



Saunia, s.r.o.

**PROSPEKT DLUHOPISŮ
s pevným výnosem
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000,-Kč
splatných v roce 2025
ISIN: CZ0003528846**

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (dále také jako „**Prospekt**“) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 150.000.000,- Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých), která může být za podmínek uvedených v Prospektu navýšena až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty dluhopisů, se splatností v roce 2025 (dále také jako „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“) vydávaných obchodní společností Saunia, s.r.o., IČO: 276 33 594, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Olivova 2096/4, PSČ 11000, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 120349 (dále také jako „**Emitent**“). Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos ve výši 7,50 % p.a. Datem Emise je 1. leden 2021 (dále také jako „**Datum emise**“). Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, přidělil Dluhopisům ISIN: CZ0003528846.

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 z plateb vlastníkům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů.

Tento Prospekt je vyhotoven pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, v platném znění (dále také jako „**Nařízení o prospektu**“), v souladu s Nařízením o prospektu, nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Prováděcí nařízení o prospektu**“) – konkrétně přílohami 6 a 14 Prováděcího nařízení o prospektu, nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatku prospektu, oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301, zákonem č. 256/2004 Sb., o

podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (dále také jako „**ZPKT**“) a dalšími právními předpisy.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny právními předpisy. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (dále také jako „**ČNB**“).

Tento Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2020/147828/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2020/00066/CNB/572, ze dne 15. prosince 2020, které nabylo právní moci dne 16. prosince 2020. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které požaduje Nařízení o prospektu a další příslušné právní předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality jakýchkoli Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do jakýchkoli Dluhopisů. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl vyhotoven a informace v něm obsažené jsou aktuální ke dni 14. prosince 2020. Každá významná nová skutečnost (včetně negativních dopadů pandemie COVID-19), podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku k Prospektu. Takovýto dodatek bude schválen a uveřejněn stejným způsobem jako tento Prospekt.

Pro účely veřejné nabídky Dluhopisů je Prospekt (aktualizovaný případně formou dodatků) platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti dne 16. prosince 2021. Povinnost doplnit Prospekt formou jeho dodatků se v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit svou informační povinnost. Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či na základě jiných veřejně dostupných informací.

Emitent nehodlá požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu s cennými papíry.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Prospekt je prospektem retailových nekapitálových cenných papírů (dluhopisů) ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 Prováděcího nařízení o prospektu, který Emitent vyhotovil jako jediný dokument. Žádný státní orgán, s výjimkou ČNB, ani jiná osoba tento Prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo jeho 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.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů Emitenta jsou v některých zemích omezeny právními předpisy. Dluhopisy Emitenta, ani Prospekt nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. 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 rezidenty 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 držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemcům o koupi Dluhopisů, zejména zahraničním, 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 uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnost.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 9 do 14 hod. k nahlédnutí u Emitenta na adrese Československého exilu 2062/8,143 00 Praha 12 – Modřany. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce www.saunia.cz v sekci „Pro investory“.

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.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (CAS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Jestliže bude 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.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

OBSAH

1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ.....	3
2. SHRUTÍ PROSPEKTU.....	7
3. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	14
3.1. RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S EMITENTEM.....	14
3.2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM.....	21
4. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	23
5. NABÍDKA A PRODEJ.....	24
5.1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE.....	24
5.2. UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ.....	24
5.3. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	26
5.4. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ.....	26
6. EMISNÍ PODMÍNKY.....	28
6.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ.....	29
6.2. OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ.....	29
6.3. STATUS DLUHOPISŮ, PROHLÁŠENÍ A POVINNOSTI EMITENTA TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ.....	32
6.4. VÝNOS DLUHOPISŮ.....	32
6.5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ.....	33
6.6. PLATEBNÍ PODMÍNKY.....	35
6.7. ZDANĚNÍ.....	37
6.8. PROMLČENÍ.....	38
6.9. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK.....	38
6.10. OZNÁMENÍ.....	42
6.11. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK.....	42
7. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI.....	43
8. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ.....	44
9. INFORMACE O EMITENTOVĚ.....	46
9.1. ODPOVĚDNÉ OSOBY.....	46
9.2. ZPRÁVY ZNALCŮ.....	46
9.3. ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN.....	46
9.4. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU.....	46
9.5. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	47

9.6. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	48
9.7. RIZIKOVÉ FAKTORY	54
9.8. ÚDAJE O EMITENTOVĚ	54
9.9. PŘEHLED PODNIKÁNÍ	58
9.10. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	61
9.11. INFORMACE O TRENDYCH	63
9.12. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	64
9.13. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	64
9.14. SPOLEČNÍCI	64
9.15. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA	66
9.16. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	68
9.17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY	68
9.18. DOSTUPNÉ DOKUMENTY	69
10. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	70
11. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	74
12. VŠEOBECNÉ INFORMACE	76

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

2. SHRNUTÍ PROSPEKTU

Následující shrnutí Prospektu (dále také jako „Shrnutí“) bylo připraveno v souladu s Nařízením o prospektu, Prováděcím nařízením o prospektu a ZPKT. Shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi tohoto Prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve Shrnutí, mají význam jim přiřazený v emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ	
Název Dluhopisů a ISIN	Název Dluhopisů je „Saunia 7,50/25“. Dluhopisům byl přidělen mezinárodní identifikační kód ISIN: CZ0003528846.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost Saunia, s.r.o., IČO: 276 33 594, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Olivova 2096/4, PSČ 11000, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 120349, LEI: 315700L2TOLL1U551J24. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 773 767 992 nebo prostřednictvím emailové adresy matej.frydrych@saunia.cz.
Osoby umísťující a nabízející Dluhopisy	Dluhopisy umísťuje a nabízí sám Emitent.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt	Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. ČNB lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.
Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2020/147828/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2020/00066/CNB/572, ze dne 15. prosince 2020, které nabylo právní moci dne 16. prosince 2020.
Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod Prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek. Investor do Dluhopisů může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

ODDÍL B – KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ	
B.1 - Kdo je emitentem Dluhopisů?	
Sídlo, právní forma Emitenta, právní předpisy a země registrace	Emitent byl založen podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným na dobu neurčitou a vznikl 18. prosince 2006 zápisem do obchodního rejstříku Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 120349. Sídlem Emitenta je Praha 1 - Nové Město, Olivova 2096/4, PSČ 110 00, Česká republika. IČO Emitenta je 276 33 594, LEI je 315700L2TOLL1U551J24. Svou činnost provádí v souladu s právním řádem České republiky, zejména pak podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních

	<p>korporacích (dále také jako "ZOK"), zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, a vyhlášky č. 238/2011 Sb., o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a hygienické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch.</p>																														
Hlavní činnosti Emitenta	<p>Hlavní činností Emitenta je provoz tzv. saunových světů, tedy provozoven, ve kterých jsou poskytovány klientům Emitenta zejména služby v oblasti saunování, wellnessu, masáží a doplňkových služeb.</p>																														
Společníci Emitenta	<p>Společníky Emitenta jsou čtyři fyzické a jedna právnická osoba s následujícími podíly:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bohumil Píše, dat. nar. 4. března 1979, s podílem na Emitentovi a hlasovacích právech ve výši 28 %; - Michal Drozd, dat. nar. 4. července 1979, s podílem na Emitentovi a hlasovacích právech ve výši 20 %; - Radek Stavinoha, dat. nar. 9. ledna 1979, s podílem na Emitentovi a hlasovacích právech ve výši 20 %; - Jan Holeček, dat. nar. 7. prosince 1975, s podílem na Emitentovi a hlasovacích právech ve výši 12 %; - Pale Fire Capital SE se sídlem Žatecká 55/14, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO 04165918, s podílem na Emitentovi a hlasovacích právech ve výši 20%. 																														
Klíčové řídicí osoby Emitenta	<p>Klíčovou řídicí osobou Emitenta je jeho společník a jednatel pan Bohumil Píše, dat. nar. 4. března 1979, adresa: Československého exilu 2062/8, 143 00 Praha 12 – Modřany.</p>																														
Auditor Emitenta	<p>PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO: 40765521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4.</p>																														
B.2 – Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?																															
Klíčové finanční informace o Emitentovi	<p>Výkaz příjmů a výdajů (v tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>K 31.8.2019</th> <th>K 31.8.2018</th> <th>Za období od 1.9.2019 až 31.5.2020*</th> <th>Za období od 1.9.2018 až 31.5.2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní zisk/ztráta za účetní období (+/-)</td> <td>-39 636</td> <td>-36 955</td> <td>-40 880</td> <td>-21 847</td> </tr> </tbody> </table> <p>* předběžné nebo mezitímní neauditované výsledky</p> <p>Rozvaha (v tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>K 31.8.2019</th> <th>K 31.8.2018</th> <th>Za období od 1.9.2019 až 31.5.2020*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</td> <td>300 721</td> <td>302 004</td> <td>396 684</td> </tr> <tr> <td>Běžná likvidita (krátkodobá aktiva/krátkodobé závazky)</td> <td>0,7087</td> <td>0,2317</td> <td>0,2247</td> </tr> <tr> <td>Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu (závazky celkem/ celkový vlastní kapitál)</td> <td>7,2532</td> <td>-7,9792</td> <td>26,9746</td> </tr> <tr> <td>Koeficient úrokového krytí (provozní výnosy/úrokové náklady)</td> <td>5,3723</td> <td>6,1036</td> <td>6,0912</td> </tr> </tbody> </table>		K 31.8.2019	K 31.8.2018	Za období od 1.9.2019 až 31.5.2020*	Za období od 1.9.2018 až 31.5.2019	Provozní zisk/ztráta za účetní období (+/-)	-39 636	-36 955	-40 880	-21 847	Položka	K 31.8.2019	K 31.8.2018	Za období od 1.9.2019 až 31.5.2020*	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	300 721	302 004	396 684	Běžná likvidita (krátkodobá aktiva/krátkodobé závazky)	0,7087	0,2317	0,2247	Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu (závazky celkem/ celkový vlastní kapitál)	7,2532	-7,9792	26,9746	Koeficient úrokového krytí (provozní výnosy/úrokové náklady)	5,3723	6,1036	6,0912
	K 31.8.2019	K 31.8.2018	Za období od 1.9.2019 až 31.5.2020*	Za období od 1.9.2018 až 31.5.2019																											
Provozní zisk/ztráta za účetní období (+/-)	-39 636	-36 955	-40 880	-21 847																											
Položka	K 31.8.2019	K 31.8.2018	Za období od 1.9.2019 až 31.5.2020*																												
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	300 721	302 004	396 684																												
Běžná likvidita (krátkodobá aktiva/krátkodobé závazky)	0,7087	0,2317	0,2247																												
Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu (závazky celkem/ celkový vlastní kapitál)	7,2532	-7,9792	26,9746																												
Koeficient úrokového krytí (provozní výnosy/úrokové náklady)	5,3723	6,1036	6,0912																												

* předběžné nebo mezitímní neauditované výsledky

Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)

Položka	K 31.8.2019	K 31.8.2018	Za období od 1.9.2019 až 31.5.2020*	Za období od 1.9.2018 až 31.5.2019
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-25 569	-33 025	-11 743	-15 165
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	173 665	112 631	57 011	81 366
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-104 052	-86 104	-88 366	-64 354

* předběžné nebo mezitímní neauditované výsledky

Auditor v nezávislé zprávě k účetním závěrkám sestaveným k 31.8.2018 a ke dni 31.8.2019 upozornil na:

- žalobu Emitenta z titulu smluvních pokut podanou v roce 2017 proti bývalému generálnímu dodavateli výstavby saunových center Emitenta, společnosti T.S.G.P. s.r.o. V roce 2020 bylo rozhodnuto o konkursu společnosti T.S.G.P. s.r.o. Emitent v konkursním řízení přihlásil pohledávky v celkové hodnotě 34,8 mil. Kč. V současnosti probíhají jednání s insolvenčním správcem o smírném řešení sporu,
- riziko trvání Emitenta ve vztahu k výši ztráty, vlastnímu kapitálu a výši krátkodobých závazků Emitenta, které v uvedených obdobích převyšovaly krátkodobé pohledávky. Tyto skutečnosti ukazují dle auditora na existenci významné nejistoty, která může mít dopad na trvání Emitenta.

B.3 – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

Hlavní rizika specifická pro Emitenta

Hlavní specifická rizika týkající se Emitenta jsou následující:

- riziko nejistého trvání Emitenta – hospodaření Emitenta vykázalo v minulých letech ztrátu, která je dána zejména investicemi Emitenta do výstavby nových saunových světů, přičemž Emitent nemá smluvně zajištěno dlouhodobé financování. Zánik Emitenta by v konečném důsledku mohl vést ke ztrátě investice do Dluhopisů.
- riziko spojené s COVID-19 – Emitent je v důsledku pandemie COVID-19 vystaven riziku vládních opatření omezujících provoz saunových světů. Ta mohou v dlouhodobém měřítku vést k výpadku příjmů a následně k neschopnosti Emitenta dostát svým závazkům.
- riziko nedostatečné likvidity - spočívá v tom, že příjmy z provozu saunových světů Emitenta nebudou v časovém souladu s běžnými či mimořádnými výdaji. Emitent nemusí mít v okamžiku splatnosti některých svých závazků dostatek prostředků k jejich splacení, a může se tak dostat do platební neschopnosti.
- riziko zadluženosti – Emitent nemusí být vzhledem k celkové výši dluhů schopen splácet některé své závazky a může se tak dostat do platební neschopnosti.
- riziko vyplývající z koncentrace - Emitent v souladu se svojí obchodní strategií investuje do budování a provozování

	<p>saunových světů, a jeho podnikatelská činnost je tedy úzce zaměřená, nikoliv diverzifikovaná do více odvětví. Emitent je tak vystaven vyššímu riziku výpadku svých příjmů.</p> <ul style="list-style-type: none"> • tržní riziko – Emitent může být vystaven poklesu návštěvnosti saunovacích světů, a to v důsledku hospodářských cyklů, růstu konkurenčního prostředí anebo sezónnosti nabízených služeb. Tyto události mohou negativně ovlivnit výši příjmů Emitenta a v konečném důsledku jeho schopnost dostát svým závazkům. • kreditní riziko - riziko neschopnosti Emitentova dlužníka dostát svým závazkům vůči Emitentovi z finančních nebo obchodních vztahů; zhmotnění tohoto rizika by mohlo vést k finančním ztrátám Emitenta a zhoršení jeho schopnosti plnit dluhy z Dluhopisů. • riziko stavebních vad - hodnota majetku Emitenta se může snížit v důsledku stavebních vad prostor, ve kterých Emitent nabízí své služby.
--	--

ODDÍL C – KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

C.1 – Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

Popis Dluhopisů	Listinné dluhopisy na řad s pevným výnosem při využití úrokové sazby 7,50 % p.a., v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 150.000.000,- Kč, splatné v roce 2025, ISIN: CZ0003528846. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Datum emise je 1. leden 2021. Datem konečné splatnosti je 1. leden 2025. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 15.000 kusů. V případě navýšení Emise o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty dluhopisů činí maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány 22.500 kusů. Dluhopisy budou vydávány dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „ Zákon o dluhopisech “).
Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK).
Popis práv spojených s Dluhopisy	Práva spojená s Dluhopisy upravují Emisní podmínky. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na pevný úrokový výnos a na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu ke dni jejich splatnosti. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů. Vlastník Dluhopisů má v určitých případech uvedených v emisních podmínkách právo na jejich předčasné splacení. S Dluhopisy je spojeno rovněž právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů a hlasovat na ní. Zástupce vlastníků Dluhopisů není k datu tohoto Prospektu ustanoven. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného vlastníkům Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami předčasně splatit, přičemž den předčasné splatnosti Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta nemůže nastat dříve než k 1. lednu 2022.
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy zakládají obecné, přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu).
Omezení převoditelnosti Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
Vyplácení úroku/ Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů	Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 7,50 % p.a. Úrokový výnos bude splatný čtvrtletně zpětně vždy k 1. dubnu, 1. červenci, 1. říjnu a 1. lednu. První výplata úrokového výnosu bude splatná po

	uplynutí 3 měsíců od Data emise, tj. 1. dubna 2021. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 1. ledna 2025, ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.
C.2 – Kde budou Dluhopisy obchodovány?	
Údaj o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo jiných rovnocenných trzích	Dluhopisy nebudou předmětem žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo jiném trhu s cennými papíry.
C.3 – Je za Dluhopisy poskytnuta záruka?	
Popis případné záruky za Dluhopisy	Za Dluhopisy není poskytována žádná záruka.
C.4 – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?	
Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<p>Hlavní specifická rizika týkající se Dluhopisů jsou následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> • riziko úrokové - vlastník Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny Dluhopisů v důsledku změny tržních úrokových sazeb; • riziko měnové - riziko spočívá v tom, že jsou-li Dluhopisy denominovány v měně odlišné od měny, ve které investor sleduje výnos investice (referenční měna), je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos investice do Dluhopisu; • riziko inflace - riziko spočívá v nižším než investorem předpokládaném výnosu z Dluhopisů očištěném o míru inflace, pokud ta překročí investorem předpokládanou hodnotu; • riziko likvidity trhu s Dluhopisy - riziko tkví v tom, že vlastníci Dluhopisů nemusí být z důvodu možné neexistence skutečného trhu nebo z důvodu nízké likvidity takového trhu schopni Dluhopisy prodat v požadovaném čase za požadovanou cenu; • riziko poplatků - s investicí do Dluhopisů mohou být spojeny poplatky třetích subjektů, které mohou mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů; • riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem - Emitent není právně omezen ve vztahu k jakémukoliv případnému budoucímu nepodřízenému dluhového financování Emitenta; • riziko předčasného splacení - pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

ODDÍL D – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ NEBO O JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

D.1 – Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto Dluhopisu?	
Obecné podmínky veřejné nabídky Dluhopisů	<p>Emitent Dluhopisy nabídne investorům ve veřejné nabídce cenných papírů podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat od 16. prosince 2020 do 1. prosince 2021 (včetně). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti.</p> <p>Emitent předpokládá vydat a nabídnout k úpisu Dluhopisy v</p>

	<p>předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 150.000.000,- Kč s možností navýšení objemu Emise dluhopisů, a to až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů v závislosti na zájmu investorů.</p> <p>Dluhopisy mohou nabývat fyzické nebo právnické osoby s bydlištěm či sídlem v České republice nebo v zahraničí, ledaže jde o osobu, kterou z práva nabýt Dluhopisy vylučuje donucující ustanovení právního předpisu, jimž je tato osoba povinna se řídit.</p> <p>Minimální počet Dluhopisů, které bude jednotlivý investor oprávněn upsat na základě jedné žádosti o úpis (dále také jako „Žádost“), činí pět (5) kusů. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem na základě jedné Žádosti o úpis je omezen předpokládaným celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Dluhopisy budou nabývány za Emisní kurz. Emisní kurz Dluhopisů upisovaných v období před Datem emise až do Data emise (včetně) bude roven nominální hodnotě Dluhopisů. Bude-li emisní kurz za Dluhopisy zaplacen kdykoliv po datu Emise dluhopisů, pak za první období výplaty úrokového výnosu, na který má vlastník Dluhopisů nárok (tj. za čtvrtletí, ve kterém byl emisní kurz zaplacen), náleží vlastníkům Dluhopisů pouze poměrná část úrokového výnosu za dobu ode dne připsání emisního kurzu na účet Emitenta do dne výplaty tohoto úrokového výnosu. Bude-li emisní kurz za Dluhopisy naopak uhrazen před Datem emise dluhopisů, má vlastník Dluhopisu nárok na mimořádný úrokový výnos ve výši běžného úrokového výnosu za období ode dne provedení úhrady emisního kurzu za upisované Dluhopisy do dne předcházejícího Datu emise Dluhopisů. Tento mimořádný úrokový výnos bude vlastníkům Dluhopisů vyplacen jednorázově společně s první výplatou běžného úrokového výnosu (tj. k 1. dubnu 2021). Emitent je oprávněn objednávky investorů na nákup Dluhopisů dle svého výhradního uvážení odmítnout či krátit.</p>
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 16. prosince 2020 do 1. prosince 2021 (včetně).
Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy nebudou předmětem žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu.
Plán distribuce Dluhopisů	<p>Emitent zamýšlí nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky fyzickým nebo právnickým osobám s bydlištěm či sídlem v České republice nebo v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>Investoři v České republice budou osloveni zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzvání k podání Žádosti.</p>
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	Emitentem nebudou na vrub upisovatelů účtovány žádné náklady ani poplatky v souvislosti s úpisem a nabytím Dluhopisů v rámci jejich nabídky.
D.2 – Kdo je osobou nabízející Dluhopisy nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?	
Osoby nabízející Dluhopisy	Dluhopisy budou investorům ve veřejné nabídce cenných papírů nabízeny výhradně Emitentem.
D.3 – Proč je tento Prospekt sestavován?	
Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	<p>Důvodem nabídky Dluhopisů je zajištění finančních prostředků pro investiční činnost Emitenta. Výnos z Emise bude použit (v uvedeném pořadí) na:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vybudování dalších saunových světů,

	<p>2. refinancování externího financování, a 3. financování provozní činnosti Emitenta.</p> <p>Čistý výtěžek Emise Dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude cca 140.000.000,- Kč, resp. cca 215.000.000,- Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.</p>
Způsob umístění Dluhopisů	Dluhopisy budou umístěny na trh Emitentem. Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Žádné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	Emitent neneviduje žádný konfliktní zájem, který by byl významný pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Tato kapitola pojednává o rizikových faktorech, které jsou spojené s investicí do Dluhopisů, a o rizikových faktorech, které by mohly ovlivnit Emitenta v jeho činnosti. Zde uvedený výčet rizik pak nemůže nahradit poradenský rozhovor s kompetentním investičním poradcem/specialistou. Investiční rozhodnutí nemůže být učiněno pouze na základě zde uvedených skutečností, neboť investiční rozhodnutí musí být učiněno i v kontextu celkových potřeb, investičních cílů, zkušeností, znalostí a při zohlednění celkové finanční situace každého investora; z tohoto důvodu se v jednotlivých případech doporučuje poradenský rozhovor s investičním poradcem/specialistou před uskutečněním investice do Dluhopisů.

Výskyt jednotlivých rizik nebo nepříznivá souhra výskytu několika rizik najednou mohou mít negativní vliv na Emitenta, a tedy mohou vést k tomu, že Emitent nebude schopen (nebo jenom omezeně) plnit své závazky vyplývající z Dluhopisů. Ve zcela nejnepříznivějším případě pak může dojít i k insolvenčnímu stavu Emitenta a k celkové ztrátě investice do Dluhopisů.

3.1. RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S EMITENTEM

i. Riziko trvání Emitenta

Auditor Emitenta ve své zprávě k účetní závěrce sestavené ke dni 31. 8. 2018 a následně též ve zprávě k účetní závěrce sestavené ke dni 31. 8. 2019, upozornil na riziko nejistého trvání Emitenta. To je dle auditora dáno nejen ztrátovým výsledkem hospodaření za účetní období 31. srpna 2019 (64 mil. Kč), ale též výší krátkodobých závazků Emitenta, které k uvedenému dni převyšovaly krátkodobé pohledávky o necelých 45 mil. Kč. Nejistota trvání Emitenta je dle auditora dána také tím, že Emitent neměl a ke dni vyhotovení Prospektu nemá smluvně zajištěno dlouhodobé financování výstavby nových saunových světů (např. formou bankovního úvěru). Zánik Emitenta by v konečném důsledku mohl vést až ke ztrátě celé investice do Dluhopisů. Jednou z hlavních podmínek pro nepřetržité trvání Emitenta je dle obou výše uvedených zpráv k účetním závěrkám i zlepšení ziskovosti saunových center Emitenta. To je však v důsledku současného vývoje pandemie COVID-19 významně ohroženo. K tomu blíže v bodě ii. článku 3.1. Prospektu.

Nepříznivé finanční výsledky Emitenta z posledních let je však nutné nahlížet optikou investic provedených Emitentem v minulých letech. Podnikání v oblasti provozu saunových světů je spojeno s nemalými investicemi do výstavby těchto prostor, které negativně ovlivňují finanční ukazatele, dle kterých je podnikání Emitenta hodnoceno. Z tohoto důvodu hodnotí Emitent uvedené riziko jako vysoké.

ii. Riziko související s COVID-19

V období od 12. března do 24. května 2020 došlo kvůli vyhlášení nouzového stavu v České republice k uzavření všech saunových center. Za toto období Emitent přišel o cca 47 mil. Kč na plánovaných tržbách, přičemž na variabilních nákladech ušetřil cca 8 mil. Kč. Emitent se vzhledem k výpadku tržeb a narušení provozního cash flow dohodl na splátkovém kalendáři na dlužné platby se zdravotními pojišťovnami, správou sociálního zabezpečení a finančním úřadem. Využil také možnosti odložit splátky jistiny u drobných úvěrů na nákup automobilů a zahájil jednání se všemi pronajímateli a vlastníky obchodních center, ve kterých jsou saunové světy provozovány, o využití programu "COVID nájemné". Všichni pronajímatelé spoluprací na

programu „COVID nájemné“ potvrdili. Výše žádané podpory činí cca 2,5 mil Kč, přičemž ke dni vyhotovení tohoto Prospektu byly schváleny a vyplaceny žádosti ve výši 900 tis. Kč. V rámci dohod s pronajímateli došlo také k posunutí splatnosti ostatního nájemného (mimo povinných úhrad v rámci programu COVID nájemné) a služeb s ním spojených včetně energií do 4Q/2020. V oblasti mzdových nákladů Emitent ukončil spolupráci s většinou zaměstnanců pracujících na základě dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti a zároveň v této souvislosti využil program Antivirus k získání příspěvku na pokrytí části mzdových nákladů Emitenta. Emitent také zahájil jednání o programech "COVID I", "COVID II" a "COVID III", přičemž žádosti u prvních dvou programů byly zamítnuty a jednání o programu COVID III stále probíhá. Po znovuotevření saunových center 25. května 2020 došlo k velmi rychlému návratu k předpokládané návštěvnosti a za období červen až srpen 2020 byl plán tržeb splněn na 89 %, avšak meziročně (tj. oproti období červen až srpen 2019) došlo k nárůstu návštěvnosti sítě saunových center Emitenta o přibližně 45 %. Tento nárůst návštěvnosti měl z 33% původ v nově otevřených saunových centrech Emitenta. Zbývajících 12 procentních bodů bylo ovšem dosaženo v pobočkách, které Emitent provozoval již ve stejném období přechozího roku (tj. v období červen až srpen 2019).

Začátkem října 2020 došlo rozhodnutím vlády v důsledku vyhlášeného nouzového stavu k opětovnému uzavření řady provozoven, včetně saunových center. V souvislosti s tím vyhlásila Vláda České republiky prodloužení programu „COVID nájemné“, avšak bez podmínky povinnosti pronajímatelů obchodních center podílet se na programu, jak tomu bylo v první vlně na jaře 2020. Vedle toho Emitent zahájil jednání s pronajímateli o částečném odpuštění nájemného a poplatků za období, po které budou provozovny uzavřeny, a o posunutí splatnosti některých závazků se splatností v období 4Q 2020. Ke dni vyhotovení Prospektu došlo k posunu splatnosti ve vztahu k jedné pobočce, a to do ledna 2021. Jednání s ostatními pronajímateli nadále probíhají.

Od poloviny listopadu 2020 jsou opatření v souvislosti s pandemií COVID-19 zaváděna podle Protiepidemického systému ČR, který rozlišuje celkem 5 stupňů pohotovosti v závislosti na aktuální míře hrozícího rizika nákazy COVID-19 (1. stupeň = nejnižší riziko, 5. stupeň = nejvyšší riziko). Z tohoto systému vyplývá, že saunovací centra musí být zcela uzavřena ve 4. a 5. stupni pohotovosti. V ostatních stupních je provoz saun zachován, avšak je nutné dodržovat příslušná pravidla pro shromažďování osob stanovená pro daný stupeň pohotovosti. V důsledku zlepšení epidemiologické situace byl dne 26. listopadu 2020 vyhlášen 3. stupeň pohotovosti, který umožnil znovuotevření saunovacích světů a který zůstává v platnosti ke dni vyhotovení tohoto Prospektu.

Vzhledem k přechodnému výpadku příjmů ze vstupného v důsledku uzavření poboček a potřebě hradit závazky Emitenta (zejména nájemného) došlo v březnu 2020 k navýšení vlastního kapitálu Emitenta o 30 mil. Kč. V září 2020 společníci Emitenta z téhož důvodu opětovně navýšili vlastní kapitál Emitenta o dalších 30 mil. Kč. Obě tato navýšení byla jak z právního, tak z účetního hlediska realizována.

S ohledem na nepředvídatelnost dalšího vývoje pandemie a případně dalšího omezování provozu saunových center je nutné riziko spojené s COVID-19 považovat za vysoké.

iii. Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity spočívá v tom, že příjmy z provozu saunových světů Emitenta nebudou v časovém souladu s běžnými či mimořádnými výdaji a že Emitent z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Emitent v této souvislosti upozorňuje na to, že auditor Emitenta ve své zprávě k účetní závěrce sestavené ke dni 31. 8. 2018 a následně též ve zprávě k účetní závěrce sestavené ke dni 31. 8. 2019, upozornil na riziko nejistého trvání Emitenta. To je dle auditora dáno nejen ztrátovým výsledkem hospodaření za účetní období 31. srpna 2019 (64 mil. Kč), ale též vyšší krátkodobých závazků Emitenta, které k uvedenému dni převyšovaly krátkodobé pohledávky o necelých 45 mil. Kč. Vzhledem k nepředvídatelnému vývoji pandemie COVID-19 a vysokému riziku uzavření saunovacích center v důsledku vládních opatření lze toto riziko hodnotit jako vysoké.

Pandemie COVID-19 však nemusí mít na podnikání Emitenta pouze negativní dopad. Emitent v letních měsících 2020 zaznamenal oproti předchozím létům vyšší návštěvnost saunových světů. To je dle Emitenta dáno zejména zvýšenou snahou části obyvatelstva o pravidelné posilování imunitního systému, který dlouhodobé saunování dle mnoha studií pozitivně ovlivňuje.

Přehled krátkodobých aktiv:

	K 31.8.2018	K 31.8.2019	Za období od 1.9.2019 až 31.5.2020*	Za období od 1.9.2018 až 31.5.2019*
Oběžná aktiva	21 623	71 491	30 353	29 456
Zásoby	18	69	221	170
Materiál	18	69	221	170
Pohledávky	20 119	25 892	27 700	25 933
Dlouhodobé pohledávky	13 549	15 506	17 791	14 506
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	2 806	0
Pohledávky - ostatní	13 549	15 506	14 985	14 506
Pohledávky za společnosti	2 850	0	0	0
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	10 699	15 506	14 985	14 506
Krátkodobé pohledávky	6 570	10 386	9 909	11 427
Pohledávky z obchodních vztahů	1 517	2 666	3 789	1 579
Pohledávky - ostatní	5 053	7 720	6 120	9 848
Stát - daňové pohledávky	1 627	3 168	586	1 697
Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 653	4 022	4 810	1 553
Dohadné účty aktivní	0	51	0	117
Jiné pohledávky	773	479	724	6 481
Peněžní prostředky	1 486	45 530	2 432	3 353
Peněžní prostředky v pokladně	955	324	742	5 077
Peněžní prostředky na účtech	531	45 206	1 690	-1 724
Časové rozlišení aktiv	6 340	4 356	3 448	4 941
Náklady příštích období	6 340	4 356	3 448	4 941

Přehled krátkodobých závazků:

Druh krátkodobého závazku	2018	2019	31.05.2020
Závazky fakturace dodavatelé	15 637	25 232	59 507*
Závazky k zaměstnancům	1 564	1 923	1 833
Závazky ze soc. a zdrav. Pojištění	539	811	5 511
Stát - daňové závazky a dotace	187	788	305
Dohadné účty pasivní	3 274	8 119	4 485
Jiné závazky	72 110	60 405	63 463
Krátkodobé závazky celkem	100 878	93 311	135 104

*V mezitímních datech je alokovan kredit z věrnostních karet ve výši 14.984 tis. Kč v obchodních závazcích, v řádných závěrkách jsou zahrnuty v jiných závazcích.

iv. Riziko zadluženosti Emitenta

Emitent nemusí být vzhledem k celkové výši dluhů schopen splácet některé své závazky a může se tak dostat do platební neschopnosti a následného úpadku. Emitent má v současnosti následující závazky:

- závazky z dluhopisů vydaných v rámci neveřejné emise dluhopisů prostřednictvím obchodníka s cennými papíry, obchodní společnosti BH Securities a.s., s názvem Saunia 6,25/21, datum emise 3. 3. 2017, se splatností 3. 3. 2021, ISIN: CZ0003515892, v celkovém objemu 125 mil. Kč (dále jen „**Emise BHS**“). Peněžité závazky z Emise BHS jsou zajištěny zástavním právem zřízeným k podílům na Emitentovi, odpovídajícím 100% základního kapitálu Emitenta ve prospěch agenta pro zajištění, společnosti BH Securities a.s., IČO: 601 92 941, se sídlem Na příkopě 848/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, a to až do výše 250.000.000,- Kč,
- závazky z dluhopisů vydaných v rámci veřejné emise dluhopisů s názvem Saunia 2022, datum emise 16. 7. 2018 se splatností 16. 7. 2022, ISIN: CZ0003519159, v celkovém objemu 246.580.000 Kč,
- závazky z dluhopisů vydaných v rámci podlimitní emise dluhopisů s názvem SAUNIA 6,25/23, datum emise 15. 11. 2019, se splatností 15. 11. 2023, ISIN: CZ0003523391, v celkovém objemu 25 mil. Kč,
- závazky ze zápůjček poskytnutých společníky Emitenta dosahovaly k 31. 8. 2020 celkového objemu 50,5 mil. Kč,

Emitent dále převzal ručení za níže uvedené emise svých dceřiných společností:

- podlimitní emisi dluhopisů s názvem SAUNIA SK 6,25/24, vydaných slovenskou společností Saunia SK, s.r.o., IČO: 52 053 377, datum emise 1. 3. 2020, se splatností 1. 3. 2024, ISIN: CZ0000001243, s celkovým objem závazků 25 mil. Kč , a
- podlimitní emisi dluhopisů SAUNIA CONSTRUCTIONS 7,50/24, vydaných společností Saunia constructions s.r.o., IČO: 052 23 385, datum emise

15. 9. 2020, se splatností 15. 9. 2024, ISIN: CZ0003527293, s celkovým objem závazků 25 mil. Kč.

Riziko zadluženosti Emitenta úzce souvisí s návštěvností jím provozovaných saunových světů, která dlouhodobě stoupá. Avšak vzhledem k nepředvídatelnosti budoucího vývoje pandemie COVID-19 a souvisejících vládních opatření dopadajících na činnost Emitenta (zejména možnost uzavírání provozoven, jak tomu bylo na jaře a na podzim roku 2020), hodnotí Emitent toto riziko jako střední až vysoké.

v. Riziko vyplývající z koncentrace

Emitent v souladu se svojí obchodní strategií investuje do budování a provozování saunových světů v České republice a v zahraničí (na Slovensku a v budoucnu též v Německu a Rakousku). Jeho podnikatelská činnost je tedy úzce zaměřená a nikoliv diverzifikovaná do více odvětví, v důsledku čehož může Emitent být vystaven vyššímu riziku výpadku svých příjmů.

Negativní trendy postihující oblast poskytování saunovacích a souvisejících služeb tak mohou mít na Emitenta a jeho finanční situaci významný dopad, neboť Emitent současně nepodniká v odlišném hospodářském odvětví, které by v případě potřeby mohlo nahradit či zmírnit výpadek příjmů generovaných provozem saunovacích světů.

Aktuálním příkladem jsou opatření vlád přijímaná v důsledku pandemie COVID-19, která negativně ovlivňují trh saunovacích služeb napříč evropskými státy. K tomu blíže v bodě ii. článku 3.1. Prospektu. Vzhledem k nepředvídatelnému vývoji pandemie COVID-19 v jednotlivých státech lze toto riziko hodnotit jako střední.

vi. Tržní riziko

Riziko poklesu zájmu o služby, které Emitent poskytuje, v závislosti na změnách ekonomických podmínek, hospodářských cyklů a konkurenčního prostředí. K poklesu zájmu o služby Emitenta může dojít zejména v případě nepříznivé ekonomické situace zákazníků Emitenta (návštěvníků saunových světů). V rámci tohoto rizika může docházet i k regionálním odlišnostem způsobeným odlišným ekonomickým vývojem jednotlivých regionů České republiky a odlišnou kupní silou jejich obyvatel. V této souvislosti Emitent uvádí, že větší zájem o služby Emitenta lze předpokládat ve větších městech a v regionech s vyšší kupní silou jejich obyvatel anebo v lokalitách, které mají přeshraniční spádovou oblast se silnější kupní silou.

I v případě diverzifikace portfolia Emitenta nelze toto riziko zcela vyloučit, a to zejména v případě investic státu či územních samosprávných celků z veřejných rozpočtů do saunových světů či obdobných rekreačních či relaxačních center.

Poptávka po službách Emitenta může být dále ovlivněna výkyvy během běžného hospodářského roku (snížená poptávka během letních měsíců) nebo výraznými teplotními výkyvy, kdy v případě celkově teplejších roků může poptávka po službách Emitenta klesnout oproti roků s průměrnými teplotami.

Poptávku po službách Emitenta silně ovlivňuje postoj a přístup vlády České republiky v boji proti pandemii COVID-19, a to konkrétně jakým způsobem vláda prezentuje a nahlíží na provoz saunových center ve vztahu k rizikovosti tohoto provozu na šíření viru a jaká opatření jsou v tomto směru přijímána.

Postup vlády České republiky tak může zájem zákazníků výrazně snížit a v případě uzavření provozoven jejich návštěvu znemožnit. Vzhledem k tomu, že saunovací centra musí být při vyhlášeném 4. a 5. stupni pohotovosti Protiepidemického systému ČR zcela uzavřena, je nutné míru rizika v tomto případně hodnotit jako střední.

vii. Kreditní riziko

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám.

Emitent může být vystaven kreditnímu riziku plynoucími z obchodních pohledávek či z finančních aktiv (včetně vkladů u bank).

Pokud by došlo k neplnění dluhů dlužníky Emitenta, Emitent nemusí být následně schopen plnit své dluhy vyplývající z Dluhopisů. Krátkodobé závazky ke dni 30.9.2020 činí 142.389 tis. Kč z toho 16,6 % po splatnosti. Krátkodobé pohledávky ke dni 30.9.2020 činí 954 tis. Kč z toho po splatnosti 10,8 %.

V případě Emitenta lze toto riziko vyhodnotit jako nízké, neboť rozhodující většina jeho obchodních pohledávek je vůči svým zákazníkům, tedy návštěvníkům jeho saunových světů (kteří platí vstupné obvykle přímo při vstupu do saunového světa), riziko je tedy značně diverzifikované mezi velké množství subjektů.

K datu vyhotovení Prospektu Emitent nevykazuje žádné poskytnuté úvěry.

viii. Riziko vypořádání

Riziko zmaření transakce s majetkem Emitenta v důsledku selhání smluvního partnera Emitenta (vlastníka obchodního centra a pronajímatele při uzavírání nájemních smluv, dodavatele v souvislosti s výstavbou saunových světů Emitenta apod.). Emitent je tak vystaven riziku nemožnosti provozu jednotlivých saunových světů a s tím spojenému riziku ztráty příjmu ze vstupného a prodeje zboží a služeb.

Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou (minimálně 10 let, většinou s opcí na prodloužení). Nájem může pronajímatel vypovědět pouze při hrubém porušení ze strany Emitenta, které zůstane nenapraveno i po písemné výzvě.

V transakční historii Emitenta došlo zatím k nejzávažnějšímu nedodržení závazků ze strany generálního dodavatele stavebních prací, společnosti T.S.G.P. s.r.o., která realizovala výstavbu saunových světů Černý Most, Liberec a Chodov, v důsledku čehož došlo k několika měsíčnímu zpoždění s dokončením a otevřením poboček. Dne 18. října 2017 podal Emitent na obchodní společnost T.S.G.P. s.r.o. žalobu na zaplacení pohledávek za touto společností, přičemž část pohledávek Emitenta za T.S.G.P. s.r.o. byla Emitentem započtena proti pohledávkám T.S.G.P. s.r.o. za Emitentem. Proti společnosti T.S.G.P. s.r.o. byl dne 10. ledna 2020 podán insolvenční návrh a dne 26. května 2020 prohlásil příslušný soud úpadek dlužníka a na jeho majetek prohlásil konkurz. Tím bylo ze zákona přerušeno výše zmíněné řízení o žalobě Emitenta. V rámci insolvenčního řízení Emitent přihlásil své pohledávky vůči společnosti T.S.G.P. s.r.o. v celkové výši přes 34 mil. Kč. Ačkoliv v současné době probíhají jednání s insolvenční správkyňou o smírném řešení sporu, je vzhledem ke stavu majetkové podstaty dlužníka nepravděpodobné, že by došlo k jakémukoliv uspokojení pohledávek

Emitenta. Současně je velmi nepravděpodobné, že by byla Emitentovi uložena povinnost uhradit jakékoliv pohledávky tvrzené společností T.S.G.P. s.r.o.

Výše popsaný spor měl na Emitenta negativní dopad spočívající v opožděném otevření poboček, čímž Emitentovi vznikla ztráta ze vstupného a z prodeje zboží a služeb. Nedojde-li k úhradě pohledávek společností T.S.G.P. s.r.o., majetek Emitenta se o částku odpovídající pohledávkám přihlášeným do insolvenčního řízení sníží.

Napříště Emitent toto riziko ošetřuje pečlivějším výběrem dodavatele s patřičnou historií a referencemi, přísnými smluvními pokutami, jakož i podrobnějším monitorováním výstavby. S ohledem na tato opatření hodnotí Emitent riziko vypořádání jako nízké.

ix. Operační riziko

Operačním rizikem je riziko ztráty majetku Emitenta v důsledku provozních nedostatků a chyb. Operační riziko obvykle vyplývá z nedostatečnosti a selhání vnitřních procesů, provozních systémů, lidského faktoru (zejména pochybení ze strany zaměstnanců Emitenta), popř. z vnějších událostí (např. přírodní katastrofy), včetně rizika ztráty v důsledku porušení právních norem Emitentem.

Při posuzování operačního rizika se bere v úvahu fungování systému vnitřní a vnější kontroly Emitenta, kterou vyhodnocuje v rámci vnitřní kontroly Emitent. V transakční historii Emitenta zatím nedošlo k selhání v oblasti operačního rizika.

Riziko lze vyhodnotit jako nízké.

x. Riziko stavebních vad

Hodnota majetku Emitenta se může snížit v důsledku stavebních vad prostor, ve kterých Emitent nabízí své služby. Existence stavebních vad může být spojena s dodatečnými náklady na jejich odstranění, které zahrnují jak přímé náklady na provedení prací, ale též ztrátu, neboť po dobu odstraňování vad bude konkrétní saunovací svět veřejnosti zpravidla uzavřen.

V transakční historii Emitenta se vyskytují pouze drobné stavební vady řešené v rámci záruky se zhotoviteli. Podrobné podmínky reklamací, včetně záruční doby, jsou ošetřeny v příslušných smlouvách o dílo. Zhotovitelé jsou ověřováni a vybíráni i dle jejich historie a referencí.

Dále se může vyskytnout riziko vzniku vícenákladů v případě stavebních nedostatků v prostorách, kde Emitent buduje své saunové světy, které vyjdou najevo až po započítání výstavby, třeba i bez zavinění Emitenta.

S ohledem na historii Emitenta lze riziko vyhodnotit jako nízké.

xi. Riziko právních vad

Hodnota majetku Emitenta se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Emitenta (např. vady nabývacích titulů k majetku Emitenta způsobující neplatnost takových titulů), či v případě nesprávného nastavení smluvního vztahu s obchodním partnerem Emitenta (např. neplatnost nájemních titulů, nevýhodnost smluvního nastavení v nájemních vztazích spočívající v možnosti vypovědět smluvní vztah protistranou či naopak nemožnost vypovědět smluvní vztah Emitentem apod.). V důsledku

existence právních vad mohou Emitentovi vzniknout neočekávané náklady na právní poradenství a vedení soudního sporu, náklady spojené s vyjednáváním a uzavřením nových právních titulů, náklady vynaložené na zánik práv třetích osob k majetku Emitenta apod.

V transakční historii Emitenta nedošlo k žádnému nepříznivému ekonomickému dopadu v důsledku rizika právních vad.

S ohledem na transakční historii Emitenta lze riziko vyhodnotit jako nízké.

3.2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM

i. Riziko úrokové

Vlastník Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny Dluhopisů v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

ii. Riziko měnové

Vlastník Dluhopisu denominovaného v měně odlišné od měny, ve které investor sleduje výnos investice do Dluhopisu (referenční měna), je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos investice do Dluhopisu. Změna směnného kurzu cizí měny vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb z Dluhopisu vykazované v referenční měně. Pokud se například výchozí směnný kurz referenční měny zvýší, referenční měna posílí a hodnota české koruny klesne, pak a hodnota jistiny a úrokových plateb z Dluhopisu vyjádřená v referenční měně klesne.

iii. Riziko inflace

Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku. Vlastník Dluhopisu je vystaven riziku, že výnos z Dluhopisu očištěný o míru inflace bude nižší než očekávaný v případě, že míra inflace za dobu držení Dluhopisu investorem bude vyšší, než investor předpokládal. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos Dluhopisu ve výši 7,50 % p.a., reálný výnos investora z investice do Dluhopisu bude záporný. Zároveň případná inflace snižuje hodnotu měny, a tedy i reálná hodnota investice do Dluhopisů může v tomto důsledku klesat.

iv. Riziko nedostatečné likvidity Dluhopisů

Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném či jiném organizovaném trhu, nemůže existovat ujištění, že se vytvoří skutečný trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový trh bude trvat či bude likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv do dne splatnosti prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Emitent nezajišťuje likviditu Dluhopisů. Emitent je oprávněn, nikoliv však povinen, odkoupit Dluhopisy přede dnem splatnosti Dluhopisů za cenu a za

dalších podmínek, které jsou určeny v emisních podmínkách.

v. Riziko poplatků

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna výší poplatků účtovaných nejrůznějšími osobami.

Takové osoby si mohou účtovat poplatky za obstarání převodu Dluhopisu, služby spojené s úschovou Dluhopisu apod.

Emitent doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě mohou být takové poplatky v souvislosti s Dluhopisy účtovány. Úctované poplatky mohou mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

vi. Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Emitent není právně omezen ve vztahu k jakémukoliv případnému budoucímu nepodřízenému dluhového financování Emitenta. Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) nepodřízeného dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení Emitenta budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta je spojeno riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

vii. Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného vlastníkům Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisy předčasně splatit, přičemž den předčasné splatnosti Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta nemůže nastat dříve než k 1. ledna 2022.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

4. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webové adrese Emitenta www.saunia.cz v sekci „Pro investory“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Dokument	Konkrétní strany	URL adresa
Účetní závěrka od 1.9.2017 do 31.8.2018 včetně přílohy	1-21	https://www.saunia.cz/data/files/audit_2018_saunia.pdf
Zpráva auditora k účetní závěrce od 1.9.2017 do 31.8.2018	22-25	https://www.saunia.cz/data/files/audit_2018_saunia.pdf
Výkaz peněženích toků od 1.9.2017 do 31.8.2018	1-4	https://www.saunia.cz/data/files/audit_2018_Saunia_CF.pdf
Zpráva auditora k výkazu peněžních toků od 1.1.2017 do 31.8.2018	5-7	https://www.saunia.cz/data/files/audit_2018_Saunia_CF.pdf
Účetní závěrka od 1.9.2018 do 31.8.2019 včetně přílohy	5-20	https://www.saunia.cz/data/files/Saunia_UZ_2019.pdf
Zpráva auditora k účetní závěrce od 1.9.2018 do 31.8.2019	1-4	https://www.saunia.cz/data/files/Saunia_UZ_2019.pdf
Finanční údaje za období od 1.9.2019 do 31.5.2020	1-5	https://www.saunia.cz/data/files/mezitimni_financni_vykazy_%20k_31052020.pdf
Příloha k mezitímní účetní závěrce od 1.9.2019 do 31.5.2020	1-10	https://www.saunia.cz/data/files/priloha_uz_31052020.pdf

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

5. NABÍDKA A PRODEJ

5.1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE

Emitent uveřejnil tento Prospekt pro účely veřejné nabídky Dluhopisů v České republice. Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 150.000.000,- Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých), která může být za podmínek uvedených v Prospektu navýšena až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

5.2. UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ

Dluhopisy budou nabízeny k úpisu Emitentem v rámci veřejné nabídky dle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu, a tudíž informace vztahující se k úpisu Dluhopisů jsou zároveň informacemi o jejich veřejné nabídce. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 150.000.000,- Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých), která může být za podmínek uvedených v Prospektu navýšena až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat od 16. prosince 2020 do 1. prosince 2021.

Emitent na začátku veřejné nabídky Dluhopisů zveřejní zejména na webové stránce Emitenta www.saunia.cz v sekci „Pro investory“ výzvu k úpisu Dluhopisů, v níž budou uvedeny informace v souladu s informacemi uvedenými v Prospektu. Konkrétně bude výzva k úpisu Dluhopisů obsahovat, vedle informace o tom, že Prospekt byl uveřejněn a kde je možné Prospekt získat, alespoň informace o:

- výši úrokové sazby,
- nabízeném počtu Dluhopisů,
- emisním kurzu Dluhopisů,
- časovém období pro přijímání objednávek (Žádostí),
- způsobu přijímání objednávek,
- minimálním počtu Dluhopisů, který bude jednotlivý investor oprávněn upsat na základě jedné objednávky, jenž činí pět (5) kusů.

Zájemci o úpis podají k rukám Emitenta Žádosti o úpis, a to v písemné podobě. Žádost o úpis musí obsahovat alespoň:

- identifikaci zájemce o úpis, včetně rodného či identifikačního čísla,
- celkový počet Dluhopisů poptávaných zájemcem o úpis.

Jeden zájemce o úpis může podat několik Žádostí. Minimální počet Dluhopisů, který bude jednotlivý investor oprávněn upsat na základě jedné Žádosti o úpis, činí pět (5) kusů. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem na základě jedné Žádosti o úpis je omezen předpokládaným celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

Dluhopisy budou nabývány za Emisní kurz. Emisní kurz Dluhopisů upisovaných v období před Datem emise až do Data emise (včetně) bude roven nominální hodnotě Dluhopisů. Bude-li emisní kurz za Dluhopisy uhrazen kdykoliv po Datu emise Dluhopisů, pak za první období výplaty úrokového výnosu, na který má vlastník Dluhopisů nárok (tj. za čtvrtletí, ve kterém byl emisní kurz zaplacen), náleží vlastníku Dluhopisů pouze poměrná část úrokového výnosu za dobu ode dne připsání emisního kurzu na účet Emitenta do dne výplaty tohoto úrokového výnosu. Bude-li emisní kurz za Dluhopisy naopak uhrazen před Datem emise Dluhopisů, má vlastník Dluhopisu nárok na mimořádný úrokový výnos ve výši běžného úrokového výnosu za

období ode dne provedení úhrady emisního kurzu za upisované Dluhopisy do dne předcházejícího Datu emise Dluhopisů. Tento mimořádný úrokový výnos bude vlastníkům Dluhopisů vyplacen jednorázově společně s první výplatou běžného úrokového výnosu (tj. k 1. dubnu 2021).

Emitent je oprávněn objednávky úpisu Dluhopisů (Žádosti) dle svého výhradního uvážení odmítat či krátit. Emitent může dále krátit objednávky úpisu obsažené v obdržných Žádostech o úpis, pokud celkový počet poptávaných Dluhopisů převyší celkový počet nabízených Dluhopisů. Emitent zkrátí objednávky proporcionálně.

Na základě Žádostí budou zájemci o úpis, jejichž objednávky úpisu Dluhopisů nebyly Emitentem odmítnuty, uzavírat s Emitentem (za pomoci prostředků komunikace na dálku nebo v sídle Emitenta) smlouvy o úpisu Dluhopisů, kde bude uvedena celková přidělená částka. Stejný postup se uplatní ve vztahu k zájemcům o úpis, jejichž objednávky byly Emitentem částečně zkráceny. V takovém případě budou se zájemci uzavírat smlouvy o úpisu Dluhopisů v rozsahu, v jakém nebyly objednávky zkráceny. Po uzavření smluv o úpisu Dluhopisů bude Emitent přijímat na svém účtu finanční prostředky od zájemců o úpis za vydávané Dluhopisy. Zájemci o úpis jsou povinni za vydávané Dluhopisy zaplatit částku odpovídající součtu Emisních kurzů jimi upsaných Dluhopisů, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů. Pro identifikaci platby zájemci o úpis použijí jako variabilní symbol své rodné či identifikační číslo uvedené v Žádosti. Případné přeplatky, resp. platby, které nebudou řádně identifikovány, budou Emitentem vráceny na bankovní účty, z kterých přeplatky či neidentifikované platby přišly.

Upisovací práva nejsou převoditelná, přičemž nevyužitá upisovací práva zanikají. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní práva či práva na výměnu. Upsané a koupené Dluhopisy budou upisovatelům předány Emitentem do deseti (10) pracovních dnů od zaplacení částky odpovídající součtu Emisních kurzů upsaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta, nejdříve však k Datu emise. S Dluhopisy je možné obchodovat až po okamžiku jejich přidělení/dodání upisovatelům.

K Datu emise předpokládá Emitent vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 150.000.000,- Kč s možností navýšení objemu Emise v Emisní lhůtě, a po jejím uplynutí v rámci Dodatečné emisní lhůty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách), a to až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů v závislosti na zájmu investorů.

Navýšení Emise nad 150.000.000,- Kč podléhá schválení jednatele Emitenta.

Emitent hodlá v rámci veřejné nabídky nabízet Dluhopisy tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice.

Dluhopisy mohou nabývat fyzické nebo právnické osoby s bydlištěm či sídlem v České republice nebo v zahraničí, ledaže jde o osobu, kterou z práva nabýt Dluhopisy vylučuje donucující ustanovení právního předpisu, jimž je tato osoba povinna se řídit. Podmínkou nabytí Dluhopisů je uzavření smlouvy o úpisu mezi investorem a Emitentem.

Na vrub investorů nebudou Emitentem účtovány žádné zvláště účtované náklady a daně.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících emisi pak budou zveřejněny na webových

stránkách Emitenta www.saunia.cz v sekci „Pro investory“, a to do 10 (deseti) pracovních dnů po skončení veřejné nabídky.

5.3. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

5.4. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY 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, ani Prospekt nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

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 držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Emitent 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.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenaají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a Nařízením o prospektu.

Emitent žádá veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy a upozorňují, že Emitent neudělil třetím osobám souhlas s distribucí Prospektu.

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.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

6. EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy podle českého práva vydávané obchodní společností Saunia, s.r.o., IČO: 276 33 594, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Olivova 2096/4, PSČ 110 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 120349 (dále také jako „**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 150.000.000,- Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých), která může být za podmínek uvedených v Prospektu navýšena až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty dluhopisů, s pevným úrokovým výnosem, splatné v roce 2025 (dále také jako „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále také jako „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále také jako „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů byla schválena jednatelem Emitenta dne 14. prosince 2020. Dluhopisům byl obchodní společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s. se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308 (dále také jako „**Centrální depozitář**“), přidělen identifikační kód ISIN: CZ0003528846. Název Dluhopisu je Saunia 7,50/25.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, v platném znění (dále také jako „**Nařízení o prospektu**“), nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Prováděcí nařízení o prospektu**“) a zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (dále také jako „**ZPKT**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky.

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2020/147828/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2020/00066/CNB/572, ze dne 15. prosince 2020, které nabylo právní moci dne 16. prosince 2020, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které požaduje Nařízení o prospektu a další příslušné právní předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality jakýchkoli Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do jakýchkoli Dluhopisů. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů. ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů v tom rozsahu, že podle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu, jako orgán vykonávající dohled nad finančním trhem schvaluje prospekt dluhopisů. ČNB vykonává dohled nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku dluhopisů.

Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.saunia.cz v sekci „Pro investory“.

6.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

6.1.1. Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota

Dluhopisy jsou vydány jako listinné cenné papíry na řad. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 150.000.000,- Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých).

6.1.2. Oddělitelnost práv na výnos, výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

6.1.3. Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

6.1.4. Vlastníci Dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se vlastníkem Dluhopisů rozumí osoba, která je vedena v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeným Emitentem. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že vlastník Dluhopisů není vlastníkem dotčených cenných papírů, bude Emitent pokládat každého vlastníka Dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

6.1.5. Převod Dluhopisů

Nestanoví-li příslušný právní předpis jinak, dochází k převodu Dluhopisu rubopisem a smlouvou o převodu cenných papírů. Nabyvatel Dluhopisu je povinen předložit Emitentovi Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že se stal vlastníkem Dluhopisu, jinak je převod Dluhopisu vůči Emitentovi neúčinný. Emitent zapíše změnu vlastníka Dluhopisu do jím vedeného seznamu vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.

6.1.6. Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen žádný rating. Samostatné finanční hodnocení emise nebylo k datu emise (provedeno a emise tudíž nemá samostatný rating).

6.2. OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

6.2.1. Datum emise

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 1. ledna 2021 (dále také jako „Datum emise“).

6.2.2. Emisní kurz

Emisní kurz Dluhopisů (dále také jako „**Emisní kurz**“) upisovaných v období před Datem emise až do Data emise (včetně) je roven jejich nominální hodnotě. Bude-li Emisní kurz Dluhopisů uhrazen kdykoliv po Datu emise, pak za první období výplaty úrokového výnosu, na který má vlastník Dluhopisů nárok (tj. za čtvrtletí, ve kterém byl Emisní kurz zaplacen), náleží vlastníkům Dluhopisů pouze poměrná část úrokového výnosu za dobu ode dne připsání Emisního kurzu na účet Emitenta do dne výplaty tohoto úrokového výnosu. Bude-li emisní kurz za Dluhopisy naopak uhrazen před Datem emise Dluhopisů, má vlastník Dluhopisu nárok na mimořádný úrokový výnos ve výši běžného úrokového výnosu za období ode dne provedení úhrady emisního kurzu za upisované Dluhopisy do dne předcházejícího Datu emise Dluhopisů. Tento mimořádný úrokový výnos bude vlastníkům Dluhopisů vyplacen jednorázově společně s první výplatou běžného úrokového výnosu (tj. k 1. dubnu 2021).

6.2.3. Způsob a místo upisování Dluhopisů

Emitent před Datem emise (na začátku veřejné nabídky Dluhopisů) zveřejní zejména na webové stránce Emitenta www.saunia.cz v sekci „Pro investory“ výzvu k úpisu Dluhopisů, v níž budou uvedeny informace v souladu s informacemi uvedenými v Prospektu. Konkrétně bude výzva k úpisu Dluhopisů obsahovat, vedle informace o tom, že Prospekt byl uveřejněn a kde je možné Prospekt získat, alespoň informace o:

- výši úrokové sazby,
- nabízeném počtu Dluhopisů,
- Emisním kurzu Dluhopisů,
- časovém období pro přijímání objednávek,
- způsobu přijímání objednávek,
- minimálním počtu Dluhopisů, který bude jednotlivý investor oprávněn upsat na základě jedné objednávky, jenž činí pět (5) kusů.

Zájemci o úpis podají k rukám Emitenta žádosti o úpis (dále také jako „**Žádost**“), a to v písemné podobě. Žádost musí obsahovat alespoň:

- identifikaci zájemce o úpis,
- celkový počet Dluhopisů poptávaných zájemcem o úpis,
- emisní kurz Dluhopisů, za který se žadatel zavazuje Dluhopisy upsat, který musí být v pásmu stanoveném ve výzvě k úpisu Dluhopisů.

Jeden zájemce o úpis může podat několik Žádostí. Minimální počet Dluhopisů, který bude jednotlivý investor oprávněn upsat na základě jedné Žádosti, činí pět (5) kusů. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem na základě jedné Žádosti je omezen předpokládaným celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

Emitent je oprávněn objednávky úpisu Dluhopisů dle svého výhradního uvážení odmítat či krátit. Emitent může dále krátit objednávky úpisu obsažené v obdržených Žádostech, pokud celkový počet poptávaných Dluhopisů převyšuje celkový počet nabízených Dluhopisů. Emitent zkrátí objednávky proporcionálně.

Na základě Žádostí budou zájemci o úpis, jejichž objednávky úpisu Dluhopisů nebyly Emitentem odmítnuty, uzavírat s Emitentem smlouvy o úpisu Dluhopisů. Po uzavření smluv o úpisu Dluhopisů bude Emitent přijímat na svém účtu finanční prostředky od zájemců o úpis za vydávané Dluhopisy. Dluhopisy budou nabývány za Emisní kurz. Zájemci o úpis jsou povinni za vydávané Dluhopisy zaplatit částku odpovídající

součtu Emisních kurzů jimi upsaných Dluhopisů, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů. Pro identifikaci platby zájemci o úpis použijí jako variabilní symbol své rodné či identifikační číslo uvedené v Žádosti. Případné přeplatky, resp. platby, které nebudou řádně identifikovány, budou Emitentem vráceny na bankovní účty, z kterých přeplatky či neidentifikované platby přišly.

Upsané a koupené Dluhopisy budou upisovatelům vydány a předány Emitentem do deseti (10) pracovních dnů od zaplacení částky odpovídající součtu Emisních kurzů upsaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta, nejdříve však k datu Emise.

Dluhopisy budou nabývány za Emisní kurz. Emisní kurz Dluhopisů upisovaných v období před Datem emise až do Data emise (včetně) bude roven nominální hodnotě Dluhopisů. Kupní cena za vydávané Dluhopisy se stanoví jako součet Emisních kurzů upsaných Dluhopisů na základě smlouvy o úpisu Dluhopisů. Bude-li Emisní kurz uhrazen kdykoliv po Datu emise, pak za první období výplaty úrokového výnosu, na který má vlastník Dluhopisů nárok (tj. za čtvrtletí, ve kterém byl Emisní kurz zaplacen), náleží vlastníkům Dluhopisů pouze poměrná část úrokového výnosu za dobu ode dne připsání Emisního kurzu na účet Emitenta do dne výplaty tohoto úrokového výnosu. Bude-li emisní kurz za Dluhopisy naopak uhrazen před Datem emise Dluhopisů, má vlastník Dluhopisu nárok na mimořádný úrokový výnos ve výši běžného úrokového výnosu za období ode dne provedení úhrady emisního kurzu za upisované Dluhopisy do dne předcházejícího Datu emise Dluhopisů. Tento mimořádný úrokový výnos bude vlastníkům Dluhopisů vyplacen jednorázově společně s první výplatou běžného úrokového výnosu (tj. k 1. dubnu 2021).

6.2.4. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, emisní lhůta a dodatečná emisní lhůta

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 150.000.000,- Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých).

Lhůta pro upisování emise Dluhopisů je od 16. prosince 2020 do 1. prosince 2021 (dále také jako "**Emisní lhůta**").

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a případně i po uplynutí Emisní lhůty v průběhu dodatečné emisní lhůty, kterou Emitent případně stanoví (dále také jako "**Dodatečná emisní lhůta**"). V případě stanovení Dodatečné emisní lhůty Emitent buď zpracuje a uveřejní nový prospekt Dluhopisů schválený ČNB, anebo bude Dluhopisy nabízet výhradně na základě jedné či více výjimek z povinnosti uveřejnit prospekt, jak jsou stanoveny Nařízením o prospektu.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů.

Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Emisní, resp. Dodatečné emisní lhůty vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byl předpokládaný objem Emise dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byl předpokládaný objem Emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Navýšení Emise nad 150.000.000,- Kč podléhá schválení jednatelem Emitenta.

Emitent je oprávněn vydávat Dluhopisy postupně (v tranších), a to jak během Emisní lhůty, tak i během Dodatečné emisní lhůty (bude-li Dodatečná emisní lhůta Emitentem stanovena). Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou emisní lhůtu i opakovaně. Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty a/nebo Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent vlastníkům Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta dostupných na adrese www.saunia.cz v sekci „Pro investory“ celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, avšak jen v případě, že jejich celková jmenovitá hodnota je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise.

6.3. STATUS DLUHOPISŮ, PROHLÁŠENÍ A POVINNOSTI EMITENTA TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ

6.3.1. Status Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky Dluhopisů stejně.

6.3.2. Prohlášení a povinnosti Emitenta týkající se Dluhopisů

Emitent se zavazuje vlastníkům Dluhopisů vyplácet úrokový výnos z Dluhopisů a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

6.4. VÝNOS DLUHOPISŮ

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,50 % p.a.

Úrokový výnos bude splatný čtvrtletně zpětně vždy k 1. dubnu, 1. červenci, 1. říjnu a 1. lednu.

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého čtvrtletního období počínajícího Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním čtvrtletním výročním Data Emise (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující čtvrtletní období počínající čtvrtletním výročním Data emise úroku (včetně) a končící dalším čtvrtletním výročním Data Emise (tento den vyjímaje), až do dne splatnosti dluhopisů. První platba úrokových výnosů bude provedena k 1. dubnu 2021.

Bude-li Emisní kurz Dluhopisů uhrazen kdykoliv po Datu emise, pak za první období výplaty úrokového výnosu, na který má vlastník Dluhopisů nárok (tj. za čtvrtletí, ve kterém byl Emisní kurz zaplacen), náleží vlastníkům Dluhopisů pouze poměrná část úrokového výnosu za dobu ode dne připsání Emisního kurzu na účet Emitenta do dne výplaty tohoto úrokového výnosu.

Bude-li emisní kurz za Dluhopisy naopak uhrazen před datem Emise dluhopisů, má vlastník Dluhopisu nárok na mimořádný úrokový výnos ve výši běžného úrokového výnosu za období ode dne provedení úhrady emisního kurzu za upisované Dluhopisy do dne předcházejícího Datu emise Dluhopisů. Tento mimořádný úrokový výnos bude vlastníkům Dluhopisů vyplacen jednorázově společně s první výplatou běžného úrokového výnosu (tj. k 1. dubnu 2021).

V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se použije úrokové konvence „ACT/365“. „Skutečný počet dní/365“ neboli „ACT/365“, znamená podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného čtvrtletí se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní v daném čtvrtletí vypočteného dle úrokové konvence. Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného čtvrtletí se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle úrokové konvence. Takto stanovená částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Emitentem zaokrouhlena na desetihaléře nahoru a oznámena bez zbytečného odkladu vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Dluhopisy přestanou být úročeny dnem splatnosti Dluhopisů, kterým se rozumí den konečné splatnosti Dluhopisů či den předčasné splatnosti Dluhopisů), ledaže by bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při shora uvedené úrokové sazbě až do dne, kdy vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky.

6.5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

6.5.1. Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 1. lednu 2025 (dále také jako „Datum konečné splatnosti“).

6.5.2. Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých vlastníků Dluhopisů.

6.5.3. Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezánikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

6.5.4. Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 6.10 těchto Emisních podmínek Dluhopisy předčasně splatit, přičemž den předčasné splatnosti Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta nemůže nastat dříve než k 1. ledna 2022.

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy Emitentem splaceny za cenu jmenovité hodnoty Dluhopisů

spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem.

K předčasnému splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta může dojít nejdříve 30 (třicet) a ne později než 60 (šedesát) dnů poté, co došlo ze strany Emitenta k řádnému oznámení o předčasném splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta.

6.5.5. Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí vlastníků Dluhopisů

Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede dnem konečné splatnosti s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů na žádost vlastníka Dluhopisů podle odst. 6.9.4. těchto Emisních podmínek. Tímto není dotčeno předčasné splacení Dluhopisů při výskytu Rozhodné skutečnosti podle odst. 6.5.6. těchto Emisních podmínek.

6.5.6. Předčasné splacení Dluhopisů při výskytu Rozhodné skutečnosti

Je-li pravomocně rozhodnuto o úpadku Emitenta, nebo je-li pravomocně (nabývá-li takové rozhodnutí právní moci) rozhodnuto o zrušení Emitenta (dále také jako „**Rozhodné skutečnosti**“), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu poté svolat způsobem upraveným v těchto Emisních podmínkách schůzi vlastníků Dluhopisů (dále také jako „**Schůze**“) k projednání Rozhodné skutečnosti. Vydal-li více než jednu emisi dluhopisů, svolá Emitent Schůzi jako společnou schůzi vlastníků všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů (dále také jako „**Společná schůze**“).

V případě, že v době konání Schůze či Společné schůze svolané k projednání některé Rozhodné skutečnosti trvá tato Rozhodná skutečnost, je Schůze či Společná schůze oprávněna prostou většinou hlasů rozhodnout o předčasném splacení všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů této Emise nebo, jde-li o Společnou schůzi, o předčasném splacení všech vydaných a dosud nesplacených dluhopisů všech emisí. Nerozhodne-li Schůze či Společná schůze o předčasném splacení Dluhopisů z jakéhokoli důvodu včetně toho, že Schůze či Společná schůze je neuskutčitelná, právo rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů z důvodu výskytu konkrétní Rozhodné skutečnosti zaniká.

Tím není dotčena možnost postupu v případě dalšího výskytu Rozhodné skutečnosti poté, co Rozhodná skutečnost, o které Schůze či Společná schůze jednala či měla jednat, zanikla.

Rozhodne-li Schůze či Společná schůze o předčasném splacení Dluhopisů, stává se ke dni předčasné splatnosti Dluhopisů splatnou jmenovitá hodnota Dluhopisu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem. Dnem předčasné splatnosti se zde rozumí poslední pracovní den prvního kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém Schůze rozhodla o předčasném splacení Dluhopisů.

6.5.7. Společná ustanovení pro předčasné splacení Dluhopisů

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

6.6. PLATEBNÍ PODMÍNKY

6.6.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo hodnota, která bude vyplacena při předčasné splatnosti 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 koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek ani za případ neplnění dle těchto Emisních podmínek.

6.6.2. Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (dále také jako „**Den výplaty**“).

Případně-li Den výplaty na den, který není pracovním dnem, tj. dnem kdy jsou v České republice otevřeny banky, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoliv jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

6.6.3. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo hodnotu, která bude vyplacena při předčasné splatnosti Dluhopisů, jsou osoby, které jsou vlastníky Dluhopisů ke konci dne, který o 10 (deset) pracovních dnů předchází Den výplaty (dále také jako „**Rozhodný den pro splacení**“). Pro účely určení příjemce výplaty úrokových výnosů a/nebo splatné jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent přihlížet k těm převodům Dluhopisů, k jejichž vypořádání zápisem změny na příslušný seznam vlastníků Dluhopisů vedeným Emitentem dojde kdykoliv po Rozhodném dni pro splacení.

6.6.4. Provádění plateb

Emitent bude provádět platby osobám oprávněným k výplatě hodnoty Dluhopisů nebo hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti Dluhopisů, a to výhradně bezhotovostním převodem na bankovní účet, ze kterého došlo k úhradě částky za úpis Dluhopisů, nebo který tato osoba určí v písemné instrukci (dále také jako „**Instrukce**“), kterou doručí do kanceláří Emitenta na adresu Československého exilu

2062/8,143 00 Praha 12 – Modřany nejpozději pět (5) pracovních dnů přede dnem výplaty.

Instrukce musí mít písemnou formu podepsanou oprávněnou osobou (s úředně ověřeným podpisem) a musí obsahovat údaje o bankovním účtu umožňující Emitentovi platbu provést. Je-li oprávněná osoba při vydání Instrukce zastoupena, například jde-li o právnickou osobou zastoupenou členem jejího statutárního orgánu, musí být k Instrukci přiložen doklad o oprávnění zástupce jednat za oprávněnou osobu. Instrukce včetně případného dokladu o oprávnění zástupce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna za oprávněnou osobu takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že bude za oprávněnou osobu jednat zástupce, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od oprávněné osoby. Jakákoliv oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Emitentovi spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Emitent nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. Bez ohledu na oprávnění podle tohoto odstavce nebude Emitent prověřovat správnost a úplnost Instrukcí a neodpovídá za škody způsobené prodlením oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou Instrukce; to platí pro doklady doručované podle tohoto odstavce spolu s Instrukcí obdobně. 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), nerozhodne-li Emitent v konkrétním případě jinak. Emitent může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Byl-li bankovní účet oprávněné osoby, z kterého došlo k úhradě částky za úpis Dluhopisů zrušen a nebyla-li Emitentovi doručena včas řádná Instrukce, považuje se povinnost Emitenta zaplatit oprávněné osobě jakoukoliv dlužnou částku za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána z účtu Emitenta ve prospěch Oprávněné osoby do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci.

Povinnost Emitenta splatit jakoukoliv dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas v případě, že nejpozději v příslušný den výplaty je příslušná částka:

- i. připsána na účet banky oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o tuzemskou platbu v národní měně České republiky, nebo
- ii. odepsána z bankovního účtu Emitenta, jedná-li se o jinou platbu než uvedenou v bodě i.

Emitent neodpovídá za jakékoliv zpoždění výplaty příslušné částky způsobené tím, že:

- i. oprávněná osoba nedodala včas řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované podle tohoto odstavce,
- ii. Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné, neaktuální nebo nepravdivé, nebo
- iii. takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent ovlivnit.

Oprávněná osoba nemá v takových případech nárok na jakýkoli úrok nebo jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

6.6.5. Změna místa a způsobu provádění plateb

Emitent může rozhodnout o změně způsobu a místa provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit vlastníkům Dluhopisů újmu. Takové rozhodnutí bude vlastníkům Dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 6.10. těchto Emisních podmínek. Bude-li se změna týkat postavení nebo zájmu vlastníků Dluhopisů, je Emitent povinen svolat schůzi vlastníků.

6.7. ZDANĚNÍ

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo 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. Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje, bude-li taková srážka vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby.

Osobám, které se stanou vlastníky Dluhopisů nebo investici do Dluhopisů zvažují, se doporučuje, aby se poradily se svými daňovými a dalšími poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, držení a pozbytí Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž příjmy z Dluhopisů mohou být zdaněny.

Následující shrnutí právní úpravy zdaňování příjmů z dluhopisů v České republice účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek se týká pouze českých daňových rezidentů, vychází z interpretace Emitenta a nemusí být ve všech ohledech správné, úplné a relevantní pro každého vlastníka Dluhopisů. Někteří vlastníci Dluhopisů, například určité investiční fondy, mohou mít speciální režim zdaňování příjmů z Dluhopisů. Veškeré uváděné informace se mohou měnit v závislosti na změnách právních předpisů nebo změnách v jejich výkladu. Emitent nepřebírá žádnou odpovědnost za jednání jakékoliv osoby v důsledku spolehnutí se na správnost, úplnost a relevantnost zde uvedených informací.

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

Zdaňování úrokových příjmů z dluhopisů

Úrokový výnos plynoucí poplatníkovi s daňovým rezidenstvím v České republice - fyzické osobě nyní podléhá 15 % srážkové dani. Srážku je povinen provést emitent při výplatě úrokových příjmů ve prospěch poplatníka. Daňová povinnost ve vztahu k úrokovým výnosům z dluhopisů je splněna okamžikem provedení srážky daně.

Úrokový výnos plynoucí poplatníkovi s daňovým rezidenstvím v České republice - právnické osobě zahrnuje právnická osoba do svého obecného základu daně z příjmů, který nyní podléhá zdanění 19% sazbou daně z příjmů právnických osob. Právnická osoba je tak zároveň plátcem daně.

Zdaňování příjmů z prodeje dluhopisů

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, se zahrnují do základu daně dle § 10 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „ZDP“), resp. dle § 7 ZDP v případě Dluhopisů, které byly zahrnuty do obchodního majetku této osoby, a podléhají (po snížení o uznatelné výdaje podle ZDP) dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (u Dluhopisů zahrnutých do obchodního majetku může být tato sazba případně zvýšena o solidární zvýšení daně ve výši 7 % z tzv. nadlimitního příjmu podle § 16a ZDP). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově uznatelné, ledaže jsou ve stejném zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů započíst až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů. Příjmy z prodeje Dluhopisů nezahrnutých do obchodního majetku jsou u fyzických osob při splnění dalších podmínek osvobozeny od daně z příjmů, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dluhopisů 3 roky. Příjmy z prodeje Dluhopisů a dalších cenných papírů jsou u fyzických osob osvobozeny od daně z příjmů, nepřesáhne-li jejich úhrn ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají (po snížení o uznatelné výdaje podle ZDP) dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto právnických osob daňově uznatelné.

6.8. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 (tří) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

6.9. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

6.9.1. Působnost a svolání Schůze

Emitent, vlastník nebo vlastníci Dluhopisů mohou za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a příslušnými právními předpisy svolat Schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech vlastníků Dluhopisů. Emitent je oprávněn v případech stanovených Zákonem o dluhopisech nebo Emisními podmínkami svolat Společnou schůzi. Ustanovení těchto Emisních podmínek o Schůzi se vztahují i na Společnou schůzi, není-li uvedeno výslovně jinak.

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li příslušný právní předpis jinak (zejména v případě, kdy svolává Schůzi vlastník Dluhopisu v důsledku prodloužení Emitenta se svoláním Schůze). Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud je jím vlastník nebo vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze:

- i. doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v Emisi, již se Schůze týká, opravňujících k účasti na svolávané Schůzi, a
- ii. tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi.

Řádné a včasné doručení žádosti dle bodu i. výše a úhrada zálohy dle bodu ii. výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a vyžádá si jejím prostřednictvím stanovisko vlastníků Dluhopisů v případě návrhu změn emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek vyžaduje (dále jen „**Změny zásadní povahy**“).

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem uvedeným v článku 6.10. těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Schůze vlastník nebo vlastníci Dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve lhůtě 20 (dvacet) dnů přede dnem konání Schůze doručit do kanceláře Emitenta na adresu Československého exilu 2062/8,143 00 Praha 12 – Modřany. Emitent zajistí uveřejnění oznámení způsobem a ve lhůtě uvedenými shora a poskytne svolavateli další potřebnou součinnost, neodpovídá však za obsah oznámení a za nedodržení zákonných lhůt svolavatelem odlišným od Emitenta.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- i. údaje identifikující Emitenta,
- ii. název Dluhopisů, Datum emise a ISIN, byl-li přidělen, nebo jiný údaj identifikující Dluhopisy (v případě Společné schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích),
- iii. místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je pracovním dnem a hodina začátku konání Schůze nesmí být dříve než v 9:00 hod. a později než 16:00 hod.,
- iv. program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a
- v. den, který je rozhodný pro účast na Schůzi.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků Dluhopisů.

Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

6.9.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní:

- i. vlastník Dluhopisů, zapsaný v seznamu vlastníků Dluhopisů na konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze, nebo
- ii. osoba, která prokáže potvrzením od osoby, která byla na konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze zapsána v seznamu vlastníků Dluhopisů, že je vlastníkem Dluhopisů; potvrzení musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Emitenta.

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má na Schůzi takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila tato osoba ke konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze, a celkovou jmenovitou hodnotou Emise ke konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta ke konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze, a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně nebo prostřednictvím zmocněnce, a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska Schůze. Dále jsou oprávněni společný zástupce (ve smyslu těchto Emisních podmínek), není-li jinak osobou oprávněnou k účasti na Schůzi, a hosté přizvaní Emitentem.

6.9.3. Průběh Schůze a rozhodování na ní

Schůze je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní osoby oprávněné k účasti na Schůzi vlastníky Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představovala ke konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta ke konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze, a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze její svolavatel poskytne za účelem kontroly účasti na Schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi.

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda určený Emitentem. Schůzi svolané vlastníkem nebo vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu takové Schůze. Do zvolení předsedy předsedá takové Schůzi osoba určená svolavatelem.

Schůze může usnesením ustanovit fyzickou nebo právnickou osobu společným zástupcem všech vlastníků Dluhopisů (dále také jako „**Společný zástupce**“). Společný zástupce je oprávněn:

- i. uplatňovat jménem všech vlastníků Dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze,
- ii. kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta, a
- iii. činit jménem všech vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanovenými v rozhodnutí Schůze.

V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou vlastníci Dluhopisů dané Emise uplatňovat svá práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůze odvolat Společného zástupce nebo určit jiného Společného zástupce. Společného zástupce může Schůze stejným způsobem, jako byl zvolen, i odvolat nebo jej nahradit jiným Společným zástupcem. Společný zástupce je povinen před svým ustanovením do funkce oznámit vlastníků Dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze ve svém usnesení rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce. Jakákoli případná smlouva o ustanovení Společného zástupce bude veřejnosti přístupná na webových stránkách Emitenta www.saunia.cz v sekci „Pro investory“.

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se:

- i. schvaluje změna Emisních podmínek, ke které je třeba předchozí souhlas Schůze, nebo
- ii. ustavuje či odvolává Společný zástupce,

je zapotřebí souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ (tří čtvrtin) hlasů přítomných osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných osob oprávněných k účasti na schůzi, nestanoví-li příslušný právní předpis jinak.

Pokud do 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Byla-li rozpuštěna Schůze, která měla rozhodovat o změně Emisních podmínek, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky usnášeníschopnosti uvedené v těchto Emisních podmínkách.

6.9.4. Některá další práva vlastníků Dluhopisů

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, může osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu hlasovala na Schůzi proti návrhu příslušného usnesení nebo se Schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu z nich, jichž byla vlastníkem ke konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze, a které od takového okamžiku nepřevedla. Neuplatní-li žadatel toto právo do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění usnesení Schůze dle těchto Emisních podmínek, a to písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným do kanceláře Emitenta na adresu Československého exilu 2062/8,143 00 Praha 12 – Modřany, právo zaniká.

Jestliže Schůze nesouhlasila Změnami zásadní povahy, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu z nich.

Žádost o vyplacení hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti Dluhopisů, musí mít písemnou formu, musí obsahovat uvedení důvodu žádosti a se specifikací počtu kusů Dluhopisů, o jejichž splacení vlastník Dluhopisů žádá, a musí splňovat náležitosti Instrukce, včetně náležitosti přílohy tam uvedených dokumentů.

Emitent vyplatí částku podle předchozího odstavce do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení řádné žádosti o vyplacení hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti Dluhopisů Emitentovi. Pro způsob, místo a další podmínky této výplaty se jinak použijí ustanovení článku 6.6. těchto Emisních podmínek.

6.9.5. Zápis z jednání

Zápis o Schůzi vypracuje svolavatel ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne jejího konání. V zápisu se uvede průběh a závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Je-li svolavatelem Schůze vlastník nebo vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze Emitentovi do jeho kanceláří na adresu Československého exilu 2062/8,143 00 Praha 12 – Modřany.

Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit všechna její rozhodnutí způsobem podle článku 6.10. těchto Emisních podmínek. Zápis ze Schůze Emitent uschová do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici vlastníkům Dluhopisů k nahlédnutí v běžné pracovní době v kancelářích Emitenta na adrese Československého exilu 2062/8,143 00 Praha 12 – Modřany.

Pokud Schůze projednávala některý z případů uvedených v § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech, musí být o Schůzi pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se změnou v případech uvedených v § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisů, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto vlastníků Dluhopisů měl ve svém vlastnictví ke konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze.

6.9.6. Změny Emisních podmínek

Ke změně Emisních podmínek se vyžaduje předchozí souhlas Schůze. Souhlas Schůze se však nevyžaduje:

- i. ke změně přímo vyvolané změnou právní úpravy,
- ii. ke změně, která se netýká postavení nebo zájmů vlastníků Dluhopisů, mimo jiné ke změně sídla Emitenta,
- iii. v případě, že žádný z vydaných Dluhopisů, ke kterým se vztahují Emisní podmínky, jichž se změna týká, není ve vlastnictví osoby odlišné od Emitenta, nebo
- iv. do doby vydání prvního z Dluhopisů.

Emitent bez zbytečného odkladu po změně Emisních podmínek uveřejní způsobem podle článku 6.10. těchto Emisních podmínek tuto změnu Emisních podmínek a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně.

Investor, který před uveřejněním změny Emisních podmínek, ke které se vyžaduje předchozí souhlas Schůze, nebo ke které došlo podle bodu iv. výše, souhlasil s koupí nebo s upsáním Dluhopisu, a k tomuto Dluhopisu ještě nenabyl vlastnické právo, je oprávněn od koupě nebo upsání odstoupit ve lhůtě 5 (pět) pracovních dnů poté, co je uveřejněna změna Emisních podmínek.

6.10. OZNÁMENÍ

Nestanoví-li Emisní podmínky nebo donucující ustanovení právního předpisu jinak, bude jakékoli oznámení vlastníkům Dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách Emitenta dostupných na adrese www.saunia.cz v sekci „Pro investory“.

Stanoví-li Emisní podmínky nebo donucující ustanovení právního předpisu jiný způsob uveřejnění některého z oznámení vyžadovaného podle Emisních podmínek, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním způsobem předepsaným Emisními podmínkami nebo právním předpisem. Bude-li některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude za datum uveřejnění oznámení považováno datum jeho prvního uveřejnění.

6.11. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK

Dluhopisy jsou vydávány v souladu s právními předpisy, které jsou obecně závaznými na území České republiky, zejména v souladu se Zákonem o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a vlastníky Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, Emisních podmínek nebo s nimi související budou v prvním stupni rozhodovány Městským soudem v Praze, nestanoví-li donucující ustanovení právního předpisu jinak.

Emitent nepředpokládá překlad Emisních podmínek do jiných jazyků. Pokud by tak učinil, rozhodující jazykovou verzí Emisních podmínek bude verze v českém jazyce.

7. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

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

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

8. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Záměrem Emitenta je použít prostředky získané Emisí a veřejnou nabídkou Dluhopisů především k níže uvedeným účelům (a to v uvedeném pořadí):

1. vybudování dalších saunových světů,
2. refinancování externího financování, a
3. financování provozní činnosti Emitenta,

Primárním důvodem nabídky Dluhopisů je úplné (nebo částečné) financování výstavby nových poboček saunových světů uvedených v tabulce:

Název pobočky	Přibližná plocha (m ²)	Předpokládané otevření
Kladno – OC Central	600	3Q 2021
České Budějovice – OC IGY	1350	4Q 2021
Praha – OC Stromovka	650	3Q 2021
4x zahraniční pobočka – Německo, Rakousko	4000	4Q 2021- 2Q 2022

Jedná se ve svých oblastech o úspěšná obchodní centra s rozsáhlou spádovou oblastí a dobrou infrastrukturou. Pouze v případě OC Stromovka se jedná o zcela nové nákupní centrum. Dále Emitent jedná o několika zahraničních pobočkách se společnostmi podnikajícími v oblasti obchodních center, které projeví zájem o koncept pro svá centra v Německu a Rakousku. Jedná se o společnosti, které provozují současně vícero obchodních center a které dlouhodobě dosahují vysoké návštěvnosti svých center. Všechny uvedené pobočky jsou již ve stádiu sjednání základních podmínek nájmu nebo vyjednávání nájmních smluv.

Další část výnosu z Dluhopisů bude použita na splacení, respektive refinancování externího financování, zejména k refinancování emisí dluhopisů Emitenta uskutečněných přede dnem vydání tohoto Prospektu.

Zbývající část výnosu bude případně použita k financování provozní činnosti Emitenta, a to zejména k úhradě nájmného a mzdových nákladů Emitenta.

V případě, že prostředky získané Emisí a veřejnou nabídkou Dluhopisů nebudou dostačující pro výše uvedené účely, Emitent se pokusí získat dodatečné prostředky prostřednictvím úvěrového financování, přičemž konkrétní výše těchto dodatečných prostředků bude teprve určena v závislosti na konkrétních budoucích potřebách Emitenta. Nepodaří-li se Emitentovi úvěrové financování zajistit, bude realizace shora uvedených účelů financována zejména prostřednictvím navýšení vlastního kapitálu ze strany společníků Emitenta.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy Emise, tj. náklady na auditora a další případné poradce Emitenta, poplatky ČNB, a některé další náklady související s Emisí, veřejnou nabídkou Dluhopisů, budou pohybovat kolem 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých) v případě vydání celého předpokládaného objemu Dluhopisů k datu Emise, jakož i v případě navýšení Emise. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v takovém případě 140.000.000,- Kč (slovy: jedno sto čtyřicet milionů korun českých). V případě navýšení Emise o dalších 50 %

objemu Dluhopisů Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v takovém případě 215.000.000,- Kč (slovy: dvě stě patnáct milionů korun českých).

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

9. INFORMACE O EMITENTOVÍ

9.1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za Prospekt a za údaje v něm uvedené je Emitent.

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

V Praze dne 14. prosince 2020

Za Emitenta



.....
Saunia, s.r.o.
Bohumil Píše, jednatel

9.2. ZPRÁVY ZNALCŮ

Do dokumentu není, s výjimkou zpráv auditora zahrnutých odkazem, zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

9.3. ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN

V prospektu byly použity některé údaje pocházející od třetích stran. V kapitole 9.9.3. Prospektu byly použity údaje zveřejněné na webových stránkách německé asociace saun www.saunaindeutschland.com a údaje německého federálního statistického úřadu dostupné na webových stránkách <https://www.statistik-bw.de>. V kapitole 9.9.4. Prospektu byly použity údaje obsažené ve výkazu zisku a ztrát společnosti Infnit s.r.o., které byly zveřejněny ve sbírce listin obchodního rejstříku na adrese www.justice.cz.

9.4. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU

Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů.

Investoři by měli provést vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

9.5. OPRÁVNĚNÍ AUDITÓŘI

Účetní závěrka Emitenta za období od 1.9.2018 do 31.8.2019 byla auditována:

Obchodní firma: PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

IČO: 40765521

Oprávnění č.: 021

Sídlo: Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4

Členství v profesní organizaci: Komora auditorů České republiky

Odpovědná osoba: Jana Sabadašová

Osvědčení č.: 2378

Stejnou auditorskou společností bude auditována též účetní závěrka Emitenta za období od 1.9.2019 do 31.8.2020.

Účetní závěrka Emitenta za období od 1.9.2017 do 31.8.2018 byla auditována:

Obchodní firma: KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

IČO: 49619187

Oprávnění č.: 071

Sídlo: Pobřežní 648/1a

Členství v profesní organizaci: Komora auditorů České republiky

Odpovědná osoba: Ing. Martin Kocík (účetní závěrky) a Ing. Karel Růžička (přehled o peněžních tocích)

Osvědčení č.: 2335 (Ing. Martin Kocík) a 1895 (Ing. Karel Růžička)

Auditoři k účetním závěrkám Emitenta za období:

- od 1.9.2017 do 31.8.2018
- od 1.9.2018 do 31.8.2019

vydal výrok „bez výhrad“.

Auditor k účetní závěrce za období od 1.9.2017 do 31.8.2018 dále uvedl následující:

„Upozorňujeme na bod 25 přílohy v účetní závěrce, ve kterém se uvádí, že schopnost Společnosti pokračovat ve své činnosti je závislá na řadě předpokladů, jejichž naplnění je nejisté a které nejsou zcela pod kontrolou Společnosti. Jak je uvedeno v bodě 25 přílohy v účetní závěrce, tyto události a podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsány v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.“

„Upozorňujeme na skutečnosti uvedené v bodu 24 přílohy v účetní závěrce, týkající se sporu se společností T.S.G.P. s.r.o. a možných dopadů tohoto sporu. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.“

Auditor k účetní závěrce za období od 1.9.2018 do 31.8.2019 dále uvedl následující:

„Upozorňujeme na bod 16 přílohy účetní závěrky Předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti. V bodě 16 přílohy účetní závěrky vedení Společnosti popisuje dopad současných ekonomických podmínek na schopnost nepřetržitého trvání Společnosti a jeho nutné předpoklady, jako zejména získání dalších finančních prostředků na provoz Společnosti. Jak je uvedeno v bodě 16 přílohy, tyto podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsány v tomto bodě vytvářejí významnou nejistotu, která by mohla podstatným způsobem zpochybnit schopnost trvání Společnosti. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.“

„Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 15 přílohy účetní závěrky, kde jsou popsány skutečnosti týkající se soudního sporu se společností T.S.GP. s.r.o. a jeho možných dopadů na Společnost. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.“

Emitent prohlašuje, že výše uvedení auditoři nemají významný zájem k Emitentovi. Při posuzování toho, zda uvedení auditoři nemají významný zájem k Emitentovi, Emitent zejména přihlížel k tomu, že uvedené osoby:

- nevlastní žádné cenné papíry Emitenta nebo jakékoliv právnické osobě patřící Emitentovi, ani opce na ně,
- nejsou a ani nebyli zaměstnanci Emitenta,
- neobdrželi od Emitenta jakoukoliv formu kompenzace, vyjma smluvní odměny za výkon jejich odborné činnosti pro Emitenta,
- nejsou členy jakýchkoliv orgánů Emitenta,
- nejsou spojeni s jakýmikoliv finančními zprostředkovateli zapojenými do nabízení Dluhopisů.

Od poslední auditované účetní závěrky uveřejnil Emitent neauditované finanční výkazy za období od 1.9.2019 do 31.5.2020.

9.6. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující tabulky uvádí přehled hlavních historických ukazatelů Emitenta.

Údaje vycházející z auditorem ověřených nekonsolidovaných účetních závěrek a z auditorem ověřeného přehledu o peněžních tocích, sestavených v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, jeho prováděcími předpisy, Českými účetními standardy a dalšími pravidly platnými v České republice pro Emitenta a mezitímní údaje, které nejsou ověřeny auditorem za účetní období:

- od 1.9.2017 až 31.8.2018;
- od 1.9.2018 až 31.8.2019;
- od 1.9.2019 až 31.5. 2020 (mezitímní);
- od 1.9.2018 až 31.5.2019 (srovnávací mezitímní údaj z téhož období předchozího roku).

A) Rozvaha – srovnání údajů za jednotlivá období (vše v tis. Kč)

	K 31.8.2018	K 31.8.2019	Za období od 1.9.2019 až 31.5.2020*	Za období od 1.9.2018 až 31.5.2019*
AKTIVA CELKEM	267 287	401 788	425 570	296 659
Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	0	0	0	-25 000
Stálá aktiva	239 324	325 941	391 769	287 262
Dlouhodobý nehmotný majetek	656	687	1 912	669
Ocenitelná práva	656	687	354	397
Software	656	687	354	397
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	1 558	272
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	1 558	272
Dlouhodobý hmotný majetek	238 668	274 087	316 116	269 164

Pozemky a stavby	196 910	230 400	272 929	231 364
Stavby	196 910	230 400	272 929	231 364
Hmotné movité věci a jejich soubory	12 914	11 521	14 491	12 403
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	28 844	32 166	28 696	25 397
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	12 175	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16 669	32 166	28 696	25 397
Dlouhodobý finanční majetek	0	51 167	73 741	17 429
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	330	330	330
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	50 837	73 411	17 099
Oběžná aktiva	21 623	71 491	30 353	29 456
Zásoby	18	69	221	170
Materiál	18	69	221	170
Pohledávky	20 119	25 892	27 700	25 933
Dlouhodobé pohledávky	13 549	15 506	17 791	14 506
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	2 806	0
Pohledávky - ostatní	13 549	15 506	14 985	14 506
Pohledávky za společníky	2 850	0	0	0
Dlouhodobě poskytnuté zálohy	10 699	15 506	14 985	14 506
Krátkodobé pohledávky	6 570	10 386	9 909	11 427
Pohledávky z obchodních vztahů	1 517	2 666	3 789	1 579
Pohledávky - ostatní	5 053	7 720	6 120	9 848
Stát - daňové pohledávky	1 627	3 168	586	1 697
Krátkodobě poskytnuté zálohy	2 653	4 022	4 810	1 553
Dohadné účty aktivní	0	51	0	117
Jiné pohledávky	773	479	724	6 481
Peněžní prostředky	1 486	45 530	2 432	3 353
Peněžní prostředky v pokladně	955	324	742	5 077
Peněžní prostředky na účtech	531	45 206	1 690	-1 724
Časové rozlišení aktiv	6 340	4 356	3 448	4 941
Náklady příštích období	6 340	4 356	3 448	4 941
PASIVA CELKEM	267 287	401 788	425 570	296 659
Vlastní kapitál	-38 035	47 738	14 796	-77 423
Základní kapitál	200	250	250	200
Základní kapitál	200	250	250	200
Ážio a kapitálové fondy	37 000	186 950	216 950	37 000
Kapitálové fondy	37 000	186 950	216 950	37 000
Ostatní kapitálové fondy	37 000	186 950	216 950	37 000
Fondy ze zisku	20	20	20	20
Ostatní rezervní fondy	20	20	20	20
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-24 114	-75 255	-139 482	-75 255
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-24 114	-75 255	-139 482	-75 255
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-51 141	-64 227	-62 942	-39 388
Cizí zdroje	304 703	354 050	410 774	374 487
Rezervy	1 213	7 799	11 658	5 461

Ostatní rezervy	1 213	7 799	11 658	5 461
Závazky	303 490	346 251	399 116	369 026
Dlouhodobé závazky	210 179	248 973	264 012	247 135
Vydané dluhopisy	128 420	186 490	211 390	184 430
Vyměnitelné dluhopisy	128 420	186 490	211 390	184 430
Závazky - ostatní	81 759	62 483	3 008	1 013
Závazky ke společníkům	70 806	54 188	49 614	61 692
Jiné závazky	10 953	8 295	3 008	1 013
Krátkodobé závazky	93 311	97 278	135 104	121 891
Závazky z obchodních vztahů	15 637	25 232	59 507	35 020
Závazky ostatní	77 674	72 046	75 597	86 813
Závazky k zaměstnancům	1 564	1 923	1 833	1 921
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	539	811	5 511	1 509
Stát - daňové závazky a dotace	187	788	305	533
Dohadné účty pasivní	3 274	8 119	4 485	5 095
Jiné závazky	72 110	60 405	63 463	77 755
Časové rozlišení pasiv	619	0	0	-405
Výdaje příštích období	619	0	0	-405

* předběžné nebo mezitímní neauditované výsledky

B) Výkaz zisku a ztrát – srovnání údajů za jednotlivá období (vše v tis. Kč)

	K 31.8.2018	K 31.8.2019	Za období od 1.9.2019 až 31.5.2020*	Za období od 1.9.2018 až 31.5.2019*
Tržby z prodeje výrobků a služeb	61 503	97 257	86 776	82 248
Tržby za prodej zboží	4 153	6 080	4 879	5 052
Výkonová spotřeba	56 644	75 135	75 612	57 748
Náklady vynaložené na prodané zboží	2 503	3 925	3 600	3 258
Spotřeba materiálu a energie	14 629	19 786	18 043	15 810
Služby	39 512	51 424	53 969	38 680
Osobní náklady	26 836	35 259	34 779	26 523
Mzdové náklady	21 313	27 982	27 620	21 029
Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	5 523	7 277	7 159	5 494
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	5 336	6 884	6 875	5 172
Ostatní náklady	187	393	284	322
Úpravy hodnot v provozní oblasti	19 357	22 396	22 536	16 415
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	16 012	22 396	22 536	16 415
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16 012	22 396	22 536	16 415
Úpravy hodnot pohledávek	3 345	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	1 343	4 500	5 147	1 053
Jiné provozní výnosy	1 343	4 500	5 147	1 053
Ostatní provozní náklady	1 117	14 683	4 755	9 514
Daně a poplatky v provozní oblasti	227	268	155	63
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	651	6 586	3 859	4 248

Jiné provozní náklady	239	7 829	741	5 203
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-36 955	-39 636	-40 880	-21 847
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	198	33	183
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	0	198	33	183
Nákladové úroky a podobné náklady	10 757	19 235	15 047	13 468
Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	-6	0	0	0
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	10 763	19 235	15 047	13 468
Ostatní finanční výnosy	10	69	83	41
Ostatní finanční náklady	3 439	5 623	7 131	4 297
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-14 186	-24 591	-22 062	-17 541
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-51 141	-64 227	-62 942	-39 388
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-51 141	-64 227	-62 942	-39 388
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-51 141	-64 227	-62 942	-39 388
Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	67 009	108 104	96 918	88 577

* předběžné nebo mezitímní neauditované výsledky

C) Výkaz peněžních toků– srovnání údajů za jednotlivá období (vše v tis. Kč)

	K 31.8.2018	K 31.8.2019	Za období od 1.9.2018 až 31.5.2020*	Za období od 1.9.2018 až 31.5.2019*
Peněžní toky z provozní činnosti				
Účetní zisk / ztráta před zdaněním	-51 141	-64 227	-62 942	-39 388
Úpravy o nepeněžní operace:	30 765	48 019	41 409	33 947
Odpisy stálých aktiv	16 012	22 396	22 536	16 415
Změna stavu opravných položek a rezerv	3 996	6 586	3 859	4 248
Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky	10 757	19 037	15 014	13 284
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-20 376	-16 208	-21 533	-5 441
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	-11 808	13 464	24 804	3 560
Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	5 042	-3 789	-1 459	-4 985
Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasív	-16 832	17 304	26 415	8 698
Změna stavu zásob	-18	-51	-152	-153
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-32 184	-2 744	3 271	-1 881
Úroky vyplacené	-841	-23 023	-15 047	-13 467
Úroky přijaté	0	198	33	183
ostatní finanční příjmy a výdaje	0	0	0	1
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-33 025	-25 569	-11 743	-15 165
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-86 104	-53 215	-88 366	-64 354
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	-50 837	0	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-86 104	-104 052	-88 366	-64 354
Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	112 631	23 665	27 011	56 366
Změna stavu vlastního kapitálu:	0	150 000	30 000	25 000
Zvýšení peněžních prostředků z titulu zvýšení základního kapitálu	0	50	0	1
Další vklady společníků	0	149 950	30 000	0

Čisté peněžní toky z finanční činnosti	112 631	173 665	57 011	81 366
Čisté zvýšení / snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-6 498	44 044	-43 098	1 847
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	7 984	1 486	45 530	1 486
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	1 486	45 530	2 432	3 333

* předběžné nebo mezitímní neauditované výsledky

D) Přehled o změnách vlastního kapitálu – srovnání údajů za jednotlivá období (vše v tis. Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Ostatní rezervní fondy	Nerozdělený zisk (+) / Neuhrazená ztráta (-)	Celkem
Zůstatek k 1. září 2017	200	37 000	20	-24 114	13 106
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	-51 141	-51 141
Zůstatek k 31. srpnu 2018	200	37 000	20	-75 255	-38 035
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	0	-39 388
Zůstatek k 31. květnu 2019*	200	37 000	20	-75 255	-77 423
Přiděly do fondů	0	149 950	0	0	149 950
Emise nových akcií či podílů	50	0	0	0	50
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	0	-24 839
Zůstatek k 31. srpnu 2019	250	186 950	20	-139 482	47 738
Přiděly do fondů	0	30 000	0	0	30 000
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	0	-62 942
Zůstatek k 31. květnu 2020*	250	216 950	20	-139 482	14 796

* předběžné nebo mezitímní neauditované výsledky

Komentář k účetním výkazům:

Aktiva

Dlouhodobý hmotný majetek

Růst objemu majetku z hodnoty 239 mil. Kč v roce 2018 na hodnotu 287 mil. Kč v květnu 2020, kdy v poslední účetní období došlo k otevření dalších 2 poboček, které jsou majetkem Emitenta.

Dlouhodobý finanční majetek

Je tvořen podíly v dceřiných společnostech a zápůjčkami do nich.

Oběžná aktiva

Růst dlouhodobých pohledávek v období od 1.9.2018 do 31.5.2020 je způsoben zvýšením počtu kaucí na nájmy prostor v obchodních centrech. Pohyb krátkodobých pohledávek v období od 1.9.2018 do 31.5.2020 je ovlivňován především objemem vyplacených záloh dodavatelům. Pokles peněžních prostředků je dán proinvestování prostředků získaných navýšení vlastního kapitálu.

Pasiva

Vlastní kapitál

V průběhu období od 1.9.2018 do 31.8.2019 došlo k navýšení vlastního kapitálu o 150 mil. Kč vstupem nového společníka Pale Fire Capital SE. K dalšímu navýšení o 30 mil. Kč ze strany společníků Emitenta došlo v březnu roku 2020, a to s ohledem na přechodný výpadek příjmů ze vstupného v důsledku uzavření poboček a potřebu hradit závazky Emitenta (zejména nájemného). V září 2020 společníci Emitenta z téhož důvodu opětovně navýšili vlastní kapitál Emitenta o dalších 30 mil. Kč. Obě tato navýšení byla jak z právního, tak z účetního hlediska realizována.

Účetní výsledky hospodaření Emitenta jsou popsány v komentáři k výkazu zisků a ztrát.

Dlouhodobé závazky

Jejich zvýšení v období od 1.9.2019 do 31.5.2020 je způsobeno podlimitní emisí dluhopisů s názvem SAUNIA 6,25/23, vydaných Emitentem, datum emise 15. 11. 2019, se splatností 15. 11. 2023, ISIN: CZ0003523391.

Všechny tyto finanční zdroje byly využity k investicím do nově budovaných poboček. Emitent tedy svůj dlouhodobý majetek financuje dlouhodobými závazky. Dlouhodobé závazky tedy nejsou používány ke krytí provozních ztrát či krátkodobých závazků.

Krátkodobé závazky

Jejich navýšení je dáno rostoucím počtem poboček Emitenta a zvýšením počtu rozestavěných poboček.

Výkaz zisků a ztrát

Emitent zvýšil objem svých tržeb za zboží a služby za sledovaná období 1.9.2019 až 31.5.2020 o 4,5 mil. Kč. I přesto, že měl v důsledku vládních opatření v boji s COVID-19 po dobu více než 2 měsíců uzavřené pobočky. Tomu odpovídá i výše výkonové spotřeby, kterou z větší části nebylo možné při uzavřených pobočkách eliminovat, protože se jedná o náklady spojené s nájmem poboček a jejich provozem.

Růst osobních nákladů koresponduje s růstem počtu poboček a zaměstnanců.

Odpisy hmotného majetku jsou tvořeny zejména odpisem automobilů a technického zhodnocení vybudovaných poboček a jejich vybavení.

Nárůst ostatních provozních výnosů je způsoben jednorázovým odpisem propadlého kreditu a příspěvky na mzdy v rámci vládního programu Antivirus.

Záporné účetní výsledky hospodaření Emitenta jsou dány zejména vysokými odpisy majetku a postupným náběhem tržeb nově otevíraných poboček, kde se ale fixní provozní náklady musí platit v plné výši.

Finanční výsledek hospodaření Emitenta je dán zejména nákladovými úroky z dluhopisů a dále úroky ze zápůjček od společníků a třetích stran.

Riziko trvání Emitenta

Emitent v této souvislosti upozorňuje na riziko trvání Emitenta vyslovené auditorem Emitenta ve zprávě k účetní závěrce sestavené ke dni 31. 8. 2018 a následně též ve zprávě k účetní závěrce sestavené ke dni 31. 8. 2019. Zánik Emitenta by v konečném důsledku mohl vést až ke ztrátě celé investice do Dluhopisů. Jednou z hlavních

podmínek pro nepřetržité trvání Emitenta je dle auditora zlepšení ziskovosti saunových center Emitenta. K tomu blíže v bodě i. článku 3.1. Prospektu.

9.7. RIZIKOVÉ FAKTORY

Rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole 3. (Rizikové faktory) tohoto Prospektu.

9.8. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

9.8.1. Základní údaje

- i. Obchodní firma: Saunia, s.r.o.
- ii. Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. C 120349
- iii. IČO: 276 33 594
- iv. LEI: 315700L2TOLL1U551J24
- v. Datum založení: 1. prosince 2006 (datum založení je datum přijetí NZ o založení Emitenta); Emitent byl založen na dobu neurčitou
- vi. Datum vzniku: 18. prosince 2006 (datum vzniku je datum zápisu Emitenta do obchodního rejstříku)
- vii. Právní forma: společnost s ručením omezeným
- viii. Rozhodné právo: právo České republiky
- ix. Právní předpisy upravující činnost Emitenta: Emitent byl založen v souladu s právem České republiky; Emitent se při své činnosti řídí zejména:
 - a. ZOK;
 - b. občanským zákoníkem;
 - c. zákonem o živnostenském podnikání;
 - d. zákoníkem práce;
 - e. stavebním zákonem;
 - f. vyhláškou č. 238/2011 Sb. o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a hygienické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch.
- x. Sídlo: Praha 1 - Nové Město, Olivova 2096/4, PSČ 11000
- xi. Telefonní číslo: +420 277 002 770
- xii. E-mail: info@saunia.cz
- xiii. Internet: www.saunia.cz (údaje na webové stránce Emitenta nejsou součástí tohoto dokumentu)

9.8.2. Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 1. prosince 2006 a dne 18. prosince 2006 vznikl, když byl zapsán do obchodního rejstříku.

Základní kapitál Emitenta činil při založení a vzniku Emitenta 200.000,- Kč a byl zcela splacen před vznikem Emitenta.

Základní kapitál je rozdělen na 5 základních obchodních podílů o různé velikosti, které jsou ve vlastnictví 4 fyzických a 1 právnické osoby. Všechny podíly jsou zastaveny ve prospěch obchodní společnosti BH Securities a.s. k zajištění peněžitých dluhů Emitenta až do úhrnné výše 250.000.000,- Kč (v souladu s podmínkami Emise BHS).

Do konce roku 2011 byl Emitent používán jako servisní organizace společnosti Invia, a.s., pro kterou zajišťovala klubový program. V roce 2011 se společníci rozhodli

společnost transformovat do jiného předmětu podnikání, a to provozování saunového světa v obchodním centru. Obchodní centra jako místa provozoven byla vybrána záměrně, poskytují totiž dostatečně dimenzovanou infrastrukturu jak v oblasti energií, tak i dopravní obslužnosti. Navíc jsou přirozeným místem setkávání lidí a poskytování služeb.

V roce 2012 společnost začala s vyjednáváním a projektovou přípravou pro pobočku v OC Galerie Butovice, koncem září 2013 potom spustila její provoz. V roce 2014 potom začala vyjednávání o pobočce ve VIVO Hostivař a pobočka se realizovala v první polovině roku 2015.

V roce 2017 došlo k otevření dalších poboček v Centru Černý Most, Forum Liberec a Westfield Chodov. V dubnu 2018 došlo k otevření nové pobočky v OC Letmo Brno. V roce 2019 byly otevřeny další pobočky a to v OC Futurum v Ostravě, v OC Campus Square v Brně a v OC Harfa v Praze následované z kraje roku 2020 pobočkami v OC Orlice park v Hradci Králové. Pobočka v OC Krakov v Praze byla otevřena taktéž v roce 2020 a je provozována dceřinou společností Saunia Krakov s.r.o. V současné době také probíhá výstavba 2 nových poboček (OC Avion v Ostravě a OC Aupark v Bratislavě) a u řady dalších budoucích poboček probíhají jednání o podmínkách nájmu prostor.

9.8.3. Nedávné události specifické pro Emitenta

Mezi nedávnými událostmi Emitent uvádí zejména uskutečnění níže uvedených emisí dluhopisů:

- dluhopisy vydané v rámci neveřejné emise dluhopisů prostřednictvím obchodníka s cennými papíry, obchodní společnosti BH Securities a.s., s názvem Saunia 6,25/21, datum emise 3. 3. 2017, se splatností 3. 3. 2021, ISIN: CZ0003515892, v celkovém objemu 125 mil. Kč (dále jen „**Emise BHS**“). Peněžité závazky z Emise BHS jsou zajištěny zástavním právem zřízeným k podílům na Emitentovi, odpovídajícím 100% základního kapitálu Emitenta ve prospěch agenta pro zajištění, společnosti BH Securities a.s., IČO: 601 92 941, se sídlem Na příkopě 848/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, a to až do výše 250.000.000,- Kč,
- dluhopisy vydané v rámci veřejné emise dluhopisů s názvem Saunia 2022, datum emise 16. 7. 2018 se splatností 16. 7. 2022, ISIN: CZ0003519159, v celkovém objemu 246.580.000 Kč,
- dluhopisy vydané v rámci podlimitní emise dluhopisů s názvem SAUNIA 6,25/23, datum emise 15. 11. 2019, se splatností 15. 11. 2023, ISIN: CZ0003523391, v celkovém objemu 25 mil. Kč,

Emitent dále převzal ručení za níže uvedené emise svých dceřiných společností:

- podlimitní emise dluhopisů s názvem SAUNIA SK 6,25/24, vydaných slovenskou společností Saunia SK, s.r.o., IČO: 52 053 377, datum emise 1. 3. 2020, se splatností 1. 3. 2024, ISIN: CZ0000001243, s celkovým objem závazků 25 mil. Kč, a
- podlimitní emise dluhopisů SAUNIA CONSTRUCTIONS 7,50/24, vydaných společností Saunia constructions s.r.o., IČO: 052 23 385, datum emise 15. 9. 2020, se splatností 15. 9. 2024, ISIN: CZ0003527293, s celkovým objem závazků 25 mil. Kč.

V období od 12. března do 24. května 2020 došlo kvůli vyhlášení nouzového stavu v České republice k uzavření všech saunových center. Za toto období Emitent přišel o cca 47 mil. Kč na plánovaných tržbách, přičemž na variabilních nákladech ušetřil cca 8 mil. Kč. Emitent se vzhledem k výpadku tržeb a narušení provozního cash flow dohodl na splátkovém kalendáři na dlužné platby se zdravotními pojišťovkami, správou sociálního zabezpečení a finančním úřadem. Využil také možnosti odložit splátky jistiny u drobných úvěrů na nákup automobilů a zahájil jednání se všemi pronajímateli a vlastníky obchodních center, ve kterých jsou saunové světy provozovány, o využití programu "COVID nájemné". Všichni pronajímatelé spolupráci na programu „COVID nájemné“ potvrdili. Výše žádané podpory činí cca 2,5 mil Kč, přičemž ke dni vyhotovení tohoto Prospektu byly schváleny a vyplaceny žádosti ve výši 900 tis. Kč. V rámci dohod s pronajímateli došlo také k posunutí splatnosti ostatního nájemného (mimo povinných úhrad v rámci programu COVID nájemné) a služeb s ním spojených včetně energií do 4Q/2020. V oblasti mzdových nákladů Emitent ukončil spolupráci s většinou zaměstnanců pracujících na základě dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti a zároveň v této souvislosti využil program Antivirus k získání příspěvku na pokrytí části mzdových nákladů Emitenta. Emitent také zahájil jednání o programech "COVID I", "COVID II" a "COVID III", přičemž žádosti u prvních dvou programů byly zamítnuty a jednání o programu COVID III stále probíhá. Po znovuotevření saunových center 25. května 2020 došlo k velmi rychlému návratu k předpokládané návštěvnosti a za období červen až srpen 2020 byl plán tržeb splněn na 89 %, avšak meziročně došlo k nárůstu návštěvnosti sítě saunových center Emitenta o přibližně 45%. Tento nárůst návštěvnosti měl z 33% původ v nově otevřených saunových centrech Emitenta. Zbývajících 12 procentních bodů bylo ovšem dosaženo v pobočkách, které Emitent provozoval již ve stejném období přechozího roku (tj. v období červen až srpen 2019).

Začátkem října 2020 došlo rozhodnutím vlády v důsledku vyhlášeného nouzového stavu k opětovnému uzavření řady provozoven, včetně saunových center. V souvislosti s tím vyhlásila vláda České republiky prodloužení programu „COVID nájemné“, avšak bez podmínky povinnosti pronajímatelů obchodních center podílet se na programu, jak tomu bylo v první vlně na jaře 2020. Vedle toho Emitent zahájil jednání s pronajímateli o částečném odpuštění nájemného a poplatků za období, po které budou provozovny uzavřeny, a o posunutí splatnosti některých závazků se splatností v období 4Q 2020. Ke dni vyhotovení Prospektu došlo k posunu splatnosti ve vztahu k jedné pobočce, a to do ledna 2021. Jednání s ostatními pronajímateli nadále probíhají.

Od poloviny listopadu 2020 jsou opatření v souvislosti s pandemií COVID-19 zaváděna podle Protiepidemického systému ČR, který rozlišuje celkem 5 stupňů pohotovosti v závislosti na aktuální míře hrozícího rizika nákazy COVID-19 (1. stupeň = nejnižší riziko, 5. stupeň = nejvyšší riziko). Z tohoto systému vyplývá, že saunovací centra musí být zcela uzavřena ve 4. a 5. stupni pohotovosti. V ostatních stupních je provoz saun zachován, avšak je nutné dodržovat příslušná pravidla pro shromažďování osob stanovená pro daný stupeň pohotovosti. V důsledku zlepšení epidemiologické situace byl dne 26. listopadu 2020 vyhlášen 3. stupeň pohotovosti, který umožnil znovuotevření saunovacích světů a který zůstává v platnosti ke dni vyhotovení tohoto Prospektu.

Vzhledem k přechodnému výpadku příjmů ze vstupného v důsledku uzavření poboček a potřebě hradit závazky Emitenta (zejména nájemného) došlo v březnu 2020 k navýšení vlastního kapitálu Emitenta o 30 mil. Kč. V září 2020 společníci Emitenta z téhož důvodu opětovně navýšili vlastní kapitál Emitenta o dalších 30 mil. Kč. Obě tato navýšení byla jak z právního, tak z účetního hlediska realizována.

S výjimkou případů souvisejících s pandemií COVID-19 uvedených v předchozích odstavcích plní Emitent veškeré své dluhy řádně a včas.

9.8.4. Úvěrová hodnocení

Emitentovi ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating.

9.8.5. Struktura výpůjček a úvěrů

Od posledního finančního roku, tj. za období od 1. 9. 2019 do data vyhotovení tohoto prospektu došlo k postupnému navýšení vlastního kapitálu mimo základní kapitál Emitenta celkově o 60 mil. Kč, kdy v březnu 2020 došlo k navýšení o 30 mil. Kč a v září 2020 následně o dalších 30 mil. Kč.

V období od 1.9.2019 do data vyhotovení tohoto Prospektu došlo k významnému nárůstu závazků z obchodních vztahů, a to zejména vůči pronajímatelům jednotlivých poboček. S pronajímateli jsou vedena jednání o snížení nájemného. Struktura a splatnost závazků se tak bude měnit po podpisu dodatků k nájemním smlouvám. V této souvislosti dále došlo u těchto závazků k podání žádostí o příspěvek na nájemné v rámci vládního programu COVID Nájemné.

V období od 1. 9. 2019 do data vyhotovení tohoto prospektu Emitent vydal podlimitní emisi dluhopisů s názvem SAUNIA 6,25/23, datum emise 15. 11. 2019, se splatností 15. 11. 2023, ISIN: CZ0003523391, ze které má závazky v celkovém objemu 25 mil. Kč.

Emitent dále převzal ručení za dluhopisové emise uskutečněné svými dceřinými společnostmi, a to podlimitní emise dluhopisů s názvem SAUNIA SK 6,25/24, vydaných slovenskou společností Saunia SK, s.r.o., IČO: 52 053 377, datum emise 1. 3. 2020, se splatností 1. 3. 2024, ISIN: CZ0000001243, s celkovým objem závazků ve výši 25 mil. Kč, a podlimitní emise dluhopisů s názvem SAUNIA CONSTRUCTIONS 7,50/24, vydaných společností Saunia constructions s.r.o., IČO: 052 23 385, datum emise 15. 9. 2020, se splatností 15. 9. 2024, ISIN: CZ0003527293, s celkovým objemem závazků ve výši 25 mil. Kč.

9.8.6. Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent zamýšlí své obchodní aktivity financovat převážně prostřednictvím emise Dluhopisů vydaných na základě tohoto Prospektu. S ohledem na dopad vládních opatření spojených s pandemií COVID-19 podá Emitent žádost o úvěr v rámci programu COVID III, případně v rámci dalších vládních programů na zmírnění dopadu pandemie COVID-19, které budou vypsány po dni vyhotovení tohoto prospektu. Emitent dále jedná o možném přefinancování půjček od třetích stran v rámci bankovního úvěru. Nepodaří-li se Emitentovi bankovní financování získat, budou jeho obchodní aktivity financovány zejména prostřednictvím navýšení vlastního kapitálu ze strany společníků Emitenta.

9.8.7. Investice Emitenta

Od data poslední zveřejněné auditované účetní závěrky, tedy od 31.9.2019, byly provedeny investice:

- do pobočky Harfa v Praze ve výši 19.607.109,78 Kč;

- do pobočky Campus v Brně ve výši 29.732.422,53 Kč;
- do pobočky IGY v Českých Budějovicích ve výši 4.329.270,29 Kč;
- do pobočky Avion v Ostravě ve výši 12.960.903,26 Kč;
- do pobočky Aupark v Bratislavě 907.338,80 Kč
- do dceřiné společnosti Saunia Orlice s.r.o., jejímž majetkem je saunové centrum v Hradci Králové v hodnotě 33.573.984,62 Kč;
- do dceřiné společnosti Saunia Krakov s.r.o., jejímž majetkem je saunové centrum v Praze v hodnotě 25.694.605,04 Kč.

9.9. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

9.9.1. Hlavní činnosti

Účelem a hlavní činností Emitenta je provozování tzv. saunových světů, ve kterých Emitent poskytuje svým klientům služby v oblasti saunování a související relaxační služby. Za pobyt v saunovém světě platí klienti vstupné.

V saunových světech Emitenta je vždy k využití několik (minimálně 5) druhů saun a parních kabin, které lze libovolně střídat. Za využití jednotlivých saun se již nic neplatí. Doba pobytu v celém areálu není limitována, je jenom na klientovi, jak dlouho bude služeb využívat. V rámci zajištění komfortu je v každé provozovně umístěn bar s lehkým občerstvením. Jedná se o domácí limonády (3 druhy), nápoje z nabídky společnosti Coca – Cola, pivo, víno, domácí tousty a čokoládové tyčinky a další drobné občerstvení. V odpoledních hodinách má návštěvník možnost navštívit saunové ceremoniály. Po saunovacím procesu je možné se zchladit ve sprchách, kterých je vždy dostatečné množství, v ochlazovacím tunelu nebo ochlazovacím bazénku.

Saunové světy Emitenta jsou stavěny tak, aby byl optimální poměr mezi plochou saun a relaxačních prostor. Zároveň poskytují pro klienty různé možnosti prohřátí v saunách, ve kterých jsou rozdílné teploty a relativní vlhkosti. Tím má klient možnost prožít velice rozdílný zážitek oproti konkurenci. Jednotlivé sauny jsou vybavovány atraktivními prvky, které jsou vyvíjeny přímo na míru pro Emitenta (vrtule na víření teplého vzduchu v ceremoniální sauně, speciální regulace kamen, solné výparníky, programy prolínání světla a hudby atd.). Minimální počet saun je 5 v každé pobočce, aby Emitent docílil dostatečné velikosti a atraktivity pro klienty. Tím se Emitent odlišuje od většiny provozovatelů saun v ČR. Zároveň se i výrazně odlišuje velikostí saun, kde nejsou výjimkou sauny o rozloze přes 20 m².

Přehled otevřených poboček Emitenta:

Název pobočky	Plocha (m ²)	Max. denní kapacita návštěvnosti	Nájem do (vč. opcí na prodloužení)
OC Galerie Butovice	840,000	550	31.5.2043
OC VIVO Hostivař	520,00	300	12.10.2034
OC Černý Most	1 070,00	700	24.03.2027
OC Forum Liberec	750,00	400	29.07.2041
OC Westfied Chodov	1 230,00	1000	30.11.2027
OC Futurum Ostrava	1230,00	1000	31.5.2038

OC Campus Square	730,00	400	30.11.2033
OC Galerie Harfa	770,00	450	31.3.2034
OC Orlice park	920	600	27.2.2039
OC Letmo Brno	800	550	4.4.2038
OC Krakov Praha	600	350	30.4.2039

Pobočky Aupark Bratislava (plocha 1200m²) a Avion Ostrava (plocha 650m²) jsou nyní ve výstavbě (u obou se očekává otevření v posledním kvartálu roku 2020), a přehled dalších plánovaných poboček je uveden v kapitole 8 tohoto Prospektu (z nichž většina je ve fázi projektování a těsně před podpisem nájemních smluv).

Veškeré investice do saunových světů jsou prováděny stavebními úpravami / vestavbou současných nájemních jednotek. Jedná se o relativně rozsáhlé úpravy vyžadující několik měsíců stavební činnosti. Veškeré investice jsou majetkem Emitenta nebo případně jeho dceřiných společností a zůstávají jimi i po skončení nájmu, kdy musí být odstraněny. Jedná se o nedemontovatelné a nepřenositelné stavební úpravy. Nájemní doba je vždy minimálně 10 let s opcí na další dobu nájmu ve většině případů.

Při výstavbě Emitent klade důraz na funkčnost prostoru, obzvláště na vyvážený poměr mezi saunami a odpočinkovým prostorem. Z hlediska použitých materiálů se jedná nekompromisně o ty nejlepší přírodní materiály. Minimální počet 4-5 saun v každé pobočce je dán tím, že zákazníkům Emitent poskytuje sauny s různými teplotami a relativní vlhkostí. Tím Emitent dává možnost se saunovat i lidem, kterým není klasická finská sauna příjemná a zároveň všem zažít i naprosto odlišné způsoby prohřátí.

9.9.2. Hlavní trhy

Hlavním trhem Emitenta je Česká republika. Jedná se o nenasycený trh s relativně malými možnostmi pro zákazníky na výběr provozovny. Opravdové saunové světy se začaly objevovat před cca 10 lety, ale nepřibývaly, s největší pravděpodobností kvůli vysoké finanční náročnosti. V České republice sice existuje vyšší počet saun, ale jedná se o sauny vázané na sportoviště, případně samostatně stojící sauny s jednou kabinou a velmi malou kapacitou. Tento typ saun se v zahraničí, kde je saunování rozvinuté, mezi saunové světy vůbec nezahrnuje.

V současné době probíhá dokončení výstavby jedné pobočky v Bratislavě, jejíž otevření je naplánováno na 4Q/2020. Slovenský trh saunovacích služeb lze podobně jako trh český považovat za velmi málo rozvinutý s velice omezenými možnostmi pro zákazníky. V nízké konkurenci Emitent spatřuje velice dobrou příležitost etablovat se mezi nejvýznamnější poskytovatele saunovacích služeb na Slovensku. Pro vstup na slovenský trh byla Emitentem zvolena Bratislava jako ekonomické centrum země vykazující vyšší kupní sílu obyvatelstva.

Záměrem Emitenta je dále výstavba několika saunovacích světů v Německu a Rakousku.

Emitent svoje saunové světy provozuje výhradně v obchodních centrech krajských měst. Obchodní centra byla zvolena jako přirozené místo setkávání lidí, která se navíc v posledních letech čím dál tím více profilují jako místo pro služby (kina, fitness studia, restaurace, bowling atd.). Navíc disponují velkým množstvím parkovacích míst, mají příjezdové cesty s dostatečnou kapacitou a vyřešenou dopravní obslužnost pomocí městské hromadné dopravy. Vzhledem k vysokým nárokům na spotřebu

energie a vody jsou také dobrou volbou, protože při jejich výstavbě se všechny sítě projektovaly s dostatečnými rezervami. Jedná se také o prostředí, které je dostatečně reprezentativní a prosvětlené.

9.9.3. Trh saunování v České republice

Trh saunování je obecně relativně lokální záležitostí. V Německu, kde je tento trh již velmi rozvinutý, když dle výpočtů Emitenta připadá jeden saunový svět na cca 37.000 obyvatel a jsou rovnoměrně rozmístěny po celé zemi.¹ Oproti tomu je například v Praze počet obyvatel při započítání pouze neprivátních saunových světů přes 100.000 na jeden saunový svět.² V rámci ČR je tento poměr ještě vyšší, což ukazuje na nenaplněnost trhu.

Dalším důležitým prvkem je obecně povědomí obyvatel o zdravém životním stylu. V posledních desítkách let se jedná o velmi akcentovanou záležitost a saunování se svými blahodárnými účinky jak na fyzické zdraví, tak i na to psychické, patří.

Mezi hlavní konkurenty Emitenta patří společnosti Infinit, s.r.o., Aquapalace, GMF Aquapark Prague, a.s. a ŽS Real, a. s. (Aqualand Moravia).

9.9.4. Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

Po postavení provozoven uvedených v kapitole 8. tohoto Prospektu Emitenta a při zachování stávajícího počtu poboček ostatních relevantních konkurentů může být Emitent v dominantním postavení vůči ostatním relevantním konkurentům. Nicméně toto srovnání může být zavádějící a nevypovídající vzhledem ke skutečnosti, že se v případě saunových světů jedná o lokální službu, za kterou zákazníci obecně necestují, tj. případné postavení Emitenta v hospodářské soutěži nebude mít vliv na jejich chování. Navíc i při vybudování dalších 20 saunových světů v rámci celé ČR se nebudeme ani zdaleka blížit poměru saun k obyvatelům jako např. v Německu.

Nejdůležitějším konkurentem je společnost Infinit, s.r.o., která provozuje v Praze a Brně dohromady 4saunové světy. V Praze se jedná o saunový svět v Hotelu Step a Saunový svět v Holešovicích. V Brně jde především o saunový svět v Hotelu Maximus, který je zároveň největší pobočkou společnosti. Její dokončení proběhlo v polovině roku 2014. Tržby skupiny Infinit ukazují potenciál tohoto nenasyceného trhu,

¹ Výpočet odvozen od počtu obyvatel Německa a počtu saunových center v Německu - Přehled a počet saunových center v Německu lze najít na webových stránkách německé asociace saun, sloužící k vyhledávání saun www.saunaindeutschland.com v sekci „Saunabäder“ (na uvedených webových stránkách se po zadání vyhledávání „Saunabäder“ a stisknutí vyhledávání „suchen“ zobrazí 2273 výsledků vyhledávání saunových světů, v rámci těchto výsledků Emitent náhodně vybral vzorek 100 výsledků a prověřil jejich parametry, přičemž z 97 % odpovídaly saunovým světům tak, jak je vnímá Emitent; při použití uvedené shody v rámci náhodného vzorku lze tedy dojít k závěru, že počet saunových světů v Německu se dle informací uvedených na výše uvedených webových stránkách rovná hodnotě 2205); aktuální počet obyvatel Německa vychází ze statistik německého federálního statistického úřadu k 31.12.2015, které lze nalézt na webových stránkách https://www.statistik-bw.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab1.asp

² Dle aktuálních znalostí Emitenta je v Praze celkem 10 saun určených pro veřejnost, které lze s ohledem na počet saun (min. 2) a celkovou podlahovou plochu (alespoň 500 m²) považovat ze saunové centrum (z toho 4 patří Emitentovi).

když v roce 2008 se jedná o necelých 6 milionů Kč a v roce 2018 už je přes 200 milionech Kč.³ Obdobnou růstovou tendenci zaznamenává i Emitent.

Saunové světy Aquapalace a Aqualand Moravia jsou specifické tím, že se jedná o saunové světy spojené s velkými vodními parky. Jejich velikost je výrazně větší než u saun ve městě, ale stejně tak i cena. Tím cílí buď na movitou klientelu, nebo na klienty, kteří si chtějí dopřát jednorázový zážitek. Navíc to jsou provozovny relativně daleko od center měst nebo míst se zvýšenou zástavbou.

Dalšími konkurenty jsou provozovatelé samostatných saunových světů (Saunaspot, Bazén Šutka, 4Comfort). V případě Saunaspotu se jedná o rekonstrukci a výrazné zvětšení stávající sauny. Obecně mají všechny tyto provozovny podobnou cenovou strategii a míří na podobného klienta. U Bazénu Šutka a 4Comfort v Brně se jedná o již provozované saunové světy se stálou klientelou.

9.10. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

9.10.1. Popis skupiny a postavení Emitenta ve skupině

Emitent je součástí skupiny se svými dceřinými společnostmi Saunia constructions, s.r.o., Saunia Krakov, s.r.o., Saunia Orlice, s.r.o. a Saunia SK, s.r.o., společností založenou a existující podle práva Slovenské republiky.

Jeho společníky jsou čtyři fyzické osoby a jedna právnická osoba s následujícími podíly:

Bohumil Píše – podíl a podíl na hlasovacích právech 28%

Michal Drozd – podíl a podíl na hlasovacích právech 20%

Radek Stavinoha – podíl a podíl na hlasovacích právech 20%

Jan Holeček – podíl a podíl na hlasovacích právech 12%

Pale Fire Capital SE – podíl a podíl na hlasovacích právech 20%

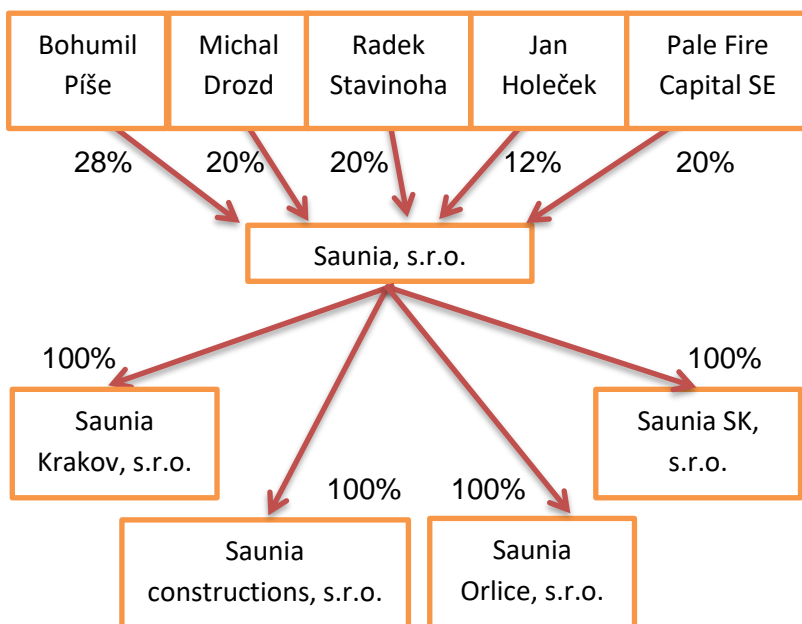
Skutečnými vlastníky společnosti Pale Fire Capital SE jsou Mgr. Dušan Šenkypl, Jan Barta, Mgr. David Holý a Petr Krajíček.

Ke všem podílům v Emitentovi je zřízeno zástavní právo ve prospěch společnosti BH Securities a.s., IČO: 60192941, se sídlem Na příkopě 848/6, Nové Město, 110 00 Praha 1, k zajištění peněžitých dluhů vyplývajících z Emise BHS do celkové výše 250 mil. Kč. Vedle zástavního práva ve prospěch BH Securities a.s. byl k podílům dále zřízen zákaz zcizení a zatížení jako věcné právo. Společníci jsou ve výkonu hlasovacích práv spojených s podíly omezeni pouze v případě splnění předpokladů pro výkon zástavního práva dle zástavní smlouvy (zejména neplnění závazků z Emise BHS). V takovém případě je výkon hlasovacích práv podmíněn předchozím souhlasem zástavního věřitele.

Emitent vlastní 100% podíl (a 100% podíl na hlasovacích právech) na dceřině společnosti Saunia constructions, s.r.o., Saunia Krakov, s.r.o., Saunia Orlice, s.r.o. a slovenské společnosti Saunia SK, s.r.o.

³ Údaje vychází z výkazů zisku a ztrát společnosti Infnit za předmětná období zveřejněných ve sbírce listin obchodního rejstříku, kterou lze nalézt na webových stránkách www.justice.cz

Emitent není závislý na svých dceřiných společnostech.



9.10.2. Dceřiné společnosti Emitenta

Emitent je vlastníkem 100% podílu (a 100% podílu na hlasovacích právech) na českých obchodních společnostech:

Saunia constructions, s.r.o., IČO: 052 23 385,
Saunia Krakov, s.r.o., IČO: 080 36 764,
Saunia Orlice, s.r.o., IČO: 081 56 166, a

Saunia SK, s.r.o., IČO: 52 053 377, společnost založená a existující podle práva Slovenské republiky,

kteří jsou dceřinými společnostmi Emitenta.

Dceřiná společnost Saunia constructions, s.r.o., se zabývá především výstavbou saunovacích kabin pro emitenta a dále výrobou specifických nábytků, které jsou vytvářeny na míru pro Emitenta. Jedná se o saunové lavice, barové a recepční pulty, dřevěné obklady, dřevěné terasy a obecně výrobky ze dřeva. Dále je schopna při výpadku nasmlouvaného generálního dodavatele stavby dokončovat stavební práce formou projektového řízení – koordinace subdodavatelů a zaštitění autorizovanými osobami. V roce 2019 činil obrat společnosti 90.802 tis. Kč a ziskem před zdaněním 2.119 tis. Kč výhradně z činnosti pro Emitenta s 3% ziskovou marží.

Dceřiná společnost Saunia Krakov s.r.o. se zabývá provozování pobočky Saunia v OC Krakov v Praze.

Dceřiná společnost Saunia Orlice, s.r.o. je majitelem saunového centra v Hradci Králové, které provozuje jako svoji pobočku Orlice společnost Saunia s.r.o.

Dceřiná společnost Saunia SK, s.r.o. je zahraniční společností, která má v tuto chvíli na starosti výstavbu saunového centra v Bratislavě, které bude po jeho otevření provozovat.

9.11. INFORMACE O TRENDECH

Na činnost Emitenta má vliv trend zdravého životního stylu a budování imunity a trhu volnočasových aktivit v České republice a zahraničí, spočívající v dlouhodobém nárůstu poptávky po souvisejících výrobcích a službách, jako jsou relaxační a wellness služby, včetně saunování.

I segment obchodních center v posledních letech zaznamenává trend posilování podílu plochy konceptu gastronomie a volnočasových aktivit a Emitent se stal díky tomu zajímavým a žádaným konceptem.

V období od 12. března do 24. května 2020 došlo kvůli vyhlášení nouzového stavu v České republice k uzavření všech saunových center. Za toto období Emitent přišel o cca 47 mil. Kč na plánovaných tržbách, přičemž na variabilních nákladech ušetřil cca 8 mil. Kč. Emitent se vzhledem k výpadku tržeb a narušení provozního cash flow dohodl na splátkovém kalendáři na dlužné platby se zdravotními pojišťovnami, správou sociálního zabezpečení a finančním úřadem. Využil také možnosti odložit splátky jistiny u drobných úvěrů na nákup automobilů a zahájil jednání se všemi pronajímateli a vlastníky obchodních center, ve kterých jsou saunové světy provozovány, o využití programu "COVID nájemné". Všichni pronajímatelé spolupráci na programu „COVID nájemné“ potvrdili. Výše žádané podpory činí cca 2,5 mil Kč, přičemž ke dni vyhotovení tohoto Prospektu byly schváleny a vyplaceny žádosti ve výši 900 tis. Kč. V rámci dohod s pronajímateli došlo také k posunutí splatnosti ostatního nájemného (mimo povinných úhrad v rámci programu COVID nájemné) a služeb s ním spojených včetně energií do 4Q/2020. V oblasti mzdových nákladů Emitent ukončil spolupráci s většinou zaměstnanců pracujících na základě dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti a zároveň v této souvislosti využil program Antivirus k získání příspěvku na pokrytí části mzdových nákladů Emitenta.

Emitent také zahájil jednání o programech "COVID I", "COVID II" a "COVID III", přičemž žádosti u prvních dvou programů byly zamítnuty a jednání o programu COVID III stále probíhá. Po znovuootevření saunových center 25. května 2020 došlo k velmi rychlému návratu k předpokládané návštěvnosti a za období červen až srpen 2020 byl plán tržeb splněn na 89 %, avšak meziročně došlo k nárůstu návštěvnosti sítě saunových center Emitenta o přibližně 45%. Tento nárůst návštěvnosti měl z 33% původ v nově otevřených saunových centrech Emitenta. Zbývajících 12 procentních bodů bylo ovšem dosaženo v pobočkách, které Emitent provozoval již ve stejném období přechozího roku (tj. v období červen až srpen 2019). Ukazuje se, že z dlouhodobého hlediska může mít pandemie COVID-19 na podnikání Emitenta pozitivní dopad. Emitent v posledních měsících pozoruje trend zvýšeného zájmu obyvatelstva o posilování imunitního systému, přičemž pravidelné saunování má na imunitní systém a celkově zdravotní stav člověka pozitivní vliv. V období, v němž nebudou v platnosti žádná vládní opatření omezující provoz a otevírací dobu poboček, Emitent očekává stabilní výnosnost svých saunových světů.

Začátkem října 2020 došlo rozhodnutím vlády v důsledku vyhlášeného nouzového stavu k opětovnému uzavření řady provozoven, včetně saunových center. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jsou saunovací centra opět otevřena, přičemž jejich uzavření a podmínky provozu se budou nadále řídit Protiepidemickým systémem ČR. K tomu blíže v bodě ii. článku 3.1. Prospektu.

Vyjma rizik spojených s pandemií COVID-19 nejsou Emitentovi známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta nejméně na běžný finanční rok.

9.12. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent v souvislosti s tímto Prospektem neučinil prognózu nebo odhad zisku, a proto prognózy nebo odhady zisku nejsou součástí tohoto Prospektu.

9.13. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.13.1. Jednatel Emitenta

Jednatel je statutárním orgánem Emitenta, který řídí činnost Emitenta a zastupuje ho. Jednatel rozhoduje o všech záležitostech Emitenta, pokud nejsou svěřeny do působnosti valné hromady.

Aktuální stav:

Jméno: **Bohumil Píše**

Funkce: jednatel

Pracovní adresa: Ciolkovského 856/4, Ruzyně, 161 00 Praha 6

Společnosti, ve kterých je pan Píše členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů:

- Saunia constructions, s.r.o. – jednatel
- Saunia Krakov, s.r.o. – jednatel
- Saunia Orlice, s.r.o. – jednatel
- CEDUK Holding, s.r.o. – společník
- KIDIX International s.r.o. - společník
- Hypio, s.r.o. - jednatel a společník
- AUTEQ, a.s. – předseda představenstva (společnost v současnosti nevyvíjí žádnou aktivitu)
- VILANTRO, s.r.o. – jednatel a společník (společnost v současnosti nevyvíjí žádnou aktivitu)
- College Holding, s.r.o. – člen dozorčí rady
- MILESTONE School of Business, a.s. – člen dozorčí rady

9.13.2. Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatele ve vztahu k Emitentovi a jeho soukromými anebo jinými povinnostmi.

Emitent nemá dozorčí radu, kontrolní výbor, ani výbor pro audit.

9.14. SPOLEČNÍCI

Emitent má celkem pět společníků, kterými jsou:

- **Bohumil Píše**, dat. nar. 4. března 1979, bytem Ciolkovského 856/4, Ruzyně, 161 00 Praha 6, s vkladem 70 000,- Kč, splaceným ze 100 % představujícím podíl na společnosti a podíl na hlasovacích právech ve výši 28 %;
- **Michal Drozd**, dat. nar. 4. července 1979, bytem U Golfu 669, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10, s vkladem 50 000,- Kč splaceným ze 100 % představujícím podíl na společnosti a podíl na hlasovacích právech ve výši 20 %;
- **Radek Stavinoha**, dat. nar. 9. ledna 1979, bytem Voříškova 1558/24, Břevnov, 162 00 Praha 6, s vkladem 50 000,- Kč splaceným ze 100 % představujícím podíl na společnosti a podíl na hlasovacích právech ve výši 20 %;
- **Jan Holeček**, dat. nar. 7. prosince 1975, bytem Kopeckého 2301/13, Břevnov, 169 00 Praha 6, s vkladem 30 000,- Kč splaceným ze 100 % představujícím podíl na společnosti a podíl na hlasovacích právech ve výši 12 %;
- **Pale Fire Capital SE** se sídlem Žatecká 55/14, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 04165918, s podílem na Emitentovi a hlasovacích právech ve výši 20%.

Stručné profily společníků Emitenta:

Bohumil Píše

Bohumil Píše je společníkem, zakladatelem a současně jednatelem a generálním ředitelem Emitenta. Je zodpovědný za řízení Emitenta a realizaci jeho podnikatelských záměrů.

Pan Píše byl jedním ze zakladatelů společnosti Tutor, s.r.o., která je jedním z předních poskytovatelů výuky cizích jazyků na trhu, a to zejména se zaměřením na výuku jednotlivců. Tato společnost se postupně rozrostla v největší soukromou vzdělávací agenturu v České republice, EDUA Group, ve které byl pan Píše do roku 2013 finančním ředitelem. Společnost EDUA Group byla úspěšně prodána počátkem roku 2016, a v roce 2017 došlo k úspěšnému prodeji většinového podílu na společnosti College Holding, s.r.o., pan Píše však nadále v této společnosti zastává funkci člena dozorčí rady. Ve společnosti Hypio, s.r.o., je pan Píše společníkem a také jednatelem. Ve společnosti CEDUK Holding, s.r.o., je pan Píše nadále společníkem a investorem, nezastává v nich však žádnou výkonnou funkci. Ve společnosti MILESTONE School of Business, a.s. (dříve UK College Prague, a.s.), je pan Píše také investorem a zastává funkci člena dozorčí rady. Pan Píše byl dále jedním ze spoluzakladatelů společnosti Invia.

Michal Drozd

Michal Drozd je společníkem a finančním investorem Emitenta.

Pan Drozd byl jedním z hlavních zakladatelů a minoritním akcionářem největšího online prodejce zájezdů ve střední Evropě, společnosti Invia. Společnost Invia byla úspěšně prodána polskému private equity domu MCI Management, a dnes je součástí skupiny Rockaway Capital. Drozd byl také společníkem a předsedou dozorčí rady skupiny EDUA Group, a je dnes nadále investorem a členem dozorčí rady ve vzdělávací společnosti MILESTONE School of Business, a.s. (dříve UK College Prague, a.s.) a společníkem CEDUK Holding, s.r.o. Společně s panem Stavinohou založili společnost Trivi s.r.o., která poskytuje služby v oblasti vedení účetnictví, a kde je zároveň společníkem.

Radek Stavinoha

Radek Stavinoha je společníkem a finančním investorem Emitenta.

Pan Stavinoha byl spoluzakladatelem, největším společníkem a generálním ředitelem skupiny EDUA Group do jejího úspěšného prodeje počátkem roku 2016. V současnosti je společníkem a generálním ředitelem společností College Holding, s.r.o. (do jejíhož portfolia spadá soukromá Vysoká škola regionálního rozvoje a Bankovní institut - AMBIS, a.s.), a také jednatelem společnosti CEDUK Holding, s.r.o. (do jejíhož portfolia spadají vysoké odborné školy CEDUK - Soukromá VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA spol. s r.o., CEDUK - VOPŠ Vyšší odborná škola s.r.o.). Byl také jedním ze spoluzakladatelů společnosti Invia, a dalších úspěšných internetových start-upů. Společně s panem Drozdem je spoluzakladatelem a společníkem společnosti Trivi s.r.o.

Jan Holeček

Jan Holeček je společníkem a také manažerem Emitenta odpovědným za rozvoj jeho podnikatelských aktivit.

Pale Fire Capital SE

PFC je investiční skupina, jejíž zakladatelé stojí za vznikem mnoha firem v oblasti e-commerce (Např. Elephant Orchestra s jedním z největších doménových portfolií na světě) a holdingů, jako NetBrokers se strukturou 12 firem s 500 zaměstnanci (Např. ePojisteni.cz). Nyní vlastní vedle podílu v SAUNIA i firmy Favi, Semantic Visions, aukro, IGNITY, nebo Zuri. Společníky jsou Dušan Šenkypl, Jan Barta, David Holý a Petr Krajíček.

Vztah ovládání Emitenta je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví podílu na Emitentovi. Žádný ze společníků nemá kontrolní podíl na Emitentovi, avšak jeho společníci jednají ve shodě. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Emitenta byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na Emitentovi, jakými např. může být smluvní ujednání.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany kteréhokoli společníka.

Emitentovi nejsou známy informace o ujednáních mezi společníky Emitenta, které mohou následně vést ke změně kontroly nad Emitentem. Nicméně podíly společníků Emitenta na Emitentovi jsou zastaveny ke splnění povinností Emitenta v rámci Emise BHS.

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

9.15.1. Historické finanční údaje

Emitent vykazuje své výsledky v souladu s českými účetními standardy (CAS). Auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.9.2017 do 31.8.2018, včetně auditovaného přehledu peněžních toků za období od 1.9.2017 do 31.8.2018, a účetní závěrka za období od 1.9.2018 do 31.8.2019 jsou zahrnuty do

tohoto Prospektu formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí. Zprávy auditora tvoří součástí účetních závěrek a přehledu peněžních toků Emitenta.

9.15.2. Mezitímní finanční údaje

Od poslední auditované účetní závěrky uveřejnil Emitent neauditované finanční výkazy za období od 1.9.2019 do 31.5.2020; tyto údaje byly vyhotoveny v souladu s českými účetními standardy (CAS) jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí.

9.15.3. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na jeho hospodářské poměry, finanční situaci nebo ziskovost s výjimkou níže uvedeného soudního sporu.

Emitent podal dne 18. října 2017 u Obvodního soudu pro Prahu 5 žalobu na obchodní společnost T.S.G.P. s.r.o., generálního dodavatele stavby několika saunových světů, k jejichž dokončení došlo s významným zpožděním oproti dohodnutému harmonogramu, v důsledku čehož vznikly Emitentovi nárok na smluvní pokuty a na náhradu škody. I přesto společnost T.S.G.P. s.r.o. nadále trvala na úhradě za provedené práce v původní výši. Proti společnosti T.S.G.P. s.r.o. byl dne 10. ledna 2020 podán insolvenční návrh a dne 26. května 2020 prohlásil příslušný soud úpadek dlužníka a na jeho majetek prohlásil konkurz. Tím bylo ze zákona přerušeno výše zmíněné řízení o žalobě Emitenta vedené Obvodním soudem pro Prahu 5. V rámci insolvenčního řízení Emitent přihlásil své pohledávky vůči dlužníkovi (v celkové výši přes 34 mil. Kč, z nichž velká část byla insolvenční správkyňi z opatrnosti popřena) avšak vzhledem k stavu majetkové podstaty dlužníka je velmi málo pravděpodobné, že by došlo k jakémukoliv uspokojení pohledávek Emitenta. Současně je velmi nepravděpodobné, že by byla Emitentovi uložena povinnost uhradit jakékoliv pohledávky tvrzené společností T.S.G.P. s.r.o. V současné době probíhají jednání s insolvenční správkyňi o smírném řešení sporu.

9.15.4. Významná změna finanční pozice Emitenta

V roce 2019 došlo díky vstupu nového společníka Pale Fire Capital SE k navýšení základního kapitálu o 50 tis. Kč a k navýšení vlastního kapitálu formou příplatku do vlastního kapitálu mimo základní kapitál Emitenta ve výši 149,95 mil. Kč.

V období od 12. března do 24. května 2020 došlo kvůli vyhlášení nouzového stavu v České republice k uzavření všech saunových center. Za toto období Emitent přišel o cca 47 mil. Kč na plánovaných tržbách. Emitent se vzhledem k výpadku tržeb a narušení provozního cash flow dohodl na splátkovém kalendáři na dlužné platby se zdravotními pojišťovnami, správou sociálního zabezpečení a finančním úřadem a využil možnosti odložit splátky svých úvěrů. Využil též podpory z několika vládních programů v souvislosti se zmírněním dopadů pandemie COVID-19. K vyhlášení nouzového stavu a uzavření všech saunových center došlo opět začátkem října 2020. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jsou saunovací centra opět otevřena, přičemž jejich uzavření a podmínky provozu se budou nadále řídit Protiepidemickým systémem ČRK tomu blíže v bodě ii. článku 3.1. Prospektu.

V období od 1.9.2019 do data vyhotovení tohoto Prospektu došlo v důsledku uzavření poboček Emitenta k významnému nárůstu závazků z obchodních vztahů, a to

zejména vůči pronajímatelům jednotlivých poboček. Výši pohledávek Emitenta uzavření poboček naopak ovlivňuje pouze minimálně, neboť tržby Emitenta ze vstupného jsou hrazeny zpravidla v okamžiku čerpání služeb na pobočkách Emitenta. Vzhledem k tomu, že v současné době nelze celkovou délku trvání vládních opatření předvídat, nelze ani předběžně odhadnout výslednou ztrátu Emitenta způsobenou těmito opatřeními.

Vzhledem k přechodnému výpadku příjmů ze vstupného v důsledku uzavření poboček a potřebě hradit závazky Emitenta (zejména nájemného) došlo v březnu 2020 k navýšení vlastního kapitálu Emitenta o 30 mil. Kč. V září 2020 společníci Emitenta z téhož důvodu opětovně navýšili vlastní kapitál Emitenta o dalších 30 mil. Kč. Obě tato navýšení byla jak z právního, tak z účetního hlediska realizována.

9.16. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

9.16.1. Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Prospektu činí 250.000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen na 5 základních obchodních podílů různých velikostí, které vlastní různé 4 fyzické osoby a 1 právnická osoba.

Žádný obchodní podíl Emitenta není v držení Emitenta, v držení jménem Emitenta ani v držení dceřiných společností Emitenta. Obchodní podíly jsou převoditelné pouze se souhlasem valné hromady Emitenta.

9.16.2. Zakladatelské dokumenty Emitenta

Předmětem podnikání Emitenta je činnost poskytovatele služeb v oblasti saunování a souvisejících relaxačních služeb. Popis předmětu podnikání je uveden v článku 2 společenské smlouvy Emitenta, která byla schválena dne 25. června 2014 jako součást notářského zápisu o dohodě o změně obsahu společenské smlouvy Emitenta, která je založena ve sbírce listin obchodního rejstříku vedené pro Emitenta pod sp. zn. C 120349/SL34/MSPH.

9.17. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Nejsou uzavřeny žádné významné smlouvy mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, ve kterých je smluvní stranou Emitent, s výjimkou smluvní dokumentace k Emisi BHS (zástavní smlouvy a smlouva s agentem pro zajištění).

Zároveň nejsou uzavřeny jakékoliv jiné smlouvy (nikoliv smlouvy uzavřené v rámci běžného podnikání), kterou uzavřel Emitent a která obsahuje jakékoli ustanovení, podle kterého má Emitent závazek nebo nárok, které jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu pro Emitenta podstatné (opět s výjimkou emisních podmínek k Emisi BHS).

Na základě Emise BHS Emitent vydal dluhopisy v celkové nominální hodnotě 125 mil. Kč, se splatností v roce 2021, s úrokovým výnosem 6,25 % p.a., přičemž datum emise u Emise BHS je 3. března 2017, datum konečné splatnosti Emise BHS je 3. březen 2021, a výplaty výnosů jsou v rámci Emise BHS prováděny pololetně vždy k 3. březnu a 3. září každého roku. Emise BHS je zajištěna zástavním právem k podílům na Emitentovi.

9.18. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů Emitenta a jeho dceřiných společností, včetně případných příloh a auditorských výroků k nim, jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v kancelářích Emitenta na adrese Československého exilu 2062/8, 143 00 Praha 12 – Modřany a na jeho webových stránkách www.saunia.cz v sekci „Pro investory“. Aktuální znění společenské smlouvy je k dispozici v elektronické podobě ve sbírce listin vedené příslušným rejstříkovým soudem na webové stránce www.justice.cz.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Emitenta jsou rovněž k nahlédnutí v kancelářích Emitenta na adrese Československého exilu 2062/8,143 00 Praha 12 – Modřany. Zde je též možné nahlédnout do zakladatelských dokumentů Emitenta.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Prospektu.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

10. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

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

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze ZDP a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých 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.

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

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

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Úrok vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není

českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost příjemce úroku v České republice za splněnou uskutečněním srážky podle předchozí věty. Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem. Plátce příjmu nebo platební zprostředkovatel mohou po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a, pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48násobku průměrné mzdy. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže

jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zdanitelných zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000,- Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné (podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů mu neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastníkem Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem

v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu devizové regulace. Jejich vydávání a nabývání tudíž není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky však na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů může vyhlásit nouzový stav, během něhož může v souladu s § 6 odst. 3 uvedeného zákona nařídít zákaz i nabývání peněžních prostředků v cizí měně, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, jakož i penězi ocenitelných práv a závazků od nich odvozených, za českou měnu, zákaz provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami, zákaz ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí, zákaz prodeje cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, zákaz přijímání úvěrů od osob s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, zákaz zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty či zákaz provádění veškerých plateb ze zahraničí do České republiky mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

11. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Informace uvedené v této kapitole Prospektu jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné 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 případech, 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. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém (dále také jako „**ZMPS**“).

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jako „**Cizí rozhodnutí**“), uznat a vykonat, jestliže:

- i. věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž Cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo
- ii. o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo
- iii. o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo
- iv. účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo
- v. uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo
- vi. není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li Cizí rozhodnutí proti občanovi České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice).

K překážkám uvedeným pod body ii. až iv. výše v tomto odstavci se však přihlídně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být Cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky dle bodu ii. nebo iii. výše orgánu rozhodujícím o uznání jinak známa.

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. ZMPS nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédně jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 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.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

12. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Prospekt byl schválen rozhodnutím jednatele Emitenta dne 14. prosince 2020.

Prospekt byl vyhotoven dne 14. prosince 2020 a schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2020/147828/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2020/00066/CNB/572, ze dne 15. prosince 2020, které nabylo právní moci dne 16. prosince 2020.

Na základě tohoto dokumentu nebudou vydávány produkty s investiční složkou ve smyslu Nařízení EU o sděleních klíčových informací týkajících se strukturovaných retailových investičních produktů a pojistných produktů s investiční složkou (PRIIPs), a investorům nebude tudíž poskytován dokument shrnující klíčové informace o těchto produktech, tzv. "sdělení klíčových informací". Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, Nařízení o prospektu, Prováděcího nařízení o prospektu a ZPKT.

Právním poradcem Emitenta je společnost Kleček Associates s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 070 44 640, se sídlem Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]