebudou emisí nových akcií nijak dotčena. Všechna práva spojená s vlastnictvím a držením akcií, jež přísluší podle zákona a stanov společnosti akcionáři zůstanou zachována. Určuje se, že všechny nově emitované akcie budou upsány bez využití přednostního práva a nabídnuty určitému zájemci, jímž je jediný akcionář společnosti, tj. Ing. Pavel Sehnal, r.č. 640701/0434, Praha 4, Braník, Vavřanova 1440, PSČ: 142 00. Pro upisování akcií bez využití přednostního práva určitým zájemcem bude poskytnuta lhůta patnácti (15) pracovních dnů ode dne doručení návrhu na uzavření smlouvy o upsání akcií s tím, že návrh na uzavření smlouvy o upsání akcií spolu s písemným oznámením počátku běhu lhůty pro upisování akcií zaslaným doporučeným dopisem nebo předaným osobně proti podpisu oznámí představenstvo Společnosti určitému zájemci, tedy Ing. Pavlu Sehnalovi bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti dnů ode dne zápisu tohoto rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze. Určuje se způsob splacení emisního kurzu upsaných akcií tak, že ve lhůtě pro splacení emisního kurzu upsaných akcií bude uzavřena smlouva o započtení peněžitých pohledávek určitého zájemce za společností proti pohledávce společností vůči určitému zájemci na splacení emisního kurzu nově upsaných akcií, a to pohledávky určitého zájemce ve výši 333.000.000,- Kč z titulu nároku na vrácení jistiny půjčky dle Smlouvy o půjčce ze dne 8.11.2005 a dále pohledávky určitého zájemce ve výši 10.000.000,- Kč titulu nároku na vrácení jistiny půjčky dle Smlouvy o půjčce ze dne 13.4.2006. Započtení příslušenství půjček je vyloučeno. Návrh smlouvy o započtení pohledávek předloží*

představenstvo Společnosti určitému zájemci současně s návrhem smlouvy o upsání akcií. Emisní kurs upsaných akcií bude splacen výlučně započtením. Lhůta pro splacení emisního kurzu upsaných akcií, tj. lhůta pro uzavření smlouvy o započtení činí patnáct pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o upsání akcií s tím, že marným uplynutím této lhůty zaniká vázanost společnosti o započtení pohledávek.

Zapsáno: 26.října 2006

Vymazáno: 13.prosince 2006

1.4. Organizační struktura

Společnost je řízena rozhodnutím valné hromady společnosti. Výkon rozhodnutí valné hromady vykonává v souladu se stanovami představenstvo. V čele společnosti stojí jediný člen představenstva.

1.5. Členové představenstva a dozorčí rady ke dni uzavírání účetních knih

<i>jméno</i>	<i>funkce</i>	<i>od</i>
Ing. Pavel Sehnal	člen představenstva	3.11.2005

Ing. Petr Kachlík	předseda dozorčí rady	3.11.2005
Mgr. Milan Kolanda	člen dozorčí rady	3.11.2005
Mgr. Luboš Havel	člen dozorčí rady	3.11.2005

1.6. Zaměstnanci a osobní náklady

	<i>počet zaměstnanců</i>	<i>osobní náklady</i>
zaměstnanci celkem	0	0 tis. Kč

V průběhu roku účetního období nezaměstnávala společnost žádné zaměstnance.

1.7. Půjčky, úvěry, záruky a jiná plnění

Společnost neposkytla půjčky, úvěry, záruky ani jiná obdobná plnění členům statutárních orgánů, dozorčí rady nebo zaměstnanci.

II. *Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování*

2.7. Způsoby oceňování

2.7.1. *Oceňování zásob nakupovaných a vytvořených vlastní činností*

Společnost nepořídila v účetním období nové zásoby.

2.7.2. Oceňování dlouhodobého hmotného a nehmotného investičního majetku (HIM a NHIM)

Hmotný majetek byl v době pořízení oceněn pořizovací cenou.

2.7.3. Oceňování cenných papírů (CP) a majetkových účastí

Společnost nepořizovala majetkové účasti ani jiné CP vyjma depozitních směnek.

2.7.4. Oceňování příchovků a přírůstků zvířat

Společnost neúčtovala o zvířatech.

2.8. Druhy vedlejších pořizovacích nákladů

Společnost účtuje o vedlejších pořizovacích nákladech podle účetních postupů stanovených vyhláškou 500/2002 Sb.

2.9. Podstatné změny ve způsobu oceňování a postupů odpisování dlouhodobého hmotného majetku.

V průběhu účetního období nedošlo ke změně ve způsobu oceňování nebo odpisování.

2.10. Způsob stanovení opravných položek

Společnost v roce 2006 nevytvářela opravné položky k pohledávkám.

2.11. Způsob stanovení odpisových plánů a použité odpisové metody

Společnost nemá zařazený DHM k odpisování, odepisuje zřizovací výdaje a to dle Zákona č. 586/1992 Sb, §32a.

2.12. Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou korunu

V průběhu účetního období byly majetek a závazky v cizí měně přepočítány aktuálním kurzem vyhlášeným Českou národní bankou.

III. Doplnující informace k rozvaze a k výkazu zisků a ztrát

3.1. Komentář k rozvaze

Hlavním aktivem společnosti ve výši 356 019 tis. Kč jsou nemovitosti – pozemky a nedokončené stavby včetně venkovních úprav v Čestlicích u Prahy v rámci developerského projektu Aquapark Praha. Tyto nemovitosti představují 91% celkových aktiv společnosti.

3.2. Komentář k výkazu zisků a ztrát

Společnost vykázala za účetní období ztrátu v částce 1 469 tis. Kč. Důvodem ztráty byla skutečnost, že hlavní aktivitou společnosti bylo zahájení nového developerského projektu, takže výnosy vzniknou až v souvislosti s jeho dokončením v budoucnosti.

3.3. Následné události

Ode dne, ke kterému byla sestavena účetní závěrka v rozsahu výkazu zisků a ztrát, rozvaha a příloha k účetní závěrce, do dne zpracování účetní závěrky nastaly tyto důležité skutečnosti, které mohou významným způsobem ovlivnit stav majetku a hospodaření společnosti:

Došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

Akcie: 345 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Zapsáno: 13.dubna 2007

10 ks kmenové akcie na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč

Zapsáno: 2.listopadu 2005

Vymazáno: 13.dubna 2007

343 000 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě
1 000,- Kč

Zapsáno: 13.prosince 2006

Vymazáno: 13.dubna 2007

3.4. Dlouhodobý hmotný majetek (tis. Kč)

<i>účet. třída</i>	<i>text</i>	<i>pořizovací cena</i>	<i>oprávky</i>	<i>netto</i>
031	Pozemky Čestlice u Prahy	5 000	0	5 000
042	Pořízení dlouh. hmot. majetku	350 876	0	350 876
052	Poskytnuté zálohy na DHM	143	0	143
	<i>Dlouhodobý hmotný majetek celkem</i>	356 019	0	356 019

3.5. Dlouhodobý nehmotný majetek (tis. Kč)

<i>účet. třída</i>	<i>text</i>	<i>pořizovací cena</i>	<i>oprávky</i>	<i>netto</i>
011	Zřizovací výdaje	113	23	90
	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek celkem</i>	113	23	90

3.6. Dlouhodobý hmotný majetek pořizovaný formou fin. pronájmu

Společnost neeviduje takový majetek.

3.7. Přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku (tis.Kč)

V roce 2006 byl pořízen nově dlouhodobý majetek společnosti – věci movité - nezabudované součásti stavby v Čestlicích u Prahy v rámci developerského projektu Aquapark Praha.

<i>Text</i>	<i>Na počátku</i>	<i>Přírůstky</i>	<i>Úbytky</i>	<i>Na konci</i>
Zřizovací výdaje	113	0	0	113
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek celkem</i>	<i>113</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>113</i>
Pozemky Čestlice u Prahy	5 000	0	0	5 000
Pořízení dlouh. hmot. majetku	299 622	51 259	5	350 876
Poskytnuté zálohy na DHM	0	143	0	143
<i>Dlouhodobý hmotný majetek celkem</i>	<i>304 622</i>	<i>51402</i>	<i>5</i>	<i>356 019</i>
Celkem	304 735	51402	5	356 132

3.8. Rozpis majetku zatíženého zástavním právem

Společnost neeviduje takový majetek.

3.9. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost neeviduje takový majetek.

3.10. Pohledávky

3.10.1. Pohledávky po splatnosti

Společnost neměla k rozvahovému dni žádné pohledávky po splatnosti.

3.11. Vlastní kapitál

3.11.1. Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období

V průběhu účetního období došlo ke zvýšení vlastního kapitálu úpisem nových akcií ve výši 343 000 tis. Kč a snížení o záporný hospodářský výsledek ve výši 1 469 tis. Kč za účetní období 2006.

3.11.2. Rozdělení zisku/úhrada ztráty minulého roku

Ztráta za minulý rok ve výši 17 640,84 Kč byla zúčtována účet neuhrazené ztráty minulých let.

3.12. Základní kapitál

Základní kapitál byl ke konci účetního období 345 000 000,- Kč. Základní kapitál je 100% splacen.

3.13. Akcie

Společnost vydala ke dni 31.12.2006 10 ks akcií na majitele v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000,- Kč a 343 000 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč.

3.14.Závazky

3.14.1. Závazky po lhůtě splatnosti více než 180 dní (tis. Kč)

Společnost neměla k rozvahovému dni takové závazky.

3.14.2. Závazky neuvedené v rozvaze např. ručení

Společnost neeviduje žádné takové závazky.

3.15.Rezervy

Společnost nemá vytvořeny žádné rezervy.

3.16.Rozdělení výnosů (v tis. Kč)

druh výnosu	2006
Tržby z prodeje služeb	143
Výnosové úroky	532
celkem	675

3.17.Výdaje vynaložené na výzkum a vývoj

Společnost neměla v účetním období výdaje na výzkum a vývoj.

3.18.Odložená daň

Společnost nemá žádné rozdíly, z kterých by vznikl odložený daňový závazek. O odložené daňové pohledávce se z důvodu nevýznamnosti neúčtuje.

3.19.Podrozvahové účty

Společnost eviduje v podrozvaze nesplatnou pohledávku za společností Marie Group s.r.o. ve výši 916 650 tis. Kč nabytou postoupením.

3.20.Soudní spory

Společnost nevede žádné soudní spory.

**Mezitímní nekonsolidované finanční údaje společnosti GREENVALE a.s.
k 30. 6. 2008**

**Neauditované a nekonsolidované mezitímní finanční údaje společnosti GREENVALE a.s.
k 30.6.2008 vypracované dle mezinárodních standardů finančního výkaznictví IFRS**

Rozvaha k 30.6.2008 (tis.Kč)	30.6.2008	31.12.2007
Aktiva celkem	2 402 454	1 159 652
Dlouhodobá aktiva	2 342 406	1 069 950
Nehmotná aktiva	0	0
Pozemky, budovy a zařízení	260 135	1 067 369
Investice do nemovitostí	2 081 832	0
Finanční investice	0	0
Dlouhodobé pohledávky	439	0
Pohledávky z daně z příjmu	0	2 581
Krátkodobá aktiva	60 048	89 702
Krátkodobé pohledávky	37 399	75 542
Peníze a peněžní ekvivalenty	22 649	16 975
Ostatní krátkodobá aktiva	0	185
Vlastní kapitál a závazky celkem	2 402 454	1 159 652
Vlastní kapitál	973 480	334 039
Základní kapitál	345 000	345 000
Kapitálové fondy	0	0
Nerozdělené zisky	-10 960	-1 272
Zisk běžného roku	639 440	-9 689
Závazky	1 428 974	825 613
Rezervy	0	0
Dlouhodobé úvěry a půjčky	641 867	549 586
Dlouhodobé závazky	942	0
Krátkodobé úvěry a půjčky	580 000	0
Krátkodobé závazky	142 949	276 027
Závazek daně z příjmu	63 216	0

Tabulka 24 Nekonsolidovaný výkaz zisků a ztrát k 30.6.2008

Výkaz zisků a ztrát	<i>(v tis. Kč)</i>	30.6.2008	30.6.2007
Tržby za prodej služeb		6 235	137
Tržby za prodej služeb		6 235	137
Spotřeba materiálu a energie		1 303	21
Náklady na reprezentaci		5	3
Nákup služeb		900	1 438
Spotřeba materiálu a nákup služeb		2 208	1 462
Ztráta (zisk) z přecenění investic do nemovitostí		-717 861	0
Osobní náklady		2 010	0
Daň z nemovitostí		21	16
Kolky		5	2
Pojistné		1 512	0
Odpisy		11	11
Škody		0	2 057
Jiné provozní výnosy		-1 652	-108
Ostatní provozní náklady (výnosy)		1 896	1 968
Výnosové úroky		179	150
Nákladové úroky		15 169	1 384
Kurzové ztráty		82	61
Ostatní finanční náklady		38	19
Kurzové zisky		-49	0
Ostatní finanční výnosy		-307	-0
Ostatní finanční náklady (výnosy)		-235	80
Zisk (ztráta) z pokračujících činností před zdaněním		705 237	-4 605
Daň z příjmů		65 797	-879
Zisk (ztráta) z pokračujících činností		639 440	-3 726

GREENVALE a.s.

Komentář k finančním výkazům za první pololetí roku 2008

Popis podnikatelské činnosti a hospodářské výsledky emitenta za za 1. pololetí roku 2008 s uvedením důležitých faktorů, které ovlivnily podnikatelskou činnost a hospodářské výsledky emitenta

Společnost GREENVALE (dále jen „společnost“) pokračovala v dostavbě aquaparku a hotelu v Čestlicích u Prahy. Hlavním dodavatelem obou staveb je společnost UNISTAV a.s. Brno. Aquapark byl uveden do provozu 7.5.2008 a předpokládané datum uvedení do provozu hotelu je 1.11.2008. Areál aquaparku byl při zahájení provozu pronajmut společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. Hotel bude od 1.11.2008 pronajmut společností Redvale a.s. Dále uváděné výsledky hospodaření společnosti vychází z výše uvedených skutečností.

Položka „Pozemky, budovy a zařízení“ ve výši 260,135 mil. Kč je tvořena nedokončenou investicí do hotelu. Krátkodobé pohledávky jsou tvořeny hlavně nárokem na vrácení nadměrného odpočtu DPH ve výši 23,38 mil. Kč, prostředky v advokátní úschově ve výši 6,638 mil. Kč z titulu nákupu pozemků od společnosti První investorská a.s. pro rozšíření silnice a nezaplaceného nájemného provozovatelem aquaparku ve výši 7,372 mil. Kč (bylo zaplacen v srpnu 2008). Dlouhodobý úvěr ve výši 800 mil. Kč byl poskytnut podnikem ve skupině SPGroup a.s., je splatný 30.11.2011 a k 30.6.2008 z něj bylo čerpáno 696,628 mil. Kč a dlužné úroky k 30.6.2008 činily 15,169 mil. Kč. Dlouhodobé závazky ve výši 942 tis. Kč vznikly z titulu pozastávek stavebním dodavatelům, v případě, kdy nepředložili bankovní záruku. Obvykle jsou ve výši 10 % a uvolňují se ve výši 5% po odstranění vad a nedodělků a 5 % po skončení záruční doby nebo předložení bankovní záruky. Krátkodobá bezúročná půjčka v celkové výši 800 mil. Kč, splatná 31.3.2009, byla poskytnuta jediným akcionářem společnosti Ing. Pavlem Sehnalem. K 30.6.2008 z ní bylo vyčerpáno 580 mil. Kč. Krátkodobé závazky jsou tvořeny především závazky vůči dodavatelům (převážně stavebním) ve výši 126,148 mil. Kč, 2 mil. Kč nezúčtovanou přijatou zálohou od provozovatele aquaparku, krátkodobými pozastávkami dodavatelům ve výši

7,599 mil. Kč a dluhem ve výši 6,638 mil. Kč z titulu nákupu pozemků od společnosti První investorská a.s. pro rozšíření silnice (kryto advokátní úschovou viz. text výše v tomto odstavci). Závazky z titulu zúčtovaných nevyplacených mezd a příslušných odvodů činily 549 tis. Kč (uhrazeno v červencovém výplatním termínu).

V květnu 2008 byl uveden do provozu aquapark. Tato skutečnost byla promítnuta do položky „Investice do nemovitostí“ následujícím způsobem:

Investicemi do nemovitostí se rozumí nemovitosti (pozemky nebo budovy či části budov), které jsou drženy za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo jejich kapitálového zhodnocení. Společnost používá pro ocenění investic do nemovitostí „fair value“ model podle požadavků IAS 40.33 a následujících. Tento model je použit pro veškeré pozemky, budovy nebo jejich části, jež jsou prezentovány jako investice do nemovitostí.

Společnost oceňuje veškeré investice do nemovitostí v jejich reálných hodnotách vždy k datu účetní závěrky. Změny v reálných hodnotách investic do nemovitostí jsou účtovány jako zisky nebo ztráty do období, k němuž se změna reálných hodnot váže.

Reálnou hodnotou se rozumí cena, za niž by nemovitost mohla být směněna mezi obeznámenými ochotnými stranami v nezávislé transakci a nikoliv pod tlakem. Reálná hodnota investic do nemovitostí odráží tržní podmínky k rozvahovému dni.

Reálná hodnota je stanovena na základě aktuálních cen dosažených na aktivním trhu s obdobnými nemovitostmi (ve stejném regionu, v obdobném technickém stavu a s obdobnými uzavřenými nájemními a podobnými smlouvami). V případě, že nejsou aktuální ceny z aktivního trhu k dispozici, použije se pro stanovení reálné hodnoty náhradní postup podle následujícího pořadí:

1. výchozískem jsou aktuální ceny na aktivním trhu s nemovitostmi v jiném regionu nebo v jiném technickém stavu, které se upraví tak, aby odpovídaly podmínkám pro daný region nebo daný technický stav oceňované nemovitosti;
2. výchozískem jsou nedávné ceny obdobných nemovitostí (na méně aktivním trhu), které se upraví o vliv změn ekonomických podmínek od data transakce do data ocenění;
3. ocenění metodou diskontovaných peněžních toků založenou na projekci očekávaných budoucích peněžních toků.

Pro ocenění aquaparku bylo vzhledem k specifčnosti nemovitosti a tedy neexistenci aktivního trhu nebo nedávných nezávislých prodejních transakcí s obdobnými nemovitostmi zvoleno ocenění metodou diskontovaných peněžních toků.

Společnost stanovila projekci očekávaných peněžních toků na bázi očekávaných plateb nájemného od 1.7.2008 snížených o odhadované vlastní související provozní náklady a o odhadované výdaje na opravy a obnovu opotřebovávaných součástí nemovitosti a jejího zařízení. Použitá diskontní sazba reflektuje nejistoty plynoucí z tržních podmínek a uskutečněných odhadů budoucích peněžních toků.

V případě, že společnost plánuje investovat do rozšíření oceňované nemovitosti, nezahrnuje výpočet reálné hodnoty investice do tohoto rozšíření ani nárůst příjmů, který je po tomto technickém zhodnocení očekáván.

Tržby z prodeje služeb jsou tvořeny převážně nájemným za aquapark ve výši 5 mil. Kč a za související služby ve výši 1,195 mil. Kč. Zisk z přecenění investic do nemovitostí vznikl uvedením aquaparku do provozu. Nedokončená investice byla oceněna na bázi vynaložených nákladů („cost“ metoda) a dokončená investice je oceněna v souladu s metodikou IFRS reálnou hodnotou („fair value“ metoda) na bázi diskontovaných budoucích peněžních toků. Osobní náklady ve výši 2,01 mil. Kč souvisely s 23 zaměstnanci společnosti, z čehož hrubé mzdy tvořily částku 1,445 tis. Kč. Osobní náklady od zahájení provozu jsou plně kryty tržbami za služby poskytované v souvislosti s pronájmem nemovitostí. Náklady na drobné zařizovací předměty ve výši 930 tis. Kč byly jednorázově zúčtovány jako spotřeba materiálu. Jiné provozní výnosy ve výši 1,652 mil. Kč vznikly z titulu smluvních pokut. Nákladové úroky ve výši 15,169 mil. vznikly z dlouhodobého úvěru od společnosti SPGroup a.s. Náklady na pojištění majetku dosáhly výše 1,512 mil. Kč.

Srovnání s minulým obdobím

Zvýšení aktiv o 1 242,802 mil. Kč oproti závěru roku 2007 se projevilo téměř výhradně ve zvýšení hodnoty investic a bylo kryto zvýšením vlastního kapitálu o 639,441 mil. Kč, z toho hlavně zvýšením z titulu zisku dosaženého přeceněním aquaparku na reálnou hodnotu v částce 717,861 mil. Kč a snížením po zaúčtování ztráty z titulu odložené daně ve výši 63,216 mil. Kč, a zvýšením cizích zdrojů z titulu čerpaných úvěrů a půjček o 672,281 mil. Kč při současném snížení cizích zdrojů z důvodu snížení hodnoty závazků o 68,920 mil. Kč.

Tržby z prodeje služeb začaly nabíhat v podstatě až po uvedení aquaparku do provozu v květnu 2008. Od počátku roku začalo rovněž postupně zaměstnávání obslužného personálu až na celkových 23 zaměstnanců k 30.6.2008, což způsobilo mírnou ztrátu (cca 1 mil. Kč) ve výsledku hospodaření, neboť fakturovat za jejich služby provozovateli aquaparku bylo možné až po pronajmutí aquaparku v květnu 2008. Výrazné zvýšení je na straně placených úroků z důvodu masivního čerpání úvěrů, přestože čerpaná půjčka ve výši 580 mil. Kč od akcionáře byla bezúročná. Největší změnou byl dopad přecenění aquaparku u dokončené investice v souladu s pravidly IFRS a dosažení zisku z této transakce 717,861 mil. Kč (viz. komentář k rozvaze za 1. pololetí 2008). Další čistě účetní operací bylo zaúčtování odloženého daňového závazku vzniklého z titulu přecenění nemovitostí, dále z titulu ztráty minulých období a z důvodu zúčtování zřizovacích nákladů rovněž v souladu s metodikou IFRS s celkovým záporným dopadem do hospodářského výsledku 65,797 mil. Kč.

Předpokládaný budoucí vývoj podnikatelské činnosti emitenta a jeho hospodářských výsledků

Předpokládaný budoucí vývoj podnikatelské činnosti Emitenta a jeho hospodářských výsledků pro období od 30.6.2008 do 31.12.2009.

Podnikatelská činnost:

Ve druhém pololetí 2008 společnost předpokládá postupný růst tržeb. Růst tržeb vyplývá ze smluv uzavřených s nájemcem aquaparku AQUAPALACE PRAHA a koresponduje s růstem počtu návštěvníků v aquaparku. Do konce roku 2008 by měla být dokončena stavba hotelu navazujícího na aquapark AQUAPALACE PRAHA. Zahájení komerčního provozu hotelu je plánováno na leden 2009. Společnost neočekává v druhém pololetí roku 2008 ani během roku 2009 významnou změnu v podnikatelském zaměření, nabídce služeb, cenové strategii ani skladbě nájemců.

Hospodářské výsledky, struktura aktiv a pasiv:

Společnost předpokládá k 31.12.2008 bilanční sumu ve výši 2 883 072 tis. Kč, celkové roční tržby za prodej služeb by měly dosáhnout přibližně 47 800 tis. Kč. Společnost plánuje ve druhém pololetí 2008 emisi dluhopisů v celkové hodnotě 1 000 000 tis. Kč a dále snížení závazků vůči ovládající osobě a závazků vůči dodavatelům. Pro rok 2009 společnost nepředpokládá žádnou významnou změnu ve složení aktiv ani způsobu financování.

**Zpráva nezávislého auditora
o ověření prognózy vývoje finančních ukazatelů na léta 2008 – 2013
společnosti GREENVALE a.s,**

**Zpráva nezávislého auditora
o ověření
Prognózy vývoje finančních ukazatelů
na léta 2008 - 2013
společnosti
GREENVALE a. s.**

Rozdělovník:

Výtisk č. 1-3: GREENVALE a. s.
Výtisk č. 4: BDO Príma Audit s. r. o.

BDO
BDO Príma Audit s. r. o.



BDO Prima Audit s. r. o.
Auditorská, účetní a poradenská firma

Olbrachtova 1980/5, 140 00 Praha 4
Česká republika
Tel: 241 046 111, Fax: 241 046 221
E-mail: bdo@bdo.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI GREENVALE a. s.

V souladu s ISAE platnými pro prověrku předpokládaných finančních informací jsme prověřili příloženou Prognózu vývoje finančních ukazatelů společnosti GREENVALE a. s. na léta 2008 - 2013, odvolávající se na výsledky, dosažené touto společností za období 2006 - 2007. Za vypracování prognózy, jakož i za předpoklady, popsané v příloženém Komentáři k předpokladům zahrnutým v prognóze, z nichž samotná prognóza vychází, je odpovědné vedení společnosti.


Prognóza byla připravena pro účely vydání prospektu emitenta dlužných cenných papírů na Burze cenných papírů v Praze. Prognóza byla zpracována na základě dosažených výsledků za roky 2006 - 2007 a za využití hypotetických předpokladů o budoucích událostech a vývoji společnosti a provedených opatřeních vedení společnosti, u kterých se nutně neočekává, že nastanou.


Na základě naší prověrky důkazních informací na podporu těchto předpokladů jsme nezaznamenali žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že tyto předpoklady neposkytují přiměřené východisko pro prognózu. Dále se domníváme, že prognóza byla vypracována na základě daných předpokladů a navazuje metodicky na výkazy zpracované společností podle IFRS za léta 2006 - 2007.

Skutečné výsledky se budou pravděpodobně od prognózy lišit, protože k předpokládaným událostem často nedochází dle očekávání a odchylka by mohla být významná.

V Praze, dne 20. listopadu 2008

BDO Prima Audit s. r. o.
zastoupená partnery:


Ing. Petr Slaviček
auditor, osvědčení č. 2076


Doc. Ing. Jan Doležal, CSc.
auditor, osvědčení č. 0070

**Stanovisko nezávislého auditora
k metodě ocenění investic do nemovitostí použité ve finančních výkazech Emitenta
vyhotovených dle mezinárodních účetních standardů IFRS
k 30. 6. 2008**

**Stanovisko nezávislého auditora
o ověření Metodiky ocenění
investice do nemovitostí
společnosti GREENVALE a. s.**



BDO Prima Audit s. r. o.

Auditorská, účetní a poradenská firma



BDO Prima Audit s. r. o.
Auditorská, účetní a poradenská firma

Olbrachtova 1980/5, 140 00 Praha 4
Česká republika
Tel.: 241 046 111, Fax: 241 046 221
E-mail: bdo@bdo.cz

STANOVISKO NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI GREENVALE a. s.

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti GREENVALE a.s.

Za zpracování ocenění investice do nemovitostí, předání a pravost odpovídajících podkladů nutných k vydání Stanoviska nezávislého auditora odpovídá statutární orgán společnosti objednavatele.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je ověřit, zda ocenění investice do nemovitostí (aquaparku) provedené a vykázané společností GREENVALE a.s. ve finančních výkazech za 1. pololetí roku 2008 je v souladu s metodikou požadovanou Mezinárodními výkazy účetního výkaznictví a vydat na základě provedeného ověření Stanovisko nezávislého auditora.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a související normou ISAE 3000 - Ověřovací zakázky jiné než audit nebo prověrky historických finančních informací.

Ověřovací zakázka zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat dostatečné důkazní informace pro vydání našeho výroku. Byly nám předloženy následující dokumenty a poskytnuty následující informace:

- Finanční výkazy za 1. pololetí roku 2008
- Prognózy nebo odhady zisku společnosti
- Nájemní smlouva na Aquapalace a potřebná vysvětlení vedení společnosti

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku:


Výrok auditora

Podle našeho názoru metodika použitá a popsaná společností GREENVALE a.s. při ocenění investice do nemovitostí ve finančních výkazech za první pololetí roku 2008 je v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS).

V Praze, dne 20. listopadu 2008

BDO Prima Audit s.r.o.
zastoupená partnery:

Doc. Ing. Jan Doležal, CSc.
auditor, osvědčení č. 0070


Ing. Petr Slaviček
auditor, osvědčení č. 2076

26. PŘÍLOHY

- Výpis z katastru nemovitostí k 11. 11. 2008
- Katastrální mapa

prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2008 11:32:08

Katastrální území: CZ0209 Praha-východ Obec: 538141 Čestlice

Parcela: 623440 Čestlice List vlastnictví: 507

Uzemi jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
GREENVALE a.s., Masarykovo nábřeží 235/20, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1 27393411				
B Nemovitosti				
Pozemky	Vyměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 325	11659	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 326	1554	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 385	1687	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 387	119	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 388	96	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 389	67	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 390	51	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 392	4367	zastavěná plocha a nádvoří		
P 105/123	93	orná půda		zemědělský půdní fond
P 105/130	77	orná půda		zemědělský půdní fond
	475/1	ostatní plocha	jiná plocha	
P 475/2	2443	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	475/4	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
	475/5	vodní plocha	vodní nádrž umělá	
	475/6	ostatní plocha	manipulační plocha	
	476/1	ostatní plocha	jiná plocha	
Stavby				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcele
	Čestlice, č.p. 138	obč.vyb.		St. 325
bez čp/če		garáž		St. 326
bez čp/če		garáž		St. 385
bez čp/če		tech.vyb		St. 387
bez čp/če		jiná st.		St. 388
bez čp/če		jiná st.		St. 389
bez čp/če		jiná st.		St. 390
rozestav.		ubyt.zař		St. 392
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou				
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2008 11:32:08

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538141 Čestlice
Kat.území: 623440 Čestlice List vlastnictví: 507
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D. *Jiné zápisy - Bez zápisu*

E. *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

☒ Smlouva kupní ze dne 08.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2005.
V-9660/2005-209
Pro: GREENVALE a.s., Masarykovo nábřeží 235/28, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1 *ŘČ/IČO: 27393411*

☒ Smlouva kupní ze dne 20.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2007.
V-12073/2007-209
Pro: GREENVALE a.s., Masarykovo nábřeží 235/28, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1 *ŘČ/IČO: 27393411*

☒ Smlouva kupní ze dne 20.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.01.2008.
V-799/2008-209
Pro: GREENVALE a.s., Masarykovo nábřeží 235/28, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1 *ŘČ/IČO: 27393411*

☒ Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 01.09.2008.
Z-22067/2008-209
Pro: GREENVALE a.s., Masarykovo nábřeží 235/28, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1 *ŘČ/IČO: 27393411*

☒ Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 01.09.2008.
Z-22070/2008-209
Pro: GREENVALE a.s., Masarykovo nábřeží 235/28, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1 *ŘČ/IČO: 27393411*

F. *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m²]</i>
105/123	24200	93
105/130	21100	32
	24200	45

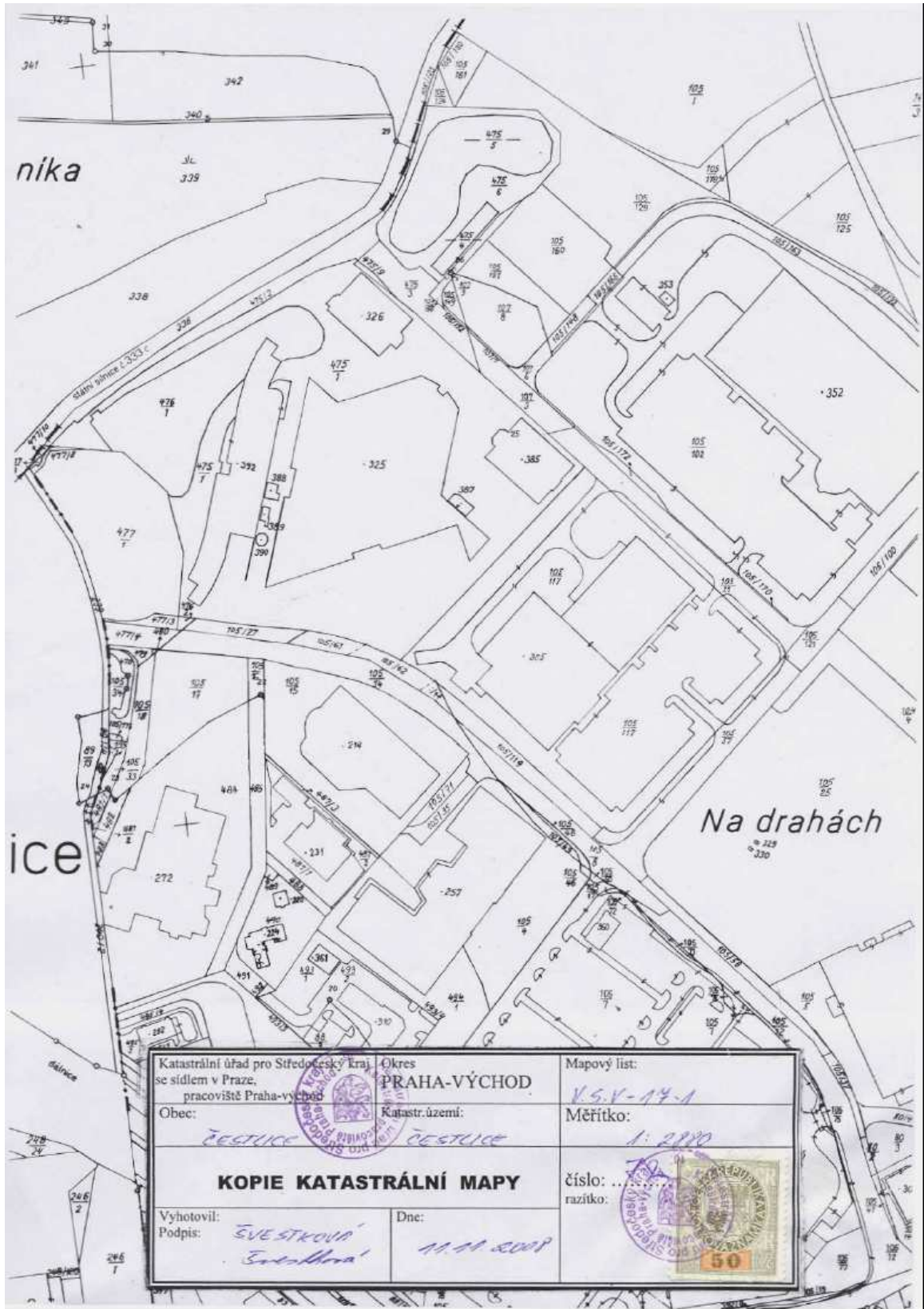
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitov

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: V-11913/2008-209

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ Vyhотовeno: 11.11.2008 11:32:08

Vyhotovil: Švestková Petra

Řízení PÚ: ⁷⁰ *Podpis, razítka: Švestková Petra 200,-*



EMITENT
GREENVALE a.s.
Masarykovo nábřeží 235/28
110 00 Praha 1

MANAŽER EMISE
Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4

PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA
White & Case, advokátní kancelář
Na Příkopě 8
110 00 Praha 1

KOTAČNÍ AGENT
Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4

ADMINISTRÁTOR
Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4

AUDITOR EMITENTA
BDO Prima Audit s.r.o.
Olbrachtova 1980/5
140 00 Praha 4