

# Savarin p.l.c.

## Prospekt dluhopisů s výnosem na bázi diskontu v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 2.200.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 3.300.000.000 Kč splatných v roce 2026

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s výnosem na bázi diskontu v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 2.200.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy dvě stě milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 3.300.000.000 Kč (slovy: tři miliardy tři sta milionů korun českých) splatných v roce 2026 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností Savarin p.l.c., založenou a existující podle práva Maltské republiky, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030, zapsanou v registru obchodních společností Maltské republiky pod číslem C92435, LEI: 254900Y773UTH7DPMU12 (**Emitent**).

Dluhopisy nebudou úročené a jejich výnos bude určen na bázi diskontu, tedy rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem, jak je blíže uvedeno v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů*. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 12. ledna 2021 (**Datum emise**).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 71,288 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem (jak je tento pojem definován níže) na základě aktuálních tržních podmínek. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů*, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, kterým je 12. ledna 2026. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* předčasně splatit.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je tento pojem definován níže), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

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, 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. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola *Zdanění*.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole *Rizikové faktory*.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn 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 (**Nařízení o prospektu**). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím Manažera Emise, společnosti J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 18600 Praha 8 - Karlín, IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (**Manažer**), a to v České republice. Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, IČO: 471 15 629, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 (**BCPP a Regulovaný trh BCPP**).

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

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2021/002456/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00076/CNB/572 ze dne 7. ledna 2021, které nabylo právní moci dne 9. ledna 2021. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu cenného papíru. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0000001300.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 7. ledna 2021. Objeví-li se nebo budou-li zjištěny po schválení Prospektu a před vydáním, resp. ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu významné nové skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací v něm uvedených, bude Emitent Prospekt aktualizovat formou dodatků k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB.

**Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 7. ledna 2022. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti nebo pokud nejsou splněny podmínky článku 23 Nařízení o prospektu.**

Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů nebo po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP 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 jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta [www.dluhopisy-savarin.com](http://www.dluhopisy-savarin.com) (více viz kapitolu **DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**).

*Aranžér*

**J&T IB and Capital Markets, a.s.**

*Manažer*

**J&T BANKA, a.s.**

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, 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 (**Prováděcí nařízení**).*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv 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 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl především (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků), (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio, (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (v) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní posouzení vhodnosti investice do Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.*

*Emitent ani Manažer neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Manažerem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu.*

*Emitent, Manažer ani žádný jejich zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové, obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů. Manažer nezávisle neověřoval informace obsažené v tomto Prospektu. Proto Manažer nečiní žádné výslovné ani implicitní prohlášení ani závazek a nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k přesnosti nebo úplnosti informací obsažených v tomto Prospektu nebo do něj začleněných ani jiných informací poskytnutých Emitentem v souvislosti s nabídkou Dluhopisů. Manažer nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k informacím v tomto Prospektu obsaženým nebo do něj začleněným odkazem ani žádným jiným informacím poskytnutým Emitentem v souvislosti s nabídkou nebo distribucí Dluhopisů. Manažer výslovně prohlašuje, že se nezavazuje zkoumat finanční*

situaci či záležitosti Emitenta během doby platnosti Dluhopisů nebo poskytnout jakémukoli investorovi do Dluhopisů jakékoli informace, které se Manažer dozví.

Informace obsažené v kapitolách Zdanění a Vymáhání soukromoprávních závazků ve vztahu k Emitentovi a Poskytovatelům zajištění jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradcce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní 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.

Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) stejnopis Smlouvy s administrátorem (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách). Blíže viz kapitolu Emisní podmínky Dluhopisů.

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 mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví v platném znění přijatém Evropskou unií, které jsou konzistentně uplatňovány (**IFRS**). 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.

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

Informace obsažené pod hypertextovými odkazy v tomto Prospektu, s výjimkou takových informací podle kapitoly Informace začleněné odkazem, nejsou součástí Prospektu, a tudíž nebyly schváleny ČNB.

## OBSAH

I.	Shrnutí.....	8
	1. Úvod a upozornění.....	8
	2. Klíčové informace o Emitentovi.....	8
	3. Klíčové informace o Dluhopisech .....	11
	4. Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu .....	13
II.	Rizikové faktory .....	15
	1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	15
	2. Rizikové faktory vztahující se ke Skupině Emitenta (resp. v některých případech ke Skupině Crestyl) .....	17
	3. Rizikové faktory vztahující se k trhu nemovitostí .....	20
	4. Rizika spojená s výstavbou nemovitostí .....	22
	5. Rizikové faktory vztahující se k Zajištění .....	25
	6. Rizikové faktory vztahující se k existenci Agentů pro zajištění .....	25
	7. Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům.....	26
III.	Informace začleněné odkazem.....	29
IV.	Odpovědná osoba.....	30
V.	Upisování a prodej .....	31
	1. Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování .....	31
	2. Umístění a nabídka Dluhopisů.....	31
	3. MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje .....	32
	4. Přijetí k obchodování.....	33
	5. Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů.....	33
	6. Udělení souhlasu s použitím Prospektu .....	34
VI.	Emisní podmínky Dluhopisů .....	35
	1. Základní charakteristika dluhopisů.....	36
	2. Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu dluhopisů .....	37
	3. Status dluhopisů.....	37
	4. Povinnosti emitenta .....	42
	5. Výnos.....	51
	6. Splacení a odkoupení dluhopisů .....	51
	7. Platební podmínky .....	53
	8. Zdanění .....	55
	9. Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení povinnosti .....	56
	10. Předčasné splacení dluhopisů v případě, že nedojde k Akvizici.....	59
	11. Promlčení.....	59
	12. Administrátor a kodační agent.....	59
	13. Schůze a změny emisních podmínek .....	60
	14. Změny emisních podmínek.....	64
	15. Oznámení.....	64
	16. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů.....	64
	17. Definice.....	65
VII.	Zájem osob zúčastněných na Emisi .....	67
VIII.	Důvody nabídky a použití výnosů .....	69
IX.	Informace o Emitentovi .....	70
	1. Oprávnění auditoři .....	70
	2. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.....	70
	3. Údaje o Emitentovi .....	70
	4. Činnosti a předmět podnikání Emitenta a Skupiny Crestyl .....	75
	5. Organizační struktura Emitenta a Skupiny Crestyl.....	79
	6. Informace o trendech .....	82

7.	Prognózy nebo odhady zisku .....	84
8.	Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta .....	84
9.	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Emitenta ....	85
10.	Soudní a rozhodčí řízení .....	87
11.	Významná změna finanční pozice Emitenta.....	87
12.	Významné smlouvy .....	88
13.	Zveřejněné dokumenty .....	88
X.	Zajištění .....	89
1.	Popis Zajištění .....	89
XI.	Zdanění .....	94
1.	Zdanění v České republice.....	94
XII.	Vymáhání soukromoprávních závazků ve vztahu k Emitentovi a Poskytovatelům zajištění .....	97
1.	Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice .....	97
2.	Vymáhání soukromoprávních závazků v Maltské republice .....	98
XIII.	Všeobecné informace.....	100
1.	Interní schválení.....	100
2.	Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů.....	100
3.	Schválení Prospektu Českou národní bankou.....	100
4.	Datum Prospektu .....	100
5.	Údaje od třetích stran.....	100
6.	Definice.....	100
XIV.	Index .....	101

## I. SHRNUTÍ

Níže uvedené 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.

### 1. Úvod a upozornění

<b>Upozornění</b>	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků.</p> <p>Investor může přijít o veškerý investovaných kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající výši Emisního kurzu Dluhopisů.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>
<b>Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)</b>	Název Dluhopisů je „SAVARIN 0,00/26“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0000001300.
<b>Identifikační a kontaktní údaje Emitenta</b>	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost Savarin p.l.c., založená a existující podle práva Maltské republiky, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030, zapsaná v registru obchodních společností Maltské republiky pod číslem C92435, LEI: 254900Y773UTH7DPMU12.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 226 202 800 nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:dluhopisy@crestyl.com">dluhopisy@crestyl.com</a>.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J&amp;T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, 18600 Praha 8 - Karlín, Česká republika (<b>Manažer</b>). Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:DealingCZ@jtbank.cz">DealingCZ@jtbank.cz</a>.</p> <p>Emitent prostřednictvím kотаčního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 12. ledna 2021. Kотаčním agentem je J&amp;T BANKA, a.s. (<b>Kотаční agent</b>), která může být kontaktována způsobem uvedeným výše.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt</b>	<p>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.</p> <p>Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.</p>
<b>Datum schválení Prospektu</b>	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2021/002456/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00076/CNB/572 ze dne 7. ledna 2021, které nabylo právní moci dne 9. ledna 2021.

### 2. Klíčové informace o Emitentovi

#### 2.1 Kdo je emitentem Dluhopisů?

<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní</b>	Emitent je akciovou společností založenou podle práva Maltské republiky, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030, zapsanou v registru obchodních společností Maltské republiky pod číslem C92435, LEI 254900Y773UTH7DPMU12.
--	---



<b>předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b>	Emitent se při své činnosti řídí maltskými právními předpisy, zejména zákonem o obchodních společnostech (Companies Act), kapitola 386 maltských zákonů a a veškerými prováděcími předpisy a podzákonými normami s tímto zákonem souvisejícími.
<b>Hlavní činnosti Emitenta</b>	Emitent je účelově založená společnost pro účely (i) držení podílů ve společnostech Palace Savarin HoldCo, s.r.o. a Savarin HoldCo, s.r.o. a (ii) financování nákladů Projektu Savarin a to mj. poskytováním peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů nebo jinou formou financování spřízněným společnostem ve Skupině Emitenta ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami).
<b>Společníci Emitenta</b>	Emitent má dva (2) akcionáře, a to společnost Savarin HoldCo Limited, založenou podle práva Maltské republiky, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030, zapsanou v registru obchodních společností Maltské republiky pod číslem C 97202 a společnost Crestyl Finco Development Limited založenou podle práva Maltské republiky, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030, zapsanou v registru obchodních společností Maltské republiky pod číslem C 89833.  Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří společnost Crestyl Holding Limited, společnost s ručením omezeným založená podle maltského práva, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5, Central Business District, Qormi CBD 5030, Malta, a její přímo a nepřímo vlastněné dceřiné společnosti ( <b>Skupina Crestyl</b> ).  Konečnými vlastníky Emitenta jsou Jana Koleilat a Aziz Koleilat, jako obmyšlení z Koleilat Family Trustu, a Manraj Bindra, jako svěrenský správce The Virkyn Trust.
<b>Klíčové řídicí osoby Emitenta</b>	Klíčovými řídicími osobami Emitenta jsou členové jeho představenstva, kterými jsou:  (i) FJV Management Limited; a  (ii) Pan Kurt Risiott.
<b>Auditor Emitenta</b>	Auditorem Emitenta je společnost Reliance Auditors Limited, se sídlem 64, Triq it-Taghlim, Fgura, FGR 2123, Malta ( <b>Auditor emitenta</b> ).

## 2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

<b>Klíčové finanční informace o Emitentovi</b>	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta.		
	<b>Výkaz zisku a ztrát (v EUR):</b>		
		Za období od 3. července 2019 do 31. prosince 2019	Za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020
	<b>Provozní zisk (ztráta)</b>	(20.635)	(11.920)
	<b>Výkaz o finanční pozici (v EUR):</b>		
		k 31. prosinci 2019	k 30. červnu 2020
	<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	17.635	29.555
	<b>Výkaz peněžních toků (v EUR):</b>		
		Za období od 3. července 2019 do 31. prosince 2019	Za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020
	<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	(16.024)	0
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	16.024	0	
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	0	0	
Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v individuálních účetních výkazech Emitenta za období od od 3. července 2019 do 31. prosince 2019 a za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020. Auditor emitenta ověřil individuální účetní výkazy za období od od 3. července 2019 do 31. prosince 2019. Auditor emitenta vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“.			

### 2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a dalším společnostem Skupiny Emitenta zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>Riziko účelově založené společnosti</b> - Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného držení podílů v Cílových společnostech a (ii) financování nákladů Projektu Savarin a to mj. poskytováním peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů nebo jinou formou financování spřízněným společnostem ve Skupině Emitenta ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financován, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů.</li><li><b>Měnové riziko</b> Měnové riziko znamená riziko, že v důsledku pohybu směnných kurzů Emitent utrpí hospodářské ztráty z důvodu denominace aktiv a pasiv v různých měnách (CZK a EUR). V počáteční fázi Projektu Savarin je příjem získaný emisí Dluhopisů v CZK s následnou konverzí do EUR. V druhé fázi však budou výdaje za development hrazeny v CZK, ačkoliv aktiva již budou denominována v EUR. Z tohoto důvodu je Emitent vystaven riziku nevýhodných směnných kurzů.</li><li><b>Riziko externího financování a financování výstavby (developmentu)</b> Zdrojem financování pro Projektové společnosti Skupiny Emitenta je a do budoucna rovněž bude převážně externí bankovní úvěrové financování, včetně financování prostřednictvím Dluhopisů. Schopnost Skupiny Emitenta zajistit v plánovaný čas a v plánované výši bankovní financování pro projekty ve Skupině Emitenta závisí na aktuálních podmínkách bankovního financování developerských projektů. Tyto podmínky mohou v čase, kdy bude potřeba zajistit bankovní financování pro projekty Skupiny Emtenta, ovlivnit výši úvěru, náklady na obsluhu bankovního úvěru nebo podmínky zajištění úvěru. Rizika související s externím financováním ve výši potřebné pro Projektové společnosti k financování Projektu také zahrnují časové prodloužení poskytnutí potřebných finančních prostředků ze strany financujících bank z důvodu dlouhého procesu schvalování, prodloužení ve splnění podmínek souvisejících s čerpáním konkrétních úvěrů, v krajním případě nezískání bankovního financování pro Projektové společnosti z důvodu významné změny na trhu financování developmentu nemovitostí.</li><li><b>Rizika spojená s pandemií koronaviru</b> Pandemie COVID-19 může mít negativní dopad na nájemní a prodejní ceny nemovitostí Skupiny Emitenta a celkovou poptávku, což může také ovlivnit peněžní tok Skupiny Emitenta</li><li><b>Riziko nízké likvidity nemovitostí</b> - Na rozdíl od finančních aktiv je pronájem/prodej komerční nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do těchto nemovitostí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny Projektu Savarin v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Emitenta a Skupiny Emitenta.</li><li><b>Riziko spojené s pronájmem a provozem komerčních nemovitostí</b> - Emitent a Skupina Emitenta je vystavena veškerému riziku, které sebou nese vlastnění, řízení a provozování komerčních nemovitostí. Hospodaření komerčních nemovitostí může být nepříznivě ovlivněno nadměrnou nabídkou nájemních prostor v uvedené lokalitě a poklesem trhu s komerčními nemovitostmi obecně.</li><li><b>Riziko nenaplnění příjmových parametrů Projektu Savarin</b> - V důsledku dočasného poklesu atraktivit nájmu kanceláří a nájmu obchodních jednotek v lokalitě Praha 1 způsobeném pandemií COVID-19 nebo podobnou událostí v budoucnosti, nemusí být naplněna očekávání Emitenta a Skupiny Emitenta spojené s dosažitelnou úrovní nájemného Projektu Savarin.</li><li><b>Riziko spojené s oceněním</b> - tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta či společnosti ve Skupině Emitenta oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles tržní ceny nemovitosti na straně Emitenta vést ke snížení zisku.</li><li><b>Riziko spojené s pronájmem prostor v Projektu Savarin</b> - Skupina Emitenta má v současnosti uzavřeny dohody o základních komerčních podmínkách s potenciálními nájemci prostor v Projektu Savarin na méně než 50 % celkové komerční plochy. Skupina Emitenta</li></ol>
--	--

	<p>však nemá žádnou jistotu, že tyto nezávazné dokumenty budou překlopeny do závazných smluv s nájemci. Praha 1, kde se Projekt Savarin nachází, byla podstatně zasažena pandemií COVID-19, a to zejména v důsledku de facto zastavení přeshraničního turistického ruchu.</p> <p>10. <b>Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí</b> – V případě rozsáhlé výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit.</p> <p>11. <b>Riziko týkající se hodnoty zajištění</b> – Hodnota některých předmětů Zajištění bude závislá na míře rozestavenosti, respektive míře dokončení Projektu Savarin, jakož i na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět zajištění může být nelikvidní, nemusí mít snadno zjistitelnou tržní hodnotu a jeho hodnota pro třetí osoby může být menší než jeho hodnota pro poskytovatele Zajištění jako zástavce. Hodnota předmětu Zajištění může časem klesnout, přičemž případný nepříznivý vývoj hospodaření Skupiny Emitenta bude mít vliv i na hodnotu některých Předmětů zajištění.</p> <p>Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, respektive na jeho podnikatelskou činnost. To ve svém důsledku může podstatně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p>
--	---

### 3. Klíčové informace o Dluhopisech

#### 3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

<b>Dluhopisy</b>	<p>Zaknihované dluhopisy s výnosem na bázi diskontu v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 2.200.000.000 Kč s možným navýšením jmenovité hodnoty až do výše 3.300.000.000 Kč, splatné v roce 2026, ISIN CZ0000001300. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 50.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 44 000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 2.200.000.000 Kč, nebo 66 000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 3.300.000.000 Kč.</p> <p>Datum emise je 12. ledna 2021. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 12. ledna 2026.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány dle Zákona o dluhopisech.</p>
<b>Měna Dluhopisů</b>	Koruna česká (CZK)
<b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>	<p>Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů respektive Diskontované hodnoty ke Dni předčasné splatnosti. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami.</p> <p>Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že dojde ke Změně ovládnutí, nastane a trvá Případ porušení, nedojde k akvizici Cílových společností a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů.</p> <p>K druhému, třetímu a čtvrtému výročí Data emise má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů ve lhůtách stanovených v Emisních podmínkách.</p> <p>Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.</p> <p>Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění (<b>Zajištění</b>), a to zástavním právem prvního pořadí k:</p> <p>(a) Akciím Emitenta;</p> <p>(b) Pohledávkám z vázaných účtů Emitenta u společnosti J&amp;T BANKA, a.s.; a</p>

	(c) Pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů.
<b>Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta</b>	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné ( <i>pari passu</i> ) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
<b>Výnos Dluhopisů</b>	Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem.

### 3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.
--	--

### 3.3 Je za dluhopisy poskytnuta záruka?

<b>Popis povahy a rozsahu záruky</b>	Za Dluhopisy není poskytnuta záruka.
--------------------------------------	--------------------------------------

### 3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?

<b>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem</b> – Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená Vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová</li> <li><b>Riziko úrokové sazby z Dluhopisů</b> – Vlastník dluhopisu, u něhož je výnos určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální výnos po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu se mění.</li> </ol> <p>Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. Pokud by se některé z uvedených rizik realizovalo, může dokonce dojít k tomu, že investorovi do Dluhopisů bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoji investici zcela přijde.</p>
---	--

#### 4. Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

##### 4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?

<b>Obecné podmínky veřejné nabídky</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších.</p> <p>Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti.</p> <p>V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené CDCP nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.</p> <p>Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.</p>
<b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b>	Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem může běžet od 9. ledna 2021 do 7. ledna 2022 (včetně).
<b>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.
<b>Plán distribuce Dluhopisů</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi).</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude odpovídat 71,288 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p> <p>Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejněna na internetových stránkách Manažera na adrese <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a>, v sekci <i>Důležité informace</i>, odkaz <i>Emise cenných papírů</i>.</p>
<b>Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou</b>	<p>Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Manažera, náklady na Auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřekročí (i) 51.572.600 Kč, což představuje 3,29 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise (tedy bez případného navýšení objemu Emise), resp. (ii) 71.271.400 Kč, což představuje 3,03 % z celkového maximálního hrubého výtěžku Emise (tedy v případě vydání Dluhopisů v maximálním objemu Emise).</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,15 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Každý investor, který koupí Dluhopisy u Manažera, bude hradit</p>

	<p>poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera <a href="https://www.jtbank.cz">https://www.jtbank.cz</a>, v sekci <i>Důležité informace</i>, odkaz <i>Sazebník poplatků</i>, verze Ceník investičních služeb účinný od 14. září 2020.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.</p>
--	--

#### 4.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

<p><b>Popis osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b></p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera.</p> <p>Manažer je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o bankách</b>), a ZPKT.</p> <p>Manažer působí taktéž v roli Kotačního agenta, prostřednictvím kterého Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.</p>
---	--

#### 4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

<p><b>Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů</b></p>	<p>Čistý výtěžek Emise bude použit k akvizici (i) 100% podílů ve společnostech Palace Savarin HoldCo, s.r.o. a Savarin HoldCo, s.r.o. (<b>Savarin HoldCo</b> a společně s Palace Savarin HoldCo jako <b>Cílové společnosti</b>) (nikoli však pouze v jedné z nich), které skrze své dceřiné společnosti WELWYN COMPANY, a.s. (<b>WELWYN COMPANY</b>) respektive Palace Savarin, s.r.o. (<b>Palace Savarin</b> a společně s Emitentem, WELWYN COMPANY a Cílovými společnostmi jako <b>Skupina Emitenta</b>) vlastní Projekt Savarin, (ii) převzetí úvěrů, které Cílové společnosti dluží existujícímu 100% společníku Cílových společností a (iii) financování dalších nákladů Projektu Savarin, včetně finančních nákladů.</p> <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude cca 1.516.763.400 Kč, resp. cca 2.281.232.600 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.</p>
<p><b>Způsob umístění Dluhopisů</b></p>	<p>Dluhopisy budou umístěny Manažerem na trh. Dluhopisy budou nabízeny prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy ve jmenovité hodnotě 2.200.000.000 od Emitenta k Datu emise a následně je bude prodávat koncovým investorům, jak je popsáno níže.</p> <p>Ve vztahu k Dluhopisům nabízeným v rámci případného navýšení až do výše 3.300.000.000 Kč bude nabídka Dluhopisů činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s nabídkou Dluhopisů v rámci navýšení nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit</p>
<p><b>Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce</b></p>	<p>J&amp;T BANKA v současné době jako jediný věřitel poskytuje mezzaninové financování Cílovým společností a seniorní financování společností WELWYN COMPANY a Palace Savarin na základě smluv, dle kterých je zabezpečeno Existující Externí Financování v celkové výši 80.000.000 EUR. V souvislosti s Existujícím Externím Financováním poskytují společnosti ze Skupiny Emitenta (mimo jiné společnosti Savarin HoldCo, Crestyl Savarin Ltd., WELWYN COMPANY a Palace Savarin) společnosti J&amp;T BANKA zástavní právo ohledně (mimo jiné) Nemovitostí a podílů ve společnostech ze Skupiny Emitenta (ve společnostech Savarin HoldCo, Palace Savarin HoldCo, WELWYN COMPANY a Palace Savarin) jako zajištění pro účely Existujícího Externího Financování.</p> <p>Zároveň, J&amp;T BANKA je protistranou Emitenta v transakcích zajišťujících měnový hedging (po předpokládanou dobu pěti let ode dne výplaty výtěžků Dluhopisů na Vázaný účet). Vzhledem k tomu, že případné dluhy Emitenta z těchto transakcí jsou postaveny na roveň případným dluhům z Dluhopisů, existuje po dobu trvání transakcí střet zájmu společnosti J&amp;T BANKA vůči zájmům majitelů Dluhopisů.</p> <p>J&amp;T BANKA, a.s. působí též v pozici Manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu, Administrátora, Platebního agenta, Kotačního agenta a Agentu pro zajištění.</p> <p>Emitentovi není, s výjimkou výše popsaných zájmů, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.</p>

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů předem pečlivě zkoumány a zváženy.*

*Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.*

*Rizikové faktory uvedené níže jsou seřazeny podle své významnosti ve smyslu článku 16 odstavec 1 Nařízení o prospektu. Rizikový faktor uvedený jako první v každé kategorii je z pohledu Emitenta nejvýznamnější, tedy pravděpodobnost jeho naplnění a očekávaný rozsah jeho negativních důsledků je nejvyšší. Následující rizikové faktory v každé kategorii jsou z pohledu Emitenta méně a méně významné.*

*Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity níže, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.*

### 1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na jeho finanční a ekonomickou situaci, podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů:

#### **Riziko účelově založené společnosti**

Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného držení podílů v Cílových společnostech a (ii) financování nákladů Projektu Savarin a to mj. poskytováním peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů nebo jinou formou financování spřízněným společnostem ve Skupině Emitenta ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami), která nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině Emitenta proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

#### **Měnové riziko**

Měnové riziko znamená riziko, že v důsledku pohybu směnných kurzů Emitent utrpí hospodářské ztráty z důvodu denominace aktiv a pasiv v různých měnách (CZK a EUR).

Stavební práce na Projektu Savarin budou probíhat po dobu minimálně čtyř let, přičemž v tak dlouhém období nelze přesně stanovit očekávaný vývoj kurzu měn a tedy konkrétně kvantifikovat toto riziko. Lze však uvést, že financování Projektu Savarin bude různé v závislosti na jeho fázi. Ve fázi akvizice a v období předcházejícím developmentu, tedy výstavby Projektu Savarin, jsou příjmy z nájmu denominované v EUR, zatímco příjem z Dluhopisů bude v CZK s následnou konverzí do EUR. Riziko tedy spočívá v možném nepříznivém kurzu pro konverzi prostředků získaných z Dluhopisů do EUR, čímž by došlo k faktickému ponížení takto získaných prostředků. V období developmentu Projektu Savarin jsou náklady na výstavbu financovány v CZK, přičemž zdroje financování jsou převážně v EUR, čímž pádem zde vzniká riziko nutnosti konverze prostředků během období, kdy bude kurz nepříznivý, a tím pádem nepřímo zvedne náklady na výstavbu. Při dokončení této fáze se opět všechny zdroje příjmů konvertují do EUR, přičemž zadluženost z Dluhopisů bude nutné zaplatit v CZK. V případě nepříznivého kurzu v době splacení Dluhopisů tak hrozí riziko nedostačujícího příjmu k pokrytí zadluženosti vzniklé z Dluhopisů.

Toto riziko na Emitenta dopadá přímo i nepřímo. Přímý dopad spatřuje Emitent v situaci, kdy získá zdroje na financování spřízněných společností v jiné měně než CZK, což je v průběhu developmentu měna pro poskytování půjček dceřiným společností (přímo či nepřímo vlastněným).

Nepřímý dopad měnového rizika spatřuje Emitent při ukončení nebo navýšení eurového investičního úvěru společností vlastníci Nemovitosti ve fázi dokončení developmentu, kdy distribuce z tohoto navýšení či ukončení (prostřednictvím splacení půjček dceřinými společnostmi) bude provedena vůči Emitentovi v CZK. Pokud v tento moment dojde v měnovém páru CZK/EUR k posílení CZK, bude nezbytné, aby společnosti vlastníci Nemovitosti požádaly o větší částku investičního úvěru denominovaného v EUR, než by byly bývaly požádaly, kdyby v tomtéž měnovém páru došlo k oslabení CZK. Takto popsané měnové riziko dopadá přímo na společnosti vlastníci Nemovitosti, a tím i nepřímo na Emitenta, který vlastní podíl v těchto společnostech, jehož hodnota se navýšením závazků sníží. Emitent tak ponese měnové riziko nepřímo.

S ohledem na celkovou výši finančních prostředků, jejichž konverze bude v průběhu Projektu Savarin nezbytná, hodnotí Emitent toto riziko jako vysoké.

### **Kreditní riziko**

Kreditní riziko představuje riziko ztrát, které může Emitent utrpět nepřímo, zejména z důvodu nesplacení závazků dlužníky projektových společností Skupiny Emitenta, tedy společností Palace Savarin a WELWYN COMPANY (**Projektové společnosti**). Emitent je nepřímo vystaven kreditnímu riziku z operace s majetkem, ke kterým dochází při činnosti Projektových společností. Kreditní riziko tak představuje potenciální možnost neplnění závazků ze strany dlužníků Projektových společností.

Zajištění proti kreditnímu riziku bude probíhat zajištěním pohledávek za nájemci formou zajišťovacího vkladu a bankovních garancí či v odůvodněných případech korporátního ručení, v případě dodavatelů formou bankovních záruk, důkladným smluvním nastavením vztahů a dalšími opatřeními směřujícími k tomu, aby byl výběr peněžních prostředků z titulu pohledávek Projektových společností ze Skupiny Emitenta řádně zajištěn. Toto riziko vnímá Emitent jako střední.

### **Provozní riziko**

Provozní (operační) riziko je riziko vyplývající z nedostatečnosti nebo selhání vnitřních procesů, informačních systémů, lidské chyby nebo rizika vyplývající z vnějších událostí např. v důsledku opomenutí implementace nových právních a daňových předpisů (včetně transpozic směrnic EU), jejich změn, resp. změn jejich výkladů. Vlivem těchto rizik může Emitent utrpět významné hospodářské ztráty, může dojít k narušení činností, nesplnění závazků vůči obchodním partnerům, regulačním zásahům a poškození pověsti. Projekt Savarin je dlouhodobým projektem a v období od povolení, přes období výstavby až do dokončení projektů může dojít ke změně výše popsaných předpisů, které mohou nepříznivě ovlivnit časový předpoklad dokončení projektu, výši plánovaný cizích zdrojů na financování projektů. Stejně tak při nesprávné interpretaci nových předpisů může dojít k významným vícenákladům projektů popřípadě k prodloužení období k dokončení projektů, což může ohrozit schopnost plnit dluhy z Dlohopisů. Toto riziko vnímá Emitent jako nízké.

### **Riziko sekundární závislosti**

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny Crestyl, a to zejména riziku závislosti na servisní společnosti Skupiny Crestyl, která řídí, koordinuje a zajišťuje veškeré potřebné činnosti, tedy například projektové řízení, marketing, právní služby, zajištění a správa bankovních úvěrů, pro všechny projekty ve Skupině Crestyl. Tedy i Projekt Svarin ve Skupině Emitenta. Vzhledem k této závislosti Emitenta na Skupině Crestyl se na schopnosti Emitenta splácet řádně a včas své dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit veškeré rizikové faktory vztahující se ke Skupině Crestyl popsané níže. Riziko sekundární závislosti tak může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Toto riziko vnímá Emitent jako nízké.



## **2. Rizikové faktory vztahující se ke Skupině Emitenta (resp. v některých případech ke Skupině Crestyl)**

Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá investovat do Cílových společností, které skrze Projektové společnosti drží 100% podíl v Projektu Savarin a vytvořit tak Skupinu Emitenta, dopadají potenciální rizikové faktory vztahující se ke společností ze Skupiny Emitenta nepřímo i na Emitenta. Vzhledem k sekundární závislosti Emitenta na Skupině Crestyl se na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit i rizikové faktory vztahující se ke Skupině Crestyl popsané níže.

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci, podnikatelskou činnost Emitenta, a/nebo Skupiny Emitenta či Skupiny Crestyl:

### **Riziko externího financování a financování výstavby (developmentu)**

Riziko externího financování znamená, že úspěšnost budoucí činnosti Skupiny Emitenta bude závislá na zajištění dostatečného financování Projektových společností Skupiny Emitenta za účelem výstavby a celkové realizace Projektu Savarin. Zdrojem financování pro Projektové společnosti Skupiny Emitenta je a do budoucna rovněž bude převážně externí bankovní úvěrové financování, včetně financování prostřednictvím Dluhopisů. Schopnost Skupiny Emitenta zajistit v plánovaný čas a v plánované výši bankovní financování pro projekty ve Skupině Emitenta závisí na aktuálních podmínkách bankovního financování developerských projektů. Tyto podmínky mohou v čase, kdy bude potřeba zajistit bankovní financování pro projekty Skupiny Emitenta, ovlivnit výši úvěru, náklady na obsluhu bankovního úvěru nebo podmínky zajištění úvěru. Změny podmínek financování Projektu Savarin ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny ve vyžadovaném zajištění úvěrů) mohou také významně ovlivnit profitabilitu Projektových společností.

Pokud se Skupině Emitenta toto externí financování nepodaří zajistit v plánovaném rozsahu a čase, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Skupiny Emitenta, realizaci Projektu Savarin a celkovou výnosnost jejích investic. Vzhledem k častým změnám podmínek bank i ke změně přístupu bank k financování developerských a nemovitostních projektů v období pandemie COVID-19, zde existuje také riziko časového prodlení poskytnutí potřebných finančních prostředků ze strany financujících bank z důvodu dlouhého procesu schvalování, prodlení ve splnění podmínek souvisejících s čerpáním konkrétních úvěrů, či v krajním případě nezískání bankovního financování pro Projektové společnosti. Emitent vnímá toto riziko jako vysoké.

### **Rizika spojená s pandemií koronaviru**

Koncem roku 2019 se v Číně objevil nový kmen koronaviru SARS-CoV-2 a virové onemocnění tímto koronavirem způsobené (COVID-19) se během prvních měsíců roku 2020 rozšířilo po celém světě, včetně zemí Evropské unie. V březnu roku 2020 vyhlásila Světová zdravotnická organizace COVID-19 za globální pandemii. Rychlé šíření COVID-19 také vedlo k tomu, že příslušné autority a vlády jednotlivých zemí provádějí četná opatření s cílem toto šíření omezit, přičemž mezi tyto opatření patří zejména omezení a zákazy cestování, karantény, zákazy vycházení a omezování provozu podniků.

Pandemie COVID-19 dosud vedla k významné volatilitě a nejistotě na finančním trhu a změnám v mezinárodní nabídce, které již významně potlačily globální obchodní aktivity a mohly by omezit přístup ke kapitálu a vést k dlouhodobému ekonomickému zpomalení nebo recesi, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Skupiny Emitenta. Opatření prováděná zeměmi po celém světě za účelem zpomalení šíření COVID-19 by mohla vést k vážné globální recesi a finanční krizi. Jelikož se očekává rozsáhlé omezení ekonomické aktivity, mnoho podniků může být nuceno ukončit činnost, což by vedlo k dramatickému nárůstu nezaměstnanosti. Takový vývoj by mohl mít řadu dopadů na podnikání Skupiny Emitenta, včetně následujících dopadů:

- (a) Nájemci v nemovitostech Skupiny Emitenta by mohli mít stále větší obtíže s placením nájmu, což by vedlo ke zvýšení opožděných plateb a následnému snížení peněžních toků Skupiny Emitenta; a
- (b) Nájemci v nemovitostech Skupiny Emitenta mohou zkrachovat a/nebo již nebudou vůbec schopni platit nájem a budou nuceni se vystěhovat z nemovitostí Skupiny Emitenta, čímž se dále sníží příjmy Skupiny Emitenta. V důsledku toho může být Skupina Emitenta konfrontována s nižší úrovní obsazenosti nebo se snížením cen nájemného ve svých nemovitostech.

Pandemie COVID-19 může mít negativní dopad na nájemní a prodejní ceny nemovitostí Skupiny Emitenta a celkovou poptávku, což může také ovlivnit peněžní tok Skupiny Emitenta. Tlumená ekonomická aktivita by mohla mít negativní vliv na schopnost Skupiny Emitenta pronajmout předmětné nemovitosti za předpokládaných parametrů a tím i na snížení tržní hodnoty nemovitosti, což se může negativně projevit při konverzi developerského úvěru do investičního úvěru v okamžiku dokončení projektu, případně při realizaci prodeje nemovitostí za cenu, která umožní plnění dluhů z Dluhopisů.

Na trhu komečních nemovitostí poklesly „Prime high-street“ nájmy (tedy nájmy z prostor na nejlukrativnějších obchodních ulicích) o 10 % čtvrtletně k 2. čtvrtletí roku 2020 a předpokládá se další pokles.

Rozsah dopadu pandemie COVID-19 na Skupinu Emitenta je v současné době velmi nejistý a závisí na řadě faktorů, jako je trvání a rozsah pandemie a vhodnost a účinnost opatření přijatých orgány v reakci na pandemii COVID-19. Pokračující šíření pandemie COVID-19 a výskyt nebo eskalace jednoho nebo více výše uvedených vývojových trendů může významně negativně ovlivnit podnikání, finanční situaci, vyhlídky a výsledky operací Skupiny Emitenta.

Potenciální dopad na oceňování nemovitostí není znám, ale bude velmi záviset na globální i lokální ekonomické situaci a rychlosti uvolňování omezujících opatření. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

### **Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta**

Skupina Emitenta se výlučně zabývá investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice, konkrétně výstavbou komerčních objektů určených pro kanceláře a obchodní jednotky v centru Prahy, z čehož plynou pro Skupinu Emitenta potenciální rizika v souvislosti s nízkou mezinárodní diverzifikací, což zvyšuje celkové riziko tohoto faktoru. V případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena návratnost investice Skupiny Emitenta a v důsledku hospodářského neúspěchu Emitenta i uspokojení práv z Dluhopisů.

Lokálně výrazným rizikem v souvislosti s COVID-19 je umístění nemovitostí v lokalitě kompletně uzavřené kvůli karanténě nebo v lokalitě, kde dochází k omezení provozu nemovitostí. Zde však Emitent předpokládá dočasnost tohoto rizika. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Riziko konkurence**

Projektové společnosti ze Skupiny Crestyl jsou účastníky hospodářské soutěže na konkurenčním trhu developmentu v nemovitostním sektoru, zejména v České republice. Mezi největší konkurenty Skupiny Emitenta na trhu komerčních nemovitostí patří v oblasti developmentu kancelářských ploch společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., AFI EUROPE Czech Republic s.r.o. a skupina SKANSKA a v oblasti retailových projektů skupiny CPI a Unibail-Rodamco-Westfield. Mezi největší konkurenty Skupiny Crestyl na trhu rezidenčních nemovitostí patří Penta, Horizon a FINEP.

Pokud se tedy jedná o Skupinu Emitenta a Projekt Savarin, největší konkurencí jsou skupiny CPI a Unibail-Rodamco-Westfield, jakožto konkurenti v oblasti retailových projektů.

Tato konkurence spočívá zejména v konkurenci při zadávání stavebních zakázek, při zajišťování budoucích nájemních smluv, které zajistí plánované příjmy projektů po jejich dokončení, konkurence nabídky nájmu obchodních jednotek i kancelářů v dané lokalitě a v čase dokončení projektů a v okamžiku ukončení doby nájmu existujících nájemců, kdy jsou uzavírány nové nájemní smlouvy nebo prodlužovány ty existující a konkurence v oblasti poskytování služeb v oblasti provozování nemovitostí.

Pokud nebude Skupina Emitenta schopna reagovat odpovídajícím způsobem na popsané konkurenční prostředí, mohla by tato neschopnost vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny Emitenta a Emitenta a v konečném důsledku negativně ovlivnit jeho schopnost dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů. Emitent považuje toto riziko za střední.

## **Rizika spojená s monetární politikou**

V posledních letech se centrální banky po celém světě zapojily do bezprecedentního souboru měnově politických opatření obecně označovaných jako kvantitativní uvolňování. Taková opatření obecně spočívají v nákupech vládních a jiných cenných papírů, které mají stimulovat ekonomiku zvýšením objemu likvidity dostupné bankám pro další půjčky podnikům. Zapojením se do kvantitativního uvolňování a fixací úrokových sazeb na historicky nízké úrovni, centrální banky vytvořily prostředí, které ovlivnilo realitní společnosti různými způsoby. To mimo jiné Skupině Crestyl usnadnilo získávání nových financí a refinancování stávajících závazků.

Kvantitativní uvolňování dále přispělo k růstu cen aktiv, včetně nemovitostí, což podpořilo ocenění portfolia nemovitostí Skupiny Crestyl. Pokud by centrální banky, včetně Evropské centrální banky, začaly zpřísňovat měnovou politiku, a nakonec zvýšily úrokové sazby na úroveň, které více odpovídají historickým průměrům, bude podnikání Skupiny Crestyl pravděpodobně ovlivněno mnoha způsoby. Náklady, za které je Skupina Crestyl schopna získat nové financování a refinancovat své stávající závazky, se zvýší. Ceny aktiv mohou klesnout ze současné úrovně, což by mohlo vést ke snížení hodnoty portfolia nemovitostí Skupiny Crestyl. Navíc vzhledem k tlumicímu účinku, který má přísnější měnová politika obvykle na obecnou ekonomiku, budou mít domácnosti v průměru pravděpodobně menší disponibilní příjem, což může ovlivnit výkonnost nájemců Skupiny Crestyl. Pokud tedy centrální banky začnou zpřísňovat měnovou politiku, mohou být obchodní aktivity Skupiny Crestyl, čistá aktiva, finanční situace nebo peněžní toky významně nepříznivě ovlivněny různými způsoby. Emitent považuje toto riziko za střední.

## **Rizika spojená s právní regulací**

Skupina Emitenta je vystavena rizikům spojeným s právní úpravou výstavby nemovitostí a předpisů souvisejících s životním prostředím a obdobnými regulacemi. Na nemovitostní výstavbu a provozování komerčních nemovitostí se vztahují omezení podle příslušných zákonů a předpisů v oblasti územního plánování, výstavby, budov, ochrany památek, životního prostředí a dalších zákonů a mohou podléhat zákonným břemenům, předkupním právům a dalším omezením, která mohou mít vliv na jejich hodnotu a/nebo schopnost příslušného člena Skupiny Emitenta tyto nemovitosti používat a nakládat s nimi, jak by to jinak považoval za vhodné.

Projekt Savarin se nachází v historickém centru města, které podléhá zvýšené ochraně památek a související péči.

V důsledku výše uvedených nebo jiných omezení mohou Skupině Emitenta vzniknout neplánované výdaje. Konkrétně: (i) může být zabráněno účtovat tržní nájemné v důsledku nepředvídaných skutečností, jaké se projeví například v souvislosti s pandemií COVID-19; (ii) může dojít k úpravám či novelizacím právních norem nebo ke změně jejich interpretace z pozice orgánů veřejné správy, které ovlivní plánované využití nemovitostí v majetku Skupiny Emitenta; (iii) může dojít k nadměrným požadavkům na památkovou péči, či ochranu životního prostředí, v důsledku čehož dojde k vynaložení nákladů, s kterými Emitent ke dnešnímu dni nepočítá. Tyto změny mohou přispět k nižší atraktivitě nemovitostí pro případné nájemce a v konečném důsledku neumožní Skupině Emitenta zajistit plánovanou celkovou obsazenost za podmínek a parametrů předpokládaných v nájemních smlouvách. Případné nedodržení těchto omezení může mít za následek uložení pokut, správních a trestních sankcí až po zákaz použití nemovitostí nebo demoliční příkazy. Emitent považuje toto riziko za střední.

## **Riziko střetu zájmu Agentu pro zajištění vyplývající z financování poskytovaného společností ze Skupiny Emitenta**

J&T BANKA (tedy Agent pro zajištění) v současné době jako jediný věřitel poskytuje mezzaninové financování Cílovým společnostem a seniorní financování společností WELWYN COMPANY a Palace Savarin. V souvislosti s tímto financováním poskytují společnosti ze Skupiny Emitenta (mimo jiné společnosti Savarin HoldCo, Crestyl Savarin Ltd., WELWYN COMPANY a Palace Savarin) společnosti J&T BANKA zástavní právo ohledně (mimo jiné) Nemovitostí a podílů ve společnostech ze Skupiny Emitenta (ve společnostech Savarin HoldCo, Palace Savarin HoldCo, WELWYN COMPANY a Palace Savarin) jako zajištění pro účely tohoto financování. V tomto ohledu existuje střet zájmu mezi J&T BANKOU v pozici

věřitele financování poskytovaného Cílových společností a J&T BANKOU v pozici Agenta pro zajištění. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Riziko ztráty významných zaměstnanců**

Odchod členů představenstva či manažerů nebo klíčových zaměstnanců Skupiny Emitenta, resp. Skupiny Crestyl (jedná se zejména o pana Omara Koleilata působícího na pozici Chief Executive Officer, pana Simona Johnsona působícího na pozici Chief Operating Officer, pana Přemysla Hubrta působícího na pozici Chief Financing Officer, pana Viktora Peška působícího na pozici Chief Sales & Marketing Officer a projektového manažera pana Pavla Svítily) a neschopnost najít a udržet kvalifikované zaměstnance mohou mít negativní vliv na Emitenta. Jedná se zejména o zaměstnance a manažery servisní společnosti Skupiny Emitenta, která poskytuje služby spojené s řízením projektů přímo Projektovým společností. Emitent nemůže zaručit, že bude servisní společnost Skupiny Emitenta schopna tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit development Projektových společností, a tím i jeho hospodářské výsledky a finanční situaci. Emitent považuje toto riziko za nízké.

### **3. Rizikové faktory vztahující se k trhu nemovitostí**

Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá investovat do Cílových společností, které drží 100% podíl v Projektových společnostech, které vlastní Projekt Savarin, jsou s činností Emitenta spojena rizika negativního výkyvu cen a výnosu nemovitostí, která by mohla mít v důsledku dopad i na schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů. Emitent bude vždy vyhodnocovat potenciál Projektu Savarin a jeho možné zhodnocení. S činností Emitenta je však spojeno inherentní riziko špatného odhadu možného zhodnocení a neúspěchu projektů, do kterých je investováno. Mezi rizika spojená s nemovitostním trhem patří zejména následující faktory.

#### **Riziko nízké likvidity nemovitostí**

Na rozdíl od finančních aktiv je pronájem/prodej komerčních nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do těchto nemovitostí. Primárním cílem Skupiny Emitenta, byť střednědobým, je dokončit a prodat nemovitosti s co největším výnosem. Předpokladem maximalizace výnosu z prodeje nemovitostí je však zajištění stabilizace těchto nemovitostí. To znamená, že předmětné nemovitosti musí být pronajaty tak, aby z nich byl maximalizován finanční příjem a tím i jejich hodnota. Toto období stabilizace, kdy nájemci čerpají různé finanční incentivy, jež obdrželi v souvislosti s jejich nastěhováním do nemovitostí, a kdy se maximalizuje návštěvnost a optimalizuje se správa nemovitostí, může v souvislosti s dopady COVID-19 trvat déle než za obvyklých podmínek. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny Projektu Savarin v důsledku například špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Emitenta a Skupiny Emitenta. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

#### **Riziko spojené s pronájmem a provozem komerčních nemovitostí**

Emitent a Skupina Emitenta je vystavena veškerému riziku, které sebou nese vlastnění, řízení a provozování komerčních nemovitostí. Hospodaření komerčních nemovitostí může být nepříznivě ovlivněno nadměrnou nabídkou nájemních prostor v uvedené lokalitě a poklesem trhu s komerčními nemovitostmi obecně. Například výše nájmu a hodnota komerční nemovitosti je obecně ovlivněna vývojem hrubého domácího produktu (HDP), inflací a změnami úrokových sazeb v České republice.

Změny v HDP mohou mít vliv na podmínky zaměstnanosti, což může nájemcům způsobit potíže s dodržením finančních závazků vůči Skupině Emitenta a dopadnout i na poptávku po nájemních prostorách obecně. Není zaručeno, že Skupina Emitenta udrží současnou úroveň obsazenosti, výši průměrného nájmu a ostatní podmínky nájemních smluv v Projektu Savarin po jeho dokončení v budoucnosti.

Poptávka po komerčních prostorech k pronájmu a schopnost komerčních nemovitostí generovat potřebný příjem a udržet si svou hodnotu je ovlivněno mnoha parametry, jako jsou například:

- (a) ekonomické a demografické prostředí,

- (b) stavební práce související s pronájmem prázdných komerčních jednotek,
- (c) kreditní riziko nájemců,
- (d) infrastruktura v uvedené lokalitě a přístup k veřejné dopravě,
- (e) konkurenční prostředí, a
- (f) očekávání nájemců ohledně kvality a údržby nájemních prostor.

Jakékoliv zhoršení poptávky na trhu pronájmu komerčních nemovitostí se může projevit ze strany potenciálních nájemců v tlaku na finanční a jiné pobídky ze strany pronajímatelů, což může vést ke snížení čistého výnosu z nájmu a zvýšení provozních nákladů komerční nemovitosti.

Zároveň, na základě opatření spojených s potlačováním pandemie COVID-19 (nebo ekonomických následků této pandemie) mohou stát nebo orgány veřejné moci zasahovat do soukromoprávních vztahů a mohou ovlivnit příjem z pronájmu nemovitostí či odložit splatnost tohoto příjmu. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

### **Riziko nenaplnění příjmových parametrů Projektu Savarin**

V důsledku dočasného poklesu atraktivity nájmu kanceláří a nájmu obchodních jednotek v lokalitě Praha 1 způsobeném pandemií COVID-19 nebo podobnou událostí v budoucnosti, nemusí být naplněna očekávání Emitenta a Skupiny Emitenta spojené s dosažitelnou úrovní nájemného Projektu Savarin. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

### **Riziko spojené s oceněním**

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

Závažnost tohoto rizika se může po datu Prospektu zvýšit v souvislosti s epidemií COVID-19, která může mít za následek recesi ekonomiky a pokles cen nemovitostí na realitním trhu. To se na straně Emitenta může projevit nižší ziskovostí Projektu Savarin. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

### **Riziko spojené s bezpečností nemovitostí**

Skupina Emitenta je vystavena rizikům souvisejícím s bezpečností spotřebitelů a nájemců v nákupních centrech a jiných nemovitostech, která může být ohrožena mimo jiné teroristickými činy nebo jinou formou násilí či útoku. Skupina Emitenta podporuje bezpečnost spotřebitelů a nájemců. Z důvodu lukrativního umístění nemovitostí, vysoké viditelnosti a přítomnosti velkého počtu lidí však mohou být objekty Projektových společností terčem terorismu či jiných forem násilí. Jakýkoli teroristický čin nebo násilný útok na majetek Skupiny Emitenta nebo podobný majetek ve vlastnictví někoho jiného může poškodit stav jejich nájemců a kromě přímých ztrát může přímo nebo nepřímo ovlivnit hodnotu jejich nemovitostí a pozemků. Navíc by kterákoli z těchto událostí mohla snížit důvěru spotřebitelů a jejich výdaje v Projektu Savarin nebo zvýšit volatilitu a nejistotu na světových finančních trzích a v ekonomice, zejména v případě, pokud po nedávných útocích v řadě evropských měst dojde po celém světě k dalším teroristickým útokům. Nepříznivé ekonomické podmínky vyplývající z těchto typů událostí by mohly snížit poptávku po prostorách v Projektu Savarin, a tím snížit hodnotu těchto nemovitostí a výnosy z pronájmu, a v důsledku toho mohou mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, vyhlídky, operace a výsledky Skupiny Emitenta. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Riziko spojené se znečištěním**

Je možné, že některé nemovitosti obsahují pozemní znečištění, nebezpečné materiály nebo jiné zbytkové znečištění. Zjištění takového zbytkového znečištění, zejména v souvislosti s pronájmem nebo prodejem

nemovitostí, může vyvolat dodatečné náklady v souvislosti s Projektem Savarin, škody a další porušení záručních nároků a jeho náprava a související další opatření by mohla zahrnovat značné dodatečné náklady. Je možné, že již nebude možné se domáhat náhrady proti znečišťovateli nebo předchozím vlastníkům nemovitostí.

Při demoličních pracích na Projektu Savarin byla provedena dekontaminace ropných produktů. Veškeré známé znečištění bylo odstraněno, ale vzhledem k tomu, že demolice ještě nebyla zcela dokončena, nelze vyloučit, že se objeví další znečištění. Existence nebo dokonce jen podezření na existenci nebezpečných materiálů, zbytkového znečištění nebo pozemní kontaminace může negativně ovlivnit hodnotu nemovitosti a schopnost pronajmout nebo prodat takovou nemovitost. Emitent považuje toto riziko za nízké.

### **Riziko špatného výběru nemovitosti**

Hlavní činností společností Skupiny Emitenta je výstavba (development) Projektu Savarin, jeho pronájem a provozování a následně ve střednědobém horizontu jeho prodej. Skupina Emitenta je závislá na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu bankovního financování developmentu komerčních nemovitostí (tj. úrokové sazby, kovenanty bankovního financování, ochota bank půjčovat do vybraného segmentu), celkový stav ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti, vývoj kupní síly obyvatelstva v ČR či vývoj zahraničního turismu v Praze. Negativní vývoj trhu by mohl negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta a Skupiny Emitenta. Hospodářské výsledky Skupiny Emitenta dále závisí na tom, zda Projektové společnosti budou schopny vystavět Projekt Savarin z pohledu načasování prodeje, lokality a rovněž na správném odhadu tržní ceny. Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud společnost ze Skupiny Emitenta neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro ni obtížné Projekt Savarin úspěšně pronajmout nebo prodat. V případě nízkého zájmu tak může být Skupina Emitenta nucena snížit požadované prodejní ceny Projektu Savarin, popř. snížit požadované ceny za pronájem jednotek v rámci Projektu Savarin. Nedosažení plánovaných průměrných nájmu z jednotek Projektu Savarin, popř. nedosažení plánované prodejní ceny může dlouhodobě ovlivnit výnosnost Projektu Savarin, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta a Skupiny Emitenta. Emitent považuje toto riziko za nízké.

### **Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav**

V případě, že bude Projekt Savarin výrazně poškozen důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jeho tržní hodnota, čímž by byla omezena schopnost Projekt Savarin pronajmout nebo prodat s očekávaným výnosem a tím bude zhoršena i ekonomická situace Emitenta a Skupiny Emitenta. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že společnosti ze Skupiny Emitenta nebudou řádně udržovat Projekt Savarin, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů. Škody na Projektu Savarin mohou rovněž převyšovat hodnotu plnění pojišťovny, případně nemusí dojít k odškodnění na základě pojištění Emitenta či společnosti ze Skupiny Emitenta, ať již z důvodu chybějícího krytí či jiných důvodů. Těmito důvody může být naplnění jakékoli výluky ze sjednaného tzv. „all-risk“ pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji či teroristickými akty. Dále mohou tyto události vzniknout například v příčinné souvislosti s korozí, erozí či oxidací předmětu pojištění). Samotná škodní událost může pak sekundárně vyvolat odliv stávajících nájemníků z prostor v předmětných nemovitostech, popřípadě odradit nové potenciální nájemníky prostor v projektu. Emitent považuje toto riziko za nízké.

## **4. Rizika spojená s výstavbou nemovitostí**

Hlavním z investičních záměrů Emitenta je development a provozování Projektu Savarin prostřednictvím jeho společností ze Skupiny Emitenta. S touto uvažovanou činností jsou spojeny zejména následující rizikové faktory.

### **Riziko související s pronájmem prostor v Projektu Savarin**

Ačkoliv jsou v současnosti prostory v Projektu Savarin pronajaty, předmětné nájemní smlouvy skončí v časovém předstihu, aby nebránily redevelopmentu Projektu Savarin. Skupina Emitenta má v současnosti uzavřeny dohody o základních komerčních podmínkách s potenciálními nájemci prostor v Projektu Savarin na méně než 50 % celkové komerční plochy. Skupina Emitenta však nemá žádnou jistotu, že tyto nezávazné

dokumenty budou překlopeny do závazných smluv s nájemci. Praha 1, kde se Projekt Savarin nachází, byla podstatně zasažena pandemií COVID-19, a to zejména v důsledku de facto zastavení přeshraničního turistického ruchu. Skupina Emitenta sleduje podstatné aktuální snížení zájmu potenciálních nájemců o prostory v Projektu Savarin, respektive tlak na pokles nájemného. Ačkoliv Skupina Emitenta předpokládá, že atraktivita této lokality se znovuobnoví, nelze dnes časově předvídat, kdy se tak stane. Skupina Emitenta předpokládá, že uzavření budoucích smluv s nájemci v objemu dostatečném pro účely získání developerského úvěru (aktuálně banky požadují, aby roční nájemné z uzavřených budoucích nájemních smluv při prvním čerpání stavebního úvěru dosahovalo 1,1 násobku ročního úroku z poskytnutého financování) dosáhne se zpožděním oproti původním očekáváním. Skupina Emitenta současně očekává, že nájemci budou požadovat podstatně vyšší pobídky proto, aby závazné smlouvy uzavřeli. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

### **Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí**

V případě rozsáhlé výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. Stavební úřad nevydá stavební povolení např. tehdy, pokud žadatel o stavební povolení není vlastníkem pozemku a nedoloží souhlas vlastníka pozemku se stavbou, stavební záměr není v souladu s vydaným územním rozhodnutím, ke stavebnímu záměru byla vydána negativní závazná stanoviska nebo pokud není dodána kompletní projektová dokumentace. Předpokladem úspěšnosti developerského projektu je též skutečnost, že budou na příslušném pozemku určeném k výstavbě dostatečné kapacity inženýrských sítí. Současně bude potřeba řada rozhodnutí o změně stavby před dokončením v souvislosti s úpravami jednotek pro konkrétní nájemce.

Pro nemovitosti vlastněné společností Palace Savarin bylo vydáno stavební povolení, které nabylo právní moci v prosinci 2019. Aktuálně probíhá proces výběru generálního dodavatele stavby. Pro nemovitosti vlastněné společností WELWYN COMPANY bylo vydáno územní rozhodnutí v březnu roku 2020 a aktuálně probíhá odvolací řízení. Co se týče skutečností relevantních pro vývoj územního řízení, v současné době došlo ke změně závazného stanoviska Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy rozhodnutím Ministerstva kultury České Republiky. Dle změněného závazného stanoviska ve znění upraveném Ministerstvem kultury České republiky je část navrhovaných prací v rozsahu předložené dokumentace nepřipustná z hlediska památkové péče. Toto závazné stanovisko plní funkci jednoho z podkladů pro vydání správního rozhodnutí ve věci probíhajícího územního řízení. V případě, že po ukončení odvolacího řízení územní rozhodnutí nabude právní moci, bude WELWYN COMPANY žádat o podstatnou změnu územního rozhodnutí, protože v mezidobí v rámci přípravy Projektu Savarin se společnost WELWYN COMPANY dohodla s Hlavním městem Praha na odlišném dopravním řešení a současně přizvala ke spolupráci studio Heatherwick známého architekta Thomase Heatherwicka, přičemž tato spolupráce vedla k dalším změnám Projektu Savarin. Naopak, pokud bude odvoláním vyhověno a Druhá fáze Projektu Savarin bude vrácena k novému projednání v rámci územního řízení, bude Skupina Emitenta zvažovat, zda zahájit nové územní řízení nebo bude realizován Projekt Savarin v částech či zda bude realizován prodej Projektu Savarin. Každá z těchto variant bude vyžadovat úpravy podoby Projektu Savarin a vydání dalších veřejnoprávních rozhodnutí. Stejně tak pokud nebude povolena výše popsaná změna územního rozhodnutí, bude Skupina Emitenta zvažovat, zda bude realizován Projekt Savarin v podobě dle původního územního rozhodnutí nebo přistoupí k některé z variant popsaných výše. I když bude vydáno a nabude právní moci finální územní rozhodnutí a následně stavební povolení pro Projekt Savarin, bude pro Projekt Savarin potřeba vydat desítky souvisejících veřejnoprávních rozhodnutí (včetně rozhodnutí o změně stavby před dokončením v souvislosti s úpravami jednotek dle požadavků nájemců). S ohledem na nízký stav právní jistoty v České republice v souvislosti se získáváním veřejnoprávních rozhodnutí (zejména v oblasti výstavby nemovitostí), existuje riziko, že příslušná rozhodnutí potřebná pro realizaci Projektu Savarin nebudou vydána nebo nebudou vydána v potřebné době, a tudíž bude zmařena realizace redevelopment nebo budou vyžadovány úpravy Projektu Savarin, které zmenší jeho atraktivitu a tím i ziskovost. Pokud v rámci odvolacího řízení nebude odvoláním účastníků vyhověno, lze očekávat, že následně podají správní žalobu, což povede k přezkumu vydaného rozhodnutí v soudním řízení. Byť standardně takové správní žalobě není přiznán odkladný účinek, tj nemají dopad na zahájení stavby, nemůžeme vyloučit, že by soud tento odkladný účinek přiznal, což by znamenalo nemožnost zahájit stavbu do vyřešení správní žaloby.

Rovněž existuje riziko v souvislosti s krizí COVID-19, resp. efektem zahlcením státní a veřejné administrativy. Riziko spočívá v pomalé reakci (přesahující zákonem stanovené lhůty) dotčených orgánů veřejné správy při

vydávání stavebních povolení, kolaudačních rozhodnutí apod. v případě přestaveb maloobchodních nemovitostí. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

### **Riziko související se získáním práv k souvisejícím pozemkům**

Projektové společnosti ze Skupiny Emitenta nevlastní veškeré související nemovitosti, kterých se Projekt Savarin dotýká. S ohledem na velikost projektu a množství souvisejících pozemků bude potřeba v průběhu developmentu zajistit odkup těchto pozemků, popřípadě zajistit součinnost majitelů těchto pozemků na získání potřebných práv skrze věcná břemena k dotčeným pozemkům. Pokud by se toto nepodařilo zajistit, společnosti ze Skupiny Emitenta nebudou moci realizovat Projekt Savarin dle původních plánů a budou muset vykonat nezbytné úpravy projektu, které vyvolají další náklady popřípadě zdržení dokončení Projektu Savarin. Tyto skutečnosti mohou mít negativní dopad na ekonomiku a ziskovost Projektu Savarin a v konečném důsledku na schopnost plnění dluhů z Dluhopisu. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Riziko spojené s výstavbou (developmentem)**

Výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces závisející na velikosti a komplexnosti daného projektu. Odhadovaná doba dokončení a předání Projektu Savarin je nejméně 3 až 5 let. Z toho důvodu je kritickým bodem vývoje Projektu Savarin správná volba generálního dodavatele stavby a nastavení právních záruk za včasné a řádné dokončení projektu. Navzdory správnému nastavení smluvního vztahu s generálním dodavatelem může dojít z důvodu vnějších makroekonomických vlivů ke skutečnostem na straně generálního dodavatele, které mohou způsobit přerušování stavby a prodloužení předpokládaného termínu dokončení Projektu Savarin. Těmito skutečnostmi mohou být například nedostatek pracovních sil z důvodů okolností podobných těm, které nastaly v souvislosti s pandemií COVID-19, popřípadě problémy na jiných zakázkách generálního dodavatele, které mohou ovlivnit plnění smluv na Projektu Savarin

Rizikem souvisejícím s výstavbou (developmentem) Projektu Savarin, výběrem generálního dodavatele, ale i s měnovým rizikem, je riziko negativního vývoje cen stavebních prací a některých použitých materiálů. Vzhledem k tomu, že některé stavební materiály potřebné na stavbu Projektu Savarin jsou zajišťovány ze zahraničí, případně někteří subdodavatelé mohou být zahraniční společnosti, může mít nepříznivý kurz eura negativní dopad na cenu materiálu a následně i na cenu stavebních prací.

Dalším rizikem spojeným s výstavbou (developmentem) realitních projektů, zejména realitních projektů v centru Prahy, tedy i Projektu Savarin, je riziko archeologického objevu nebo jiných vykopávek, které by mohly způsobit významné prodloužení termínu dostavby Projektu Savarin.

Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou úspěšnost Projektu Savarin, jeho ziskovost a v konečném důsledku i finanční situaci Emitenta. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Riziko závislosti na spolupráci s generálním dodavatelem a subdodavateli**

Výstavba Projektu Savarin je spojena se smluvní dokumentací s generálním dodavatelem a se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky budou objednané až během výstavby Projektu Savarin. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany generálního dodavatele a subdodavatelů může vést k chybám, prodloužení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu Projektu Savarin. Pochybení generálního dodavatele a/nebo subdodavatelů se však může objevit i po dokončení Projektu Savarin, tzn. v době provozování Projektu Savarin, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní dodávku. Mohou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným dodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou.

V souvislosti s výskytem COVID-19 existuje riziko nedostatku zaměstnanců na straně generálního dodavatele a subdodavatelů z důvodu onemocnění COVID-19, případně dočasného uzavření provozu dodavatele kvůli karanténě. Nelze ani vyloučit zánik některých dodavatelů v důsledku hospodářské recese způsobené neschopností hradit jejich vlastní závazky. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Riziko environmentální zátěže**



Projektové společnosti ze Skupiny Emitenta jsou povinny likvidovat nebezpečné odpady a jiné environmentální zátěže, a to zvláště při demolicích a hloubení základových jam. Nelze vyloučit, že v průběhu implementace Projektu Savarin nastane taková povinnost, což může způsobit zvýšení nákladů na implementaci Projektu Savarin. Emitent považuje toto riziko za nízké.

## **5. Rizikové faktory vztahující se k Zajištění**

### **Riziko týkající se hodnoty Zajištění**

Hodnota některých předmětů Zajištění bude závislá na míře rozestavenosti, respektive míře dokončení Projektu Savarin, jakož i na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět zajištění může být nelikvidní, nemusí mít snadno zjiřitelnou tržní hodnotu a jeho hodnota pro třetí osoby může být menší než jeho hodnota pro poskytovatele Zajištění jako zástavce. Hodnota předmětu Zajištění může časem klesnout, přičemž případný nepříznivý vývoj hospodaření Skupiny Emitenta bude mít vliv i na hodnotu některých Předmětů zajištění. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě realizace Zajištění. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

### **Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání**

Poskytnutí Zajištění v souvislosti s Emisí může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zajištění. Dle Insolvenčního zákona může insolvenční správce odporovat právním úkonům dlužníka ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku a tyto právní úkony byly učiněny ve lhůtách od 1 roku do 5 let před zahájením insolvenčního řízení (dle povahy namítaného právního úkonu). Pokud by došlo k vymáhání Zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové Zajištění by nebylo možné vykonat. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Zajištění může zajišťovat (pari passu) rovněž jiné dluhy Emitenta**

Zajištění může zajišťovat (pari passu) rovněž jiné dluhy Emitenta než dluhy související s Dluhopisy, a to konkrétně dluhy Emitenta (pari passu s dluhy z Dluhopisů) vzniklé v souvislosti s jakoukoli rámcovou smlouvou o obchodování na finančních trzích (nebo obdobnou smlouvou podle jakéhokoli práva, včetně ISDA Master Agreement) uzavřenou s J&T BANKOU za účelem zajištění kolísání měnových kurzů a úrokových sazeb (nikoliv však pro spekulativní účely) formou křížového měnového swapu (tzv. cross currency swap), úrokového swapu (tzv. interest rate swap) či obdobného instrumentu (vč. souvisejících zajišťovacích dohod (tzv. CSA)), a to až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise (případně navýšené celkové jmenovité hodnoty Emise, pokud k takovému navýšení dojde). Zajištění bude zajišťovat dluhy Emitenta až do výše 8.250.000.000 Kč s tím, že pokud souhrnná hodnota dluhů zajištěných (pari passu) věřitelů, přesáhne tento limit, Vlastníci dluhopisů nemusí být plně uspokojeni v případě realizace Zajištění. Emitent považuje toto riziko za střední.

## **6. Rizikové faktory vztahující se k existenci Agent pro zajištění**

### **Zajištění je poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agent pro zajištění, ale jejich práva k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem**

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agent pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou Zajišťovací dokumentace. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze zajištění nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny až do výše 3 % z výtěžku a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákona o dluhopisech zaveden novelou Zákona o dluhopisech, konkrétně zákonem č. 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, přičemž tato novela nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Rizika vztahující se ke jmenování nebo výměně Agentu pro zajištění**

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Agentu pro zajištění nebo výměně bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění či obdobnou roli dostatečné zkušenosti, ačkoliv při jeho výběru bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že tento institut je v České republice zakotven poslední novelou Zákona o dluhopisech, ke které neexistuje soudní přezkum ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Agentu pro zajištění přijmout. K datu Prospektu je Agentem pro zajištění společnost J&T BANKA, a.s.

V případě, že se nepodaří vybrat Agentu pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění. Emitent považuje toto riziko za nízké.

### **Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schůze vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění**

Agent pro zajištění je povinen, s výhradami stanovenými v Emisních podmínkách, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí prostou většinou. Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schváleným schůzí vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků Dluhopisů či Emitenta pro případ vzniku jakékoli majetkové či nemajetkové újmy. Pokud bude Vlastníky dluhopisů Agentovi pro zajištění poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění a tato hodnota bude Agentovi následně vyplacena, hrozí, že Vlastníci dluhopisů mohou přijít o část své investice. Emitent považuje toto riziko za nízké.

## **7. Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům**

### **Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem**

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnosy z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená Vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

### **Riziko úrokové sazby z Dluhopisů**

Vlastník dluhopisu, u něhož je výnos určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální výnos po dobu existence Dluhopisů fixován, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (**tržní úroková sazba**) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je

přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Emitent považuje toto riziko za vysoké.

### **Riziko předčasného splacení**

Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka 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 považuje toto riziko za střední.

### **Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů**

Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách / pokynech investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP**

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu.. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Riziko inflace**

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Jelikož Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 5. listopadu 2020 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 4. čtvrtletí 2021 ve výši 2,2 % s poklesem na 2,1 % v 1. čtvrtletí 2022. Pokud však nastane situace, na základě které se tato prognóza nenaplní a výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Emitent považuje toto riziko za střední.

### **Poplatky**

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

### **Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta nebo kteréhokoliv člena jeho koncernu v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů částku, za kterou tato osoba

Dluhopisy zamýšlela koupit, jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky. Emitent považuje toto riziko za nízké.

### **Riziko rozdílnosti podmínek a ceny za Dluhopisy při souběžné primární / sekundární veřejné nabídce prostřednictvím Manažera**

Podmínky primární veřejné nabídky (uskutečňované Emitentem prostřednictvím Manažera) a sekundární veřejné nabídky (uskutečňované Manažerem a dalšími vybranými finančními zprostředkovateli), pokud budou nabídky provádět souběžně, se mohou lišit (včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi). V případě, že investor upíše, resp. koupí, Dluhopisy za vyšší cenu (cenou se rozumí buď emisní kurz v primární nabídce, nebo kupní cena v sekundární nabídce), nese riziko, že celková výnosnost jeho investice bude nižší, než kdyby upsal, resp. koupil Dluhopisy za cenu nižší. Do ceny a její celkové výše se dále mohou promítnout i poplatky Manažera nebo třetích stran spojené s veřejnou nabídkou (primární či sekundární) a evidencí o Dluhopisech, které se účtují investorovi, a tím může dojít k odlišné výši nákladů, které investor do Dluhopisů bude muset vynaložit na koupi jednoho Dluhopisu od Manažera. Emitent považuje toto riziko za střední.

### III. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	str.	Přesná URL adresa
Mezitímní účetní závěrka Emitenta dle IFRS za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020	5-15	<a href="https://www.dluhopisy-savarin.com/files/interim-financial-statement-jun-2020.pdf">https://www.dluhopisy-savarin.com/files/interim-financial-statement-jun-2020.pdf</a>
Účetní závěrka Emitenta dle IFRS za období od 3. července 2019 do 31. prosince 2019	6-15	<a href="https://www.dluhopisy-savarin.com/files/53-savarin-plc-audit-2019.pdf">https://www.dluhopisy-savarin.com/files/53-savarin-plc-audit-2019.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce za období od 3. července 2019 do 31. prosince 2019	16-19	<a href="https://www.dluhopisy-savarin.com/files/53-savarin-plc-audit-2019.pdf">https://www.dluhopisy-savarin.com/files/53-savarin-plc-audit-2019.pdf</a>

Výše uvedené odkazy na strany jednotlivých dokumentů zahrnutých odkazem znamenají odkazy na strany celého příslušného dokumentu a nemusí tudíž odpovídat příslušným číslům stran uvedených v dokumentu.

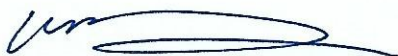
Části výše uvedených dokumentů, které nebyly do Prospektu začleněny odkazem, nejsou pro investora významné, nebo informace z nich vybrané jsou přímo zmíněny v jiných částech tohoto Prospektu.

#### IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost Savarin p.l.c., založená a existující podle práva Maltské republiky, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030, zapsaná v registru obchodních společností Maltské republiky pod číslem C92435, LEI: 254900Y773UTH7DPMU12. Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v Prospektu jsou podle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Qormi.

**Savarin p.l.c.**



Jméno: Kurt Risiott

Funkce: člen představenstva



Jméno: FJV Management Limited

Funkce: člen představenstva

## V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

### 1. Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů uzavřené před Datem emise ve znění pozdějších dodatků (**Příkazní smlouva**), společnost J&T IB and Capital Markets, se sídlem Praha 8 - Karlín, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, IČO: 247 66 259, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661 (**Aranžér**) obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře v Datum emise nebo okolo Data emise smlouvu o upsání a koupi dluhopisů, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů (**Smlouva o upsání**). Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. obstaráním přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Dluhopisy mohou být nabízeny prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta a následně je prodá koncovým investorům, jak je popsáno níže.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 2.200.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy dvě stě milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 3.300.000.000 Kč (slovy: tři miliardy tři sta milionů korun českých). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Dluhopisy budou nabízeny prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy ve jmenovité hodnotě 2.200.000.000 od Emitenta k Datu emise a následně je bude prodávat koncovým investorům, jak je popsáno níže.

Ve vztahu k Dluhopisům nabízeným v rámci případného navýšení až do výše 3.300.000.000 Kč bude nabídka Dluhopisů činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s nabídkou Dluhopisů v rámci navýšení nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

### 2. Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem může běžet od 9. ledna 2021 do 7. ledna 2022 (včetně).

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (**Objednávka**), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti.

V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené CDCP nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů kráti dle své úvahy.

(s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,15 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Každý investor, který koupí Dluhopisy u Manažera, bude hradit poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera <https://www.jtbank.cz>, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*, verze Ceník investičních služeb účinný od 14. září 2020. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v rámci případného navýšení v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání, podle Smlouvy o upsání budou Dluhopisy upsány Manažerem oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi způsobem stanoveným ve Smlouvě o upsání. Následně budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Manažerem prodány investorům. Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude odpovídat 1,43 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Manažer uspokojí objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů oproti zaplacení kupní ceny. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy.

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude odpovídat 71,288 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Kupní cena za Dluhopisy vydané v rámci případného navýšení v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejněna na internetových stránkách příslušného Manažera na adrese [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*.

Manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.dluhopisy-savarin.com](http://www.dluhopisy-savarin.com) a na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, a to bezprostředně po jejím ukončení.

### **3. MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje**

Cílový trh způsobilé protistrany, profesionální klienti a neprofesionální klienti

Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu přezkoumáním cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům bylo Manažerem vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65 / EU v platném znění (dále jen MiFID II) a také neprofesionální klienti z řad klientů Manažera a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou vybrané všechny distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, případně služby obhospodařování portfolia.

Jakákoliv osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy podléhající pravidlům MiFID II je zodpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Manažer a Emitent odpovídají za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy jen ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou vykonává sám Manažer.



#### **4. Přijetí k obchodování**

Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 12. ledna 2021. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 10.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích evidenci na něj navazující obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). Emitent ani Manažer nemohou vyloučit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na kterémkoli trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich datem splatnosti.

Podle vědomosti Emitenta nejsou na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých či středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému již přijaty k obchodování cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy.

#### **5. 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 nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu 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.

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

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které 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.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem 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 (**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 neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (The Companies Act 1985). 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 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

## **6. Udělení souhlasu s použitím Prospektu**

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 9. ledna 2021 do 7. ledna 2022 (včetně) a výhradně v České republice.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent uveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta [www.dluhopisy-savarin.com](http://www.dluhopisy-savarin.com).

Délka nabídkového období: 9. ledna 2021 – 7. ledna 2022 (včetně).

Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu.

**SDĚLENÍ INVESTORŮM:**

**V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem, poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení.**

**Finanční zprostředkovatel používající Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používá v souladu se souhlasem Emitenta.**

## VI. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností Savarin p.l.c., založenou a existující podle práva Maltské republiky, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030, Maltská republika, zapsanou v registru obchodních společností Maltské republiky pod číslem C92435, LEI: 254900Y773UTH7DPMU12 (**Emitent**), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 2.200.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy dvě stě milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 3.300.000.000 Kč (slovy: tři miliardy tři sta milionů korun českých), s výnosem určeným na bázi diskontu, splatné v roce 2026 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**).

Emise byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 10. prosince 2020. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0000001300. Zkrácený název Emise je SAVARIN 0,00/26.

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 (**Nařízení o prospektu**), prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2021/002456/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00076/CNB/572 ze dne 7. ledna 2021, které nabylo právní moci dne 9. ledna 2021, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [www.dluhopisy-savarin.com](http://www.dluhopisy-savarin.com) a dále také k nahlédnutí v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 12.1.1, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu emise, tj. 12. ledna 2021 (**Datum emise**).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 12. ledna 2026 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).

Činnosti administrátora spojené se splacením Dluhopisů bude zajišťovat J&T BANKA (**Administrátor**). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 12.1.1.

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou zajištěny za podmínek článků 3.4 a 4.8 Emisních podmínek Zajištěním (jak je definováno v článku 3.4 Emisních podmínek).

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 3.5 Emisních podmínek, pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech a článku 3 Emisních podmínek vykonávat J&T BANKA (**Agent pro zajištění**). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (**Smlouva s agentem pro zajištění**), která bude mj. upravovat jejich vzájemná práva a povinnosti. Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 12.1.1.

Činnosti kotačního agenta (**Kotační agent**) spočívající v uvedení Emise na Regulovaný trh BCPP (jak je tento pojem definován níže) bude zajišťovat J&T BANKA.

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 17. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v Emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu.

Česká národní banka vykonává dohled nad Emitentem a Dluhopisy, a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který Prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení Emitenta, který je předmětem Prospektu, přičemž Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu cenného papíru.

## **1. Základní charakteristika dluhopisů**

### **1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise**

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 2.200.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy dvě stě milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 3.300.000.000 Kč (slovy: tři miliardy tři sta milionů korun českých).

### **1.2 Oddělení práva na výnos**

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje.

### **1.3 Vlastníci dluhopisů**

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován je vlastníkem Dluhopisů (Vlastník dluhopisů). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejdéle 5 Pracovních dní před Dnem výplaty, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

### **1.4 Převod dluhopisů**

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

### **1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti**

Emitentovi nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## **2. Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu dluhopisů**

### **2.1 Datum emise, lhůta pro upisování**

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise do 7. ledna 2022 (včetně). Se souhlasem Manažera se Emitent může rozhodnout vydat Dluhopisy ve vyšší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, přičemž v takovém případě celková jmenovitá hodnota všech vydávaných Dluhopisů nesmí být vyšší než 3.300.000.000 Kč (slovy: tři miliardy tři sta milionů korun českých). Lhůta pro upisování začíná 9. ledna 2021 a končí 7. ledna 2022 (včetně).

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů po jejich vydání a to nejpozději bezprostředně po uplynutí lhůty pro upisování Dluhopisů. Toto oznámení provede způsobem uvedeným v článku 15.1 bez zbytečného odkladu.

### **2.2 Emisní kurz**

Emisní kurz Dluhopisů je uveden v Prospektu (viz titulní strana Prospektu).

### **2.3 Způsob a místo úpisu dluhopisů**

Způsobu a místo úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v Prospektu (viz část *Upisování a prodej*).

## **3. Status dluhopisů**

### **3.1 Pořadí uspokojení**

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.5 Emisních podmínek), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

### **3.2 Předkupní a přednostní práva**

Akcionáři Emitenta ani žádná jiná osoba nemá žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádná přednostní práva úpisu.

### **3.3 Agent pro zajištění**

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak je tento pojem definován níže v článku 3.4 Emisních podmínek), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Zástavce a Emitenta. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění.

Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT. Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s agentem pro zajištění, Emisních podmínek a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajištěním se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, tedy práva (i) uplatňovat ve prospěch oprávněných osob všechna práva spojená se zástavním právem nebo jiným zajištěním; (ii) kontrolovat v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch oprávněných osob další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů

oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 30 Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 13.1.2 Emisních podmínek.

Podstatné dokumenty týkající se Zajištění včetně Zajišťovací dokumentace budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů a potenciálním investorům do Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 12.1.1 Emisních podmínek).

Úpisem či koupí Dluhopisů souhlasí každý Vlastník dluhopisů s ustanovením Agentu pro zajištění jako agenta pro zajištění podle ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů dále souhlasí, aby Agent pro zajištění svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonával všechna práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění, která vyplývají ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění a Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů.

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Smlouva s agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace mohou obsahovat bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění.

### **3.4 Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení emitenta v souvislosti se zajištěním**

Emitent je povinen za podmínek uvedených v článku 4.8 Emisních podmínek zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny Zajištěním (jak je definováno níže) zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění na základě následujících smluv o zřízení zástavního práva uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným zástavcem (**Zástavce**):

- (a) smlouvy o zřízení zástavního práva k veškerým vydaným akciím Emitenta (**Akcie Emitenta**);
- (b) smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám ze smluv o Vázaných účtech, jež budou, mimo jiné, zajišťovat, že prostředky získané z Emise nepůjde použít jinak než k akvizici (i) 100% podílu v obou Cílových společnostech (nepřímo vlastnicích Nemovitosti), nikoliv však pouze jedné z nich a zároveň (ii) pohledávek z úvěrů a zápůjček, které má společnost Crestyl Savarin Ltd. za Cílovými společnostmi (dále jen **Akvizice**) a ve zbytku (po dokončení Akvizice) rovněž na další účely v souladu s Prospektem (viz kapitulu VIII (*Důvody nabídky a použití výnosu*) Prospektu) (**Pohledávky z vázaných účtů**);
- (c) smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentovi nebo jakékoli jeho Dceřiné společnosti od Ultimátní ovládací osoby nebo jiného přímého či nepřímého akcionáře Emitenta, jakož i veškerých vnitroskupinových úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentovi od jakékoliv jeho Dceřiné společnosti, a to ve znění dohodnutém mezi Emitentem a Agentem pro zajištění před Datem emise, v každém případě v rozsahu, v jakém zřízení zástavního práva k takovým pohledávkám vyžadují Emisní podmínky (**Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů**, výše uvedené vnitroskupinové úvěry a zápůjčky jako **Vnitroskupinové úvěry** a samotné pohledávky jako **Pohledávky z vnitroskupinových úvěrů**); a
- (d) (i) dodatku ke Smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů vzniklých na základě Vnitroskupinových úvěrů poskytnutých po datu uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů (pokud již nejsou zastaveny na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů) ve formě a obsahu přijatelném pro Agentu pro zajištění (**Dodatek ke smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů**) nebo (ii) smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů vzniklých na základě Vnitroskupinových úvěrů poskytnutých po datu uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám

z vnitroskupinových úvěrů (pokud již nejsou zastaveny na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů), která se bude ve všech podstatných ohledech shodovat se Smlouvou o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů, s výhradou změn požadovaných Agentem pro zajištění, v každém případě v rozsahu v jakém zřízení zástavního práva k takovým pohledávkám vyžadují Emisní podmínky (**Smlouva o zřízení zástavního práva k později vzniklým pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů**).

(smlouvy o zřízení zástavního práva uvedené výše dále společně jako **Zajišťovací dokumentace**, zástavní práva uvedená v tomto článku 3.4 dále též jako **Zajištění** a majetek, který je definován výše a je předmětem Zajištění dále též jako **Předmět zajištění**).

Emitent je povinen uzavřít Zajišťovací dokumentaci, resp. zajistí uzavření Zajišťovací dokumentace příslušným Zástavcem tak, aby příslušné Zajištění vzniklo ve lhůtách uvedených v článku 4.8 Emisních podmínek.

Emitent bude (a zajistí, že každý příslušný Zástavce bude) Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací a Smlouvou s agentem pro zajištění až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace.

Zajištění může zajišťovat rovněž dluhy Emitenta (*pari passu* s dluhy z Dluhopisů) v souvislosti s jakoukoli rámcovou smlouvou o obchodování na finančních trzích (nebo obdobnou smlouvou podle jakéhokoli práva, včetně ISDA Master Agreement) uzavřenou s J&T BANKOU za účelem zajištění kolísání měnových kurzů a úrokových sazeb (nikoliv však pro spekulativní účely) formou křížového měnového swapu (tzv. cross currency swap), úrokového swapu (tzv. interest rate swap) či obdobného instrumentu (vč. souvisejících zajišťovacích dohod (tzv. CSA)), a to až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise (případně navýšené celkové jmenovité hodnoty Emise, pokud k takovému navýšení dojde) (**Hedging**).

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 4.8 Emisních podmínek či pokud dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do pěti Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a neprodleně ve lhůtách uvedených v Zákoně o dluhopisech a těchto Emisních podmínkách svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 13.1.1 Emisních podmínek), na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně Prostou většinou rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele, nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů, ledaže do dne konání Schůze došlo k vzniku Zajištění.

V případě, že Schůze v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s předchozím odstavcem nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů, uplatní se postup uvedený v 13.4.1 Emisních podmínek, ledaže Schůze zároveň rozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění.

### 3.5 Postavení agenta pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je vždy vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažené v těchto Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a ustanovení § 20 a násl. Zákonu o dluhopisech. V souladu s ustanovením § 20a odst. 8 Zákonu o dluhopisech se ustanovení Občanského zákoníku o správě cizího majetku na činnost Agentu pro zajištění neuplatní. Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat jakékoliv výpočty provedené Emitentem nebo Administrátorem podle těchto Emisních podmínek.

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst. 1 písm. c) Zákonu

o dluhopisech (tedy požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi (jak je definováno níže) v souladu s článkem 13.1.2 Emisních podmínek, na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění (**Nový agent pro zajištění**). V případě, že

Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 13.1.1 Emisních podmínek. Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 13.1.1 Emisních podmínek.

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, těchto Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění. Jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 15.1 těchto Emisních podmínek.

### 3.6 Jednání agenta pro zajištění

#### (a) Agent pro zajištění:

- (i) je povinen, s výhradou odstavce (d) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí Prostou většinou (**Pokyn schůze**); a
- (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo opomenutí), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze.

#### (b) Upřesnění pokynu

Agent pro zajištění je oprávněn žádat

- (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění rozhodnutí předchozích Pokynů schůze nebo,
- (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet výkonu jakéhokoli práva, oprávnění nebo uvážení a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agentu pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo zdržet se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodlení podle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

#### (c) Závaznost pokynu

Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.

#### (d) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s ní souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:

- (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva; nebo
- (ii) je dle názoru Agentu pro zajištění Pokyn schůze rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.



- (e) Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s Pokynem schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) či Emitenta (podle názoru Agentu pro zajištění v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

Aniž jsou dotčena ustanovení článku 3.8 Emisních podmínek či další ustanovení tohoto článku 3.6 při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

### 3.7 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení (jak je tento pojem definován v článku 9.1 Emisních podmínek) a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění může, pokud je to podle jeho názoru nutné pro ochranu práv ze Zajištění rozhodnout o tom, že všechny dluhy z Dluhopisů se stávají splatnými (**Akcelerace**), přičemž však o Akceleraci musí rozhodnout vždy v následujících případech:

- (a) doručili-li Vlastníci dluhopisů držící souhrnně alespoň 30 % jmenovité hodnoty všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů Oznámení o předčasném splacení Administrátorovi podle článku 9.1 a jejich pohledávky za Emitentem vyplývající z Dluhopisů zůstávají neuhrazeny, nebo
- (b) dojde-li k Případu porušení dle článku 9.1 (e), (f)(i), (f)(ii), (f)(iv) nebo (g) a tento Případě porušení trvá, nebo
- (c) dojde k porušení článku 4.12, jež bude vést k předčasné splatnosti dle článku 10; nebo
- (d) rozhodne-li tak Schůze Prostou většinou.

Dojde-li k Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatnými (nestali-li se splatnými již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**) a tuto skutečnost oznámil Emitentovi v souladu s článkem 15.3 a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 15.2. Na jedné Schůzi může být přijato jak rozhodnutí o Akceleraci, tak Rozhodnutí o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.8 Emisních podmínek), přičemž však platí, že nejdříve musí být přijato rozhodnutí o Akceleraci a až následně může být přijato Rozhodnutí o výkonu a ve vztahu ke každému z těchto rozhodnutí platí příslušné rozhodovací většiny.

### 3.8 Výkon zajištění a další rozhodnutí

V souladu s ustanovením § 20a odst. 7 Zákona o dluhopisech nebudou Vlastníkům dluhopisů náležet žádná přímá práva vyplývající ze Zajišťovací dokumentace a nebudou moci vykonat žádné samostatné oprávnění, právo nebo opravný prostředek ohledně jakéhokoli Zajištění nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva k Zajištění nebo jakkoli přímo využívat jakékoli Zajištění, pokud tato práva vykonává Agent pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění.

Dojde-li k Akceleraci, Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednajíc v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajištění v souladu s podmínkami Zajišťovací dokumentace. Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 13.1.1 Emisních podmínek. Schůze rozhodne, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem Zajištění nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k Zajištění (**Rozhodnutí o výkonu**). Rozhodnutí o výkonu musí být schváleno Prostou většinou a musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí o výkonu je závazné pro Agentu pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Rozhodnutí o výkonu je možné učinit pouze, pokud již došlo k Akceleraci.

Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím o výkonu bez zbytečného odkladu poté, co mu bylo Rozhodnutí o výkonu doručeno. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu Zajištění v souladu s článkem 15.2 a dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

### 3.9 Použití výtěžku ze Zajištění

Agent pro zajištění použije (a je povinen tak postupovat podle Smlouvy s agentem pro zajištění) jakýkoli výtěžek ze Zajištění následujícím způsobem:

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny pro Agentu pro zajištění v souladu s ujednáním mezi Agentem pro zajištění a Emitentem, a to až do výše 3,00 % z výtěžku realizace Zajištění;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoli částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše (i) jakékoli splatné, avšak neuhrazené jistiny z Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty Vlastníkům dluhopisů a (ii) splatných, avšak neuhrazených plateb J&T BANCE na základě Hedgingu; a
- (e) za páté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Zástavci.

Úhradu jistiny z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to v souladu s článkem 15.2. V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení výtěžku ze zpeněžení Zajištění upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

## 4. Povinnosti emitenta

### 4.1 Povinnost nezřídít zajištění

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení dluhů z Dluhopisů Emitent ani jakákoli jeho Dceřiná společnost nezřídí ani neumožní zřízení Dalšího zajištění své Zadluženosti, které by omezilo práva Emitenta nebo jakékoli jeho Dceřiné společnosti k majetku nebo příjmům, ledaže nejpozději se zřízením takového Dalšího zajištění zajistí, aby (i) Další zajištění (nikoliv však ve vztahu k majetku, na němž vázne Zajištění, pro něž platí zákaz zřizovat Další zajištění) bylo zřízeno až jako druhé v pořadí za dluhy z Dluhopisů nebo zajištěno jiným způsobem schváleným usnesením Schůze Kvalifikovanou většinou nebo (ii) zřízení takového Dalšího zajištění bylo schváleno usnesením Schůze přijatým Kvalifikovanou většinou v souladu s článkem 13.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoli Další zajištění (současné nebo budoucí), pokud v době zřízení Dalšího zajištění nebo těsně předtím neexistuje Případ porušení a Případ porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení Dalšího zajištění (přičemž existence ani hrozba Případu porušení se nebude posuzovat v případě odstavců (b), (c) a (d), které představují na sobě nezávislé výjimky ze zákazu zřízení Dalšího zajištění), pokud se jedná o Další zajištění:

- (a) vážnoucí nebo vznikající na majetku jakékoli Dceřiné společnosti Emitenta (s výjimkou podílů nebo akcií společností Palace Savarin HoldCo a Savarin HoldCo) v rámci (i) jejich běžné obchodní a provozní činnosti nebo v souvislosti s jejich obvyklými bankovními operacemi v maximální výši 100.000.000 Kč; nebo (ii) vedení bankovních účtů na základě obchodních podmínek příslušné banky vedoucí takový účet;
- (b) existující nebo zřízené k Datu emise s tím, že u takového Dalšího zajištění nesmí však docházet ke změnám v osobě zástavního věřitele (aniž by bylo dotčeno ustanovení odstavce (d) níže);
- (c) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo jakékoli jeho Dceřiné společnosti v souvislosti s ujednáními Emitenta za účelem refinancování a předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů;

- (d) vážnoucí nebo vznikající v souvislosti s financováním poskytnutým v souladu s článkem 4.3 bodem (v) na majetku společnosti Palace Savarin HoldCo (s výjimkou podílu nebo akcií této společnosti), Savarin HoldCo (s výjimkou podílu nebo akcií této společnosti), Palace Savarin nebo WELWYN COMPANY (včetně zástavy podílu nebo akcií těchto společností);
- (e) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo jakékoli jeho Dceřiné společnosti v souvislosti s Hedgingem (jak je definován výše) nebo v souvislosti s financováním poskytnutým v souladu s článkem 4.3 bodem (vi);
- (f) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, pokud Emitent nebo jeho příslušná Dceřiná společnost v soudním či správním řízení vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupovala aktivně a v dobré víře chránila své zájmy; nebo
- (g) vznikající v souvislosti s nájmem podle nájemní smlouvy uzavřené příslušným Vlastníkem nemovitosti v rámci jeho běžné činnosti.

## 4.2 Povinnost udržovat poměr čisté zadluženosti

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby splacení všech svých dluhů z Dluhopisů ukazatel Poměru čisté zadluženosti (jak je definován níže) ve vztahu ke Skupině bude nižší než 80 %.

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o překročení ukazatele Poměru čisté zadluženosti, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 15.1. Do 60 dnů poté, co Emitent tuto skutečnost řádně oznámil podle předchozí věty, může Ultimátní ovládající osoba nebo jakákoli její Dceřiná společnost provést nebo zajistit nápravu Poměru čisté zadluženosti (i) navýšením základního kapitálu Emitenta (emisí akcií), (ii) poskytnutím příspěvku mimo základní kapitál Emitenta nebo (iii) poskytnutím zápůjčky či úvěru (**Náprava**), přičemž v případě bodů (ii) a (iii), taková osoba zároveň tento dluh podřídí dluhům z Dluhopisů. Bez zbytečného odkladu po každé Nápravě a nejpozději 75 dnů po dni, ve kterém se Emitent dozvěděl o porušení a oznámil ho Administrátorovi a Agentovi pro zajištění, je Emitent povinen prokázat nápravu Poměru čistého zadluženosti a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 15.1, spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta o tom, že Poměr čisté zadluženosti po Nápravě je v souladu s úrovní stanovenou v tomto článku. Emitent v potvrzení zohlední Nápravu při výpočtu Poměru čisté zadluženosti tak, že získané peněžní prostředky přičte k příslušným účetním údajům (tj. budou zahrnuty do výpočtu Čisté zadluženosti). Emitent neporuší tento článek 4.2, pokud Náprava bude provedena a oznámena ve lhůtách uvedených v tomto odstavci.

## 4.3 Zadluženost

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech jeho dluhů z Dluhopisů nedojde ke zvýšení Zadluženosti ani ke vzniku nové Zadluženosti Emitenta ani žádné jeho Dceřiné společnosti.

Omezení uvedená v tomto článku 4.3 se nevztahují na (i) Zadluženost vzniklou ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí proti Emitentovi nebo jakékoli jeho Dceřiné společnosti, pokud Emitent nebo jeho příslušná Dceřiná společnost v soudním, rozhodčím či správním řízení vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupovala aktivně a v dobré víře chránila své zájmy, (ii) Zadluženost, při jejímž vzniku dojde k refinancování a předčasnému nebo řádnému splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitentem, (iii) Zadluženost Člena skupiny (s výjimkou Emitenta) vůči jinému Členovi skupiny, (iv) Zadluženost Emitenta v souvislosti s Hedgingem, (v) Zadluženost na úrovni společností Palace Savarin nebo WELWYN COMPANY (nebo jakéhokoliv jejich právní nástupce, pokud zároveň vlastní alespoň některé Nemovitosti) na základě financování poskytnutého bankou nebo finanční institucí v souvislosti s dokončením nebo realizací Projektu Savarin, (vi) Zadluženost vůči J&T BANCE jako věřiteli jakéhokoliv financování, (vii) Zadluženost Emitenta nebo jakékoli jeho Dceřiné společnosti ve formě podřízeného úvěru nebo podřízené půjčky v případě, že takoví věřitelé tento dluh podřídili dluhům z Dluhopisů, a (viii) Zadluženost vzniklá v rámci běžného obchodního styku příslušného Člena skupiny (která nespadá do kategorií dle odstavců (i) až (vii) výše) v maximální výši 100.000.000 Kč.

#### 4.4 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani žádná jeho Dceřiná společnost do doby úplného splacení všech jeho dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s jakoukoli svou Dceřinou společností, s jakoukoli Dceřinou společností Ultimatní ovládající osoby nebo s Ultimatní ovládající osobou jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku.

#### 4.5 Dispozice s majetkem

##### 4.5.1 Omezení dispozic s majetkem

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani žádná jeho Dceřiná společnost do doby úplného splacení Dluhopisů neprodá, nevloží do základního nebo vlastního kapitálu jiné společnosti (kromě Člena skupiny), nepropachtuje, nepronajme (jinak než v rámci běžné činnosti) nepřevede, ani jinak nezczizí, ať už v rámci jedné nebo několika transakcí, žádný svůj majetek (včetně vnitroskupinových pohledávek) v hodnotě přesahující 50.000.000 Kč a pokud se jedná o Nemovitost, jen pokud takové dispozice či divestice neohrožují dokončení Projektu Savarin (**Dispozice s majetkem**). Související Dispozice s majetkem, zejména pokud jsou provedeny v rámci jedné transakce, se pro účely níže uvedeného limitu počítají jako jedna Dispozice s majetkem.

Emitent nebo jakákoli jeho Dceřiná společnost však může (aniž by byl dotčen předchozí odstavec) uskutečnit Dispozici s majetkem spočívající v prodeji nebo jiné dispozici s (a) Nemovitostmi (nebo jejich částmi) nebo (b) podíly či akciemi v Dceřiných společnostech Emitenta (včetně převodu případných vnitroskupinových pohledávek, který dluží prodávaný Člen skupiny jinému Členovi skupiny, který není součástí prodeje, pokud je takový převod relevantní) s následujícími podmínkami:

- (i) transakční cena zaplacená za Nemovitosti (pokud se prodává přímo Nemovitost) nebo podíly či akcie v Dceřiných společnostech Emitenta (včetně ceny za převod případných vnitroskupinových pohledávek, které dluží prodávaný Člen skupiny jinému Členovi skupiny, který není součástí prodeje) není podstatně nižší než nejnovější Ocenění těchto Nemovitostí (v každém případě min. ve výši 95 % takového Ocenění), jež nesmí být starší než 2 měsíce a v případě prodeje podílů či akcií v Dceřiných společnostech Emitenta vlastnicích přímo či nepřímo tyto Nemovitosti (včetně ceny za převod případných výše uvedených vnitroskupinových pohledávek) není podstatně nižší než výše uvedené Ocenění těchto Nemovitostí (v každém případě min. ve výši 95 % takového Ocenění) ponížené o aktuální hodnotu dluhů, jež tvoří Zadluženost povolenou dle článku 4.3 (v), (vi) a (viii), které vážnou na prodávaných Dceřiných společnostech Emitenta nebo je taková Dispozice s majetkem výsledkem procesu prodeje organizovaného Emitentem (nebo Dceřinou společností Emitenta) prostřednictvím CBRE, Colliers, JLL, C&W, Savills nebo jejich nástupce nebo jiné nezávislé a mezinárodně renomované společnosti zabývající se podejem nemovitostí, s odpovídající odbornou péčí, a to tak, aby došlo k dosažení nejlepší možné ceny s tím, že musí být vybrána jedna ze dvou nejvyšších nabídek na koupi;
- (ii) celá transakční cena za Nemovitosti nebo podíly či akcie v Dceřiných společnostech Emitenta (včetně ceny za převod případných vnitroskupinových pohledávek, které dluží prodávány Člen skupiny jinému Členovi skupiny, které není součástí prodeje) je (po případném povinném vyplacení jakéhokoliv seniorního financování (tj. seniorního vůči dluhům z Dluhopisů) povoleného v souladu s článkem 4.3 těchto Emisních podmínek) uložena na Vázaný účet (pokud bude taková transakční cena obdržena v eurech, může být uložena na EUR Vázaný účet) s tím, že tyto prostředky Emitent použije na předčasné splacení Dluhopisů (v souladu s článkem 6.4 nebo 6.5 Emisních podmínek) nebo na tomto účtu budou tyto prostředky uloženy do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů;
- (iii) taková Dispozice s majetkem bude provedena za podmínek obvyklých v obchodním styku (přičemž výše ceny za Dispozici s majetkem bude považována za cenu v souladu s podmínkami obvyklými v obchodním styku, bude-li dodržen postup Dispozice s majetkem dle ustanovení (i) výše);
- (iv) taková Dispozice s majetkem je vyplacena v penězích;

- (v) v důsledku Dispozice s majetkem nebude překročen Distribuční poměr čisté zadluženosti; a
- (vi) neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku Dispozice s majetkem nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení.

V případě Dispozice s majetkem podle předchozího odstavce je Emitent povinen informovat Administrátora nejpozději v den této Dispozice s majetkem a informovat Vlastníky dluhopisů v souladu s článkem 15.1 těchto Emisních podmínek, spolu s potvrzením vystaveným osobami oprávněnými jednat jménem Emitenta, že v důsledku této Dispozice s majetkem nebyl překročen Distribuční poměr čisté zadluženosti, a je povinen oznámit hodnoty Poměru čisté zadluženosti bezprostředně před touto Dispozicí s majetkem a po ní.

#### 4.5.2 Výjimky z dispozice s majetkem

Emitent nebo jakákoli jeho Dceřiná společnost může, bez ohledu na podmínky uvedené v článku 4.5.1: (a) pronajmout Nemovitosti nebo jejich částí v rámci běžné obchodní činnosti Vlastníků nemovitostí; (b) provádět jakékoliv investice do Nemovitostí, včetně investic do vybavení pronajímaných prostorů a příspěvků nájemcům za tímto účelem; (c) jakékoliv dispozice či divestice potřebné pro implementaci Projektu Savarin, pokud takové dispozice či divestice neohrožují dokončení Projektu Savarin, zejména pak následující činnosti:

- (i) jakékoliv úpravy, opravy, rekonstrukce, demolice Nemovitostí a movitého majetku a odstraňování nepotřebného vybavení Nemovitostí;
- (ii) jakékoliv dispozice s movitým majetkem;
- (iii) jakékoliv dispozice, převody práv, či zřizování zatížení potřebné nebo vhodné pro: (A) zajištění dodávek energií a médií do Nemovitostí; (B) budování připojení Nemovitostí do inženýrských sítí (včetně metra); nebo (C) budování přístupu k Nemovitostem (včetně přístupu do podzemních garáží a na zastávky veřejné dopravy včetně metra);
- (iv) zřizování zatížení ve prospěch nemovitostí vlastněných třetími osobami a vlastníků provozovatelů infrastruktury včetně metra, v každém případě za účelem zajištění fungování Projektu Savarin nebo nemovitostí vlastněných třetími osobami; a
- (v) zřizování služebností ve prospěch municipality a veřejnoprávních korporací ve vztahu k částem Nemovitostí, které mají sloužit jako veřejné prostory.

#### 4.6 Omezení výplat

##### 4.6.1 Povinnost zajistit omezení výplat

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani žádná jeho Dceřiná společnost do doby úplného splacení Dluhopisů (i) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu podřízených dluhů (včetně platby úroků) ve prospěch jakékoliv třetí osoby (vč. jiných Členů skupiny a Ultimátních ovládacích osob), (ii) neschválí usnesení o výplatě, nerozdělí ani nevyplatí jakoukoli dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním nebo vlastním kapitálu, jinou obdobnou platbu, úrok z nevyplacené dividendy, jinou výplatu nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu či úrok z nevyplacených dividend) ani neposkytne úvěr nebo zápůjčku (**Výplata**) ve prospěch jakékoliv třetí osoby.

##### 4.6.2 Výjimky z omezení výplat

Omezení podle článku 4.6.1 se nevztahuje na následující Výplaty, pokud v době Výplaty nebo bezprostředně před takovou Výplatou neexistuje Případ porušení a ani Případ porušení nenastane nebo nebude hrozit v důsledku takové Výplaty: (i) Výplaty ve prospěch Emitenta a jeho Dceřiných společností; (ii) Výplaty v důsledku splacení podřízené půjčky nebo úvěru poskytnutých Ultimátní ovládací osobou nebo jakoukoli její Dceřinou společností Emitentovi, pokud taková podřízená půjčka či úvěr byly poskytnuty za účelem nápravy Poměru čisté zadluženosti v souladu s článkem 4.2 těchto Emisních podmínek a pokud v rámci bezprostředně následujícího testování ukazatele Poměru čisté zadluženosti dle článku 4.2 ve spojení s článkem 4.16 dojde (již po zohlednění takové Výplaty) ke splnění ukazatele Poměru čisté zadluženosti dle článku 4.2;

(iii) Výplaty podřízené půjčky nebo úvěru poskytnutých Ultimátní ovládající osobou nebo jakoukoli její Dceřinou společností za účelem pokrytí nákladů Projektu Savarin, pokud jsou tyto prostředky refinancovány úvěrem dle článku 4.3 bodu (v) a Výplata proběhne nejpozději do 6 měsíců od poskytnutí takové podřízené půjčky nebo úvěru; a (iv) Výplaty za služby spojené s Projektem Savarin ve prospěch Ultimátních ovládajících osob a jejich Dceřiných společností spočívající ve výplatě: (A) success fee ve výši 800 000 eur v souvislosti s Akvizicí; (B) success fee ve výši 800 000 eur související s pravomocným územním rozhodnutím vydaným ve vztahu k Druhé fázi Projektu Savarin (avšak pouze pokud se týká Druhé fáze Projektu Savarin jako jednoho uceleného komplexu); (C) management fee ve výši 50 000 eur měsíčně, a to až do doby, kdy územní rozhodnutí vydané ve vztahu k Druhé fázi Projektu Savarin nabyde právní moci; (D) management fee ve výši 100 000 eur měsíčně, od doby, kdy územní rozhodnutí vydané ve vztahu k Druhé fázi Projektu Savarin jako jednoho uceleného komplexu nabylo právní moci do okamžiku vydání pravomocného stavebního povolení ve vztahu k Druhé fázi Projektu Savarin (či poměrná část této částky v případě, kdy se územní rozhodnutí netýká Druhé fáze Projektu Savarin jako jednoho uceleného komplexu); (E) management fee ve výši 160 000 eur měsíčně (případně navýšený o jednorázové částky schválené bankami poskytujícími seniorní financování (tj. seniorní vůči dluhům z Dluhopisů) v rámci dosažení jednotlivých milníků ve výstavbě Projektu Savarin) od okamžiku, kdy bylo vydáno pravomocné stavební povolení ve vztahu k Druhé fázi Projektu Savarin jako jednoho uceleného komplexu (či poměrná část této částky v případě, kdy se rozhodnutí netýká Druhé fáze Projektu Savarin jako jednoho uceleného komplexu); (F) service fee (tj. odměny za účetní, daňové, auditní a korporátní služby), facility a asset management fee ve výši 30 000 eur měsíčně s tím, že (a) celková částka výplat podle písm. C, D a E nesmí přesáhnout ve svém součtu částku 9 600 000 eur a celková částka všech výše uvedených výplat za služby spojené s Projektem Savarin nesmí přesáhnout ve svém součtu částku 12 500 000 eur a (b) v případě, kdy nedojde k vydání pravomocného územního povolení ve vztahu k Druhé fázi Projektu Savarin jako jednoho uceleného komplexu se možnost výplaty podle písm. B neuplatní a částky výplat podle písm. D a E se upraví poměrně tak, aby celková částka výplat podle písm. C, D a E nepřesáhla 4 500 000 eur, přičemž celková částka všech výše uvedených výplat za služby spojené s Projektem Savarin v tomto případě nesmí přesáhnout ve svém součtu 7 000 000 eur.

#### 4.7 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani žádná jeho Dceřiná společnost do doby úplného splacení Dluhopisů se nebude účastnit žádné fúze, rozdělení, převodu podstatného majetku akcionáři ani jiné přeměny ani změny jeho právní formy, a že neprodá základní kapitál jiné společnosti ani do něj nevloží vklad ani žádným jiným způsobem nepřevéde, nezastaví ani nepronajme svůj závod ani žádnou jejich část (s výjimkou transakcí předpokládaných v článku 4.1(d) Emisních podmínek) (**Přeměna**), ledaže:

- (a) k Přeměně dojde mezi Členy skupiny (s výjimkou případů, kdy Emitent nebude nástupnickou společností), pokud v důsledku takové Přeměny nedojde k Případu porušení a taková Přeměna nebude mít vliv na platnost a účinnost Zajištění (případně v rámci Přeměny bude dotčené Zajištění (s výhradou zástavy podílu nebo akcií v Emitentovi) nahrazené nebo doplněné srovnatelným Zajištěním);
- (b) k Přeměně dojde mezi Palace Savarin a WELWYN COMPANY za předpokladu, že nástupnická společnost zůstane Členem skupiny, pokud v důsledku takové Přeměny nedojde k Případu porušení a taková Přeměna nebude mít vliv na platnost a účinnost Zajištění (případně v rámci Přeměny bude dotčené Zajištění nahrazené nebo doplněné srovnatelným Zajištěním);
- (c) k Přeměně dojde mezi Členem skupiny a jakoukoliv spřízněnou osobou tohoto Člena skupiny, pokud je taková Přeměna potřebná nebo vhodná pro implementaci Projektu Savarin a zároveň neohrožuje jeho dokončení, a to za předpokladu, že Člen skupiny bude nástupnickou společností takové Přeměny a v důsledku takové Přeměny nedojde k Případu porušení a taková Přeměna nebude mít vliv na platnost a účinnost Zajištění (případně v rámci Přeměny bude dotčené Zajištění (s výhradou zástavy podílu nebo akcií v Emitentovi) nahrazené nebo doplněné srovnatelným Zajištěním; nebo
- (d) se jedná o redomicilaci (s výjimkou redomicilace Emitenta) (přesunutí sídla a související korporátní změny v důsledku přesunutí sídla do jiné jurisdikce) v rámci Evropské Unie, pokud taková redomicilace nebude mít vliv na platnost a účinnost Zajištění (případně v rámci Přeměny bude dotčené Zajištění nahrazené nebo doplněné srovnatelným Zajištěním).

#### 4.8 Povinnost zřídit zajištění

Emitent se zavazuje a zajistí, že nejpozději:

- (a) Do 3 MLT Pracovních dnů od Datu emise bude uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k Akciím Emitenta a do 15 MLT Pracovních dnů vznikne zástavní právo jako zástavní právo podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Akciím Emitenta jako jediné zástavní právo vázající na Akcích Emitenta;
- (b) k Datu emise vznikne zástavní právo jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaných účtů; a
- (c) do deseti MLT Pracovních dnů od poskytnutí jakéhokoliv Vnitroskupinového úvěru vznikne zástavní právo jako zástavní právo první v pořadí podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů. Smlouvy o zřízení zástavního práva k později vzniklým pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů nebo Dodatku ke smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů.

#### 4.9 Podřízenost akcionářských a jiných vnitroskupinových půjček

Emitent se zavazuje a zajistí, že veškeré Vnitroskupinové úvěry budou k Datu emise podřízeny Dluhům z dluhopisů na základě smlouvy o podřízenosti uzavřené mezi, mimo jiné, Emitentem a Agentem pro zajištění (**Smlouva o podřízenosti**). Ve vztahu k pohledávkám z Vnitroskupinových úvěrů poskytnutých po Datu emise (pokud tyto již nejsou podřízeny na základě Smlouvy o podřízenosti), Emitent bez zbytečného odkladu zajistí jejich podřízení dluhům z Dluhopisů, a to prostřednictvím (i) přistoupení příslušného věřitele pohledávky z Vnitroskupinového úvěru ke Smlouvě o podřízenosti nebo (ii) uzavření nové smlouvy o podřízenosti, která se bude ve všech podstatných ohledech shodovat se Smlouvou o podřízenosti, s výhradou změn požadovaných Agentem pro zajištění, v každém případě v rozsahu v jakém podřízení takových Vnitroskupinových pohledávek vyžadují Emisní podmínky.

#### 4.10 Kotace dluhopisů

Emitent se zavazuje a zajistí, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který nahradí Regulovaný trh BCPP (nebo obdobný trh nástupce BCPP), nejpozději k Datu emise.

#### 4.11 Výtěžek z Emise

Celý výtěžek z Emise (ať již jednorázově k Datu emise či v tranších po Datu emise) bude zaslán na přímo na CZK Vázaný účet v souladu s podmínkami Smlouvy o úpisu s tím, že Emitent je prostředky na CZK Vázaném účtu oprávněn použít pouze za účelem (i) Akvizice (s tím, že za tímto účelem může převést odpovídající prostředky na EUR Vázaný účet), a to vždy v souladu s příslušnou smlouvou upravující podmínky Vázaného účtu a Zajišťovací dokumentací a (ii) ve zbytku (po dokončení Akvizice) rovněž na další účely v souladu s Prospektem (viz kapitulu VIII (*Důvody nabídky a použití výnosu*) Prospektu).

#### 4.12 Akvizice cílových společností

Emitent se zavazuje a zajistí, že výtěžek z Emise použije na Akvizici, a to nejpozději do 31. ledna 2021. Celková kupní cena za Akvizici nesmí přesáhnout 52.000.000 EUR. V případě, že dojde k porušení jakékoliv povinnosti stanovené v tomto článku 4.12, dojde k předčasnému splacení všech dosud nesplacených Dluhopisů v souladu s článkem 10.

#### 4.13 Zákaz jiných akvizic a developmentu

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani žádná jeho Dceřiná společnost do doby úplného splacení Dluhopisů neprovede (s výjimkou Přeměn povolených dle článku 4.7):

- (a) akvizici jakýchkoliv (i) nemovitostí (s výjimkou Nemovitostí) nebo (ii) nových společností (včetně jejich podílů či akcií), s výjimkou Akvizice v souladu s článkem 4.12 výše; a

(b) development jiných nemovitostí a projektů, než jsou Nemovitosti a Projekt Savarin,

s výjimkou akvizic nemovitostí potřebných nebo vhodných z hlediska implementace Projektu Savarin (nebo podílů ve společnostech vlastnících takové nemovitosti).

#### 4.14 Podíl na Dceřiných společnostech

Emitent se zavazuje a zajistí, že Emitent nepřestane vlastnit přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu 100 % v jeho Dceřiných společnostech a nepozbyde právo jmenovat více než polovinu členů statutárního nebo kontrolního orgánu jím přímo vlastněných Dceřiných společností, pokud se nejedná o Dispozici s majetkem povolenou v dle článku 4.5.

#### 4.15 Informační povinnosti

Emitent je povinen písemně informovat Administrátora a Agentu pro zajištění a oznámit Vlastníkům dluhopisů jakýkoli Případ porušení nejpozději do 5 (pěti) MLT Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

Emitent je povinen zveřejnit a poskytnout Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15.1 a v níže uvedených lhůtách či termínech následující dokumenty a informace v anglickém nebo českém jazyce:

(a) do 30. dubna každého roku:

- (i) výroční zprávy a roční ověřené konsolidované účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s IFRS a ověřené Zvoleným auditorem, počínaje výroční zprávou a účetní závěrkou vyhotovenou k poslednímu dni účetního období končícího 31. prosince 2021; a
- (ii) potvrzení o splnění závazků (testováno k 31. prosinci příslušného roku), jež je vyžadováno v člancích 4.2 vystavené Zvoleným auditorem na základě účetní závěrky dle bodu (i) výše.

(b) do 30. září každého roku:

- (i) pololetní zprávy a pololetní konsolidované neověřené účetní závěrky Emitenta vypracované v souladu s alespoň IAS 34 nebo jinak s IFRS, počínaje pololetní zprávou a pololetní neověřenou konsolidovanou účetní závěrkou za pololetí končící 30. června 2021.

#### 4.16 Testování závazků

Emitent se zavazuje a zajistí, že testování všech závazků podle:

- (a) článku 4.2 bude prováděno na základě příslušných ročních konsolidovaných účetních závěrek Emitenta (jak je podrobně popsáno v článku 4.15 výše) a výsledky tohoto testování budou vykazovány v souladu se lhůtami uvedenými v článku 4.15 výše;
- (b) článku 4.5 bude prováděno na základě konsolidovaných účetních závěrek Emitenta ne starších než je datum nejnovějšího Ocenění.

#### 4.17 Definice

Níže uvedené pojmy mají následující význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku definován, má význam mu přiřazený v IFRS nebo jiných příslušných účetních standardech uplatňovaných ve vztahu k příslušnému Členovi skupiny):

**Čistá zadluženost** znamená Zadluženost Členů skupiny na konsolidovaném základě (s výjimkou Zadluženosti vůči jiným Členům skupiny) po odečtení:

- jakékoliv Zadluženosti Emitenta podle odstavce (g) definice Zadluženosti,



- dluhu smluvně podřízeného dluhům z Dluhopisů (Podřízený dluh),
- celkové výše peněz (včetně kreditního zůstatku Vázaných účtů), a
- celkové výše Peněžních ekvivalentů a krátkodobých finančních aktiv Členů skupiny na konsolidovaném základě.

**Další zajištění** znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění, včetně (nikoli však výlučně) jakéhokoli obdobného institutu podle práva jakékoli jurisdikce.

**Distribuční poměr čisté zadluženosti** znamená Poměr čisté zadluženosti pod 80 %.

**IFRS** znamená Mezinárodní standardy finančního výkaznictví (výklad IFRS a IFRIC) v platném znění přijatém právními předpisy Evropské unie, které jsou konzistentně uplatňovány.

**Leasing** znamená jakoukoliv nájemní či leasingovou smlouvu, pokud dává zákazníkovi právo kontrolovat použití identifikovatelného aktiva v časovém období výměnou za protiplnění a pokud je v souladu s příslušnými účetními standardy považován za leasing (s výjimkou jakéhokoli leasingu, který byl v souladu se standardem IFRS platným před 1. lednem 2019 považován za operativní leasing či nájem).

**Ocenění** znamená ocenění Nemovitostí Odhadcem, obstarané Emitentem nebo poskytnuté na žádost Agentu pro zajištění Agentovi pro zajištění a vypracované na základě tržní hodnoty, jak tento výraz je definován v té době aktuálních Vyjádřeních o praxi oceňování majetku a pokynech vydaných Královským institutem autorizovaných odhadců.

**Odhadce** znamená:

- (i) CBRE, Colliers, JLL, C&W, Savills nebo jejich nástupce nebo
- (ii) jiného nezávislého a mezinárodně renomovaného odhadce jmenovaného Agentem pro zajištění po konzultaci s Emitentem.

**Peněžní ekvivalenty a krátkodobá finanční aktiva** znamená:

- (a) přímé obligace (nebo certifikáty představující podíl na takových obligacích) vydané nebo bezpodmínečně zaručené vládou členského státu Evropské unie, Spojených států amerických, České republiky, Slovenské republiky nebo Švýcarska (a to vždy včetně každé agentury nebo podřízené vládní organizace), jejichž splacení je podporováno v plné víře a důvěře příslušného státu, a které nejsou předčasně splatitelné nebo odkupitelné podle výběru dané osoby;
- (b) bankovní vklady přes noc (*overnight*), termínované vkladové účty, depozitní certifikáty, bankovní akceptace a vklady na peněžním trhu s dohodnutou splatností (a podobné nástroje) do 12 měsíců ode dne jejich nabytí;
- (c) obligace se zpětným odkupem na dobu maximálně 30 dnů pro konkrétní druhy podkladových cenných papírů specifikovaných v písmenech (a) a (b) výše, které byly dohodnuty s jakoukoli finanční institucí při splnění předpokladů stanovených v bodě (b) výše;
- (d) komerční cenný papír, jemuž byl udělen rating alespoň (i) A2 nebo obdobný agenturou S&P, (ii) P-2 nebo obdobný agenturou Moody's nebo (iii) F-2 nebo obdobný agenturou Fitch, se splatností vždy do jednoho roku ode dne jeho nabytí;
- (e) Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta, pokud již nebyla Zadluženost ponížena v rámci příslušných účetních postupů;
- (f) fondy peněžního trhu představující alespoň 95 % aktiv zahrnutých do příslušných druhů výše uvedených Peněžních ekvivalentů a krátkodobých finančních aktiv; a

- (g) krátkodobá finanční aktiva v podobě peněžních prostředků uložených na účtech určených k platbě dluhové služby ve prospěch bank, pokud nedošlo k zadání požadavku na inkasování těchto peněžních prostředků oprávněným příjemcem odlišným od Člena skupiny.

**Poměr čisté zadluženosti** znamená kdykoli poměr Čisté zadluženosti k celkové tržní hodnotě Nemovitostí stanovené v nejnovějším Ocenění, které však není starší než 6 měsíců.

**Skupina** znamená Emitenta a jakoukoli jeho Dceřinou společnost.

**CZK Vázaný účet** znamená vázaný účet Emitenta u Agenta pro zajištění vedený v českých korunách (Kč), který je součástí Zajištění.

**EUR Vázaný účet** znamená vázaný účet Emitenta u Agenta pro zajištění vedený v eurech, který je součástí Zajištění.

**Vázané účty** znamená CZK Vázaný účet a EUR Vázaný účet.

**Zadluženost** znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost příslušné osoby, která bude, s výjimkou zadluženosti popsané v odstavcích (g) a (h) níže, považována za dluh evidovaný v rozvaze příslušné osoby (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, bude započítána pouze jednou):

- (a) přijatý úvěr či zápůjčku;
- (b) aniž by byl dotčen odstavec (g) níže, přijetí jakéhokoli akreditivu či obdobného instrumentu vystaveného na základě linky bankovních záruk, akreditivů či obdobných instrumentů nebo přijetí úvěru za účelem uhrazení faktur třetím osobám (*bill discounting facility*);
- (c) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (d) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti (*redeemable preference shares*);
- (e) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS);
- (f) Leasing;
- (g) pořizovací cenu majetku v rozsahu, v jakém je zaplacená po jeho dodání v době delší než 120 dnů, pokud odložení platby je dohodnuto primárně jako metoda získání financování nebo financování pořízení majetku, ledaže jde o financování leasingem ve smyslu definic IFRS;
- (h) Hedging (přičemž pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije skutečně splatná a neuhrazená částka nebo v případě částek, které v daném okamžiku nejsou splatné, aktuální tržní hodnota příslušné derivátové transakce, která by byla splatná, pokud by k takovému okamžiku došlo k předčasnému ukončení dané transakce (tj. čistá částka - tzv. *net amount of the loss* na základě *mark to market value*));
- (i) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (který je Zadlužeností) (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, finanční záruky, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);
- (j) jinou transakcí (včetně forwardových smluv o koupi nebo prodeji), která má komerční účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo

- (k) ručení, finanční záruku, slib odškodnění (indemnity) nebo obdobný závazek, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (j) výše.

**Zvolený auditor** znamená renomovanou auditorskou společnost poskytující služby auditora v souladu s právem relevantní jurisdikce a patřící do skupiny PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte nebo E&Y, přičemž pro účely povinného auditu je možné si zvolit i jinou auditorskou společnost poskytující služby auditora v souladu s právem relevantní jurisdikce.

Ve vztahu k výpočtu veškerých ukazatelů uvedených v tomto článku 4.17 platí, že pokud bude určitá hodnota vykazovat znaky více kategorií hodnot pro výpočet daného koeficientu ukazatele, bude započítána pouze jednou.

Zavazuje-li se Emitent v Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

## 5. Výnos

Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem.

Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná (a nesplacená) částka úročena příslušnou Diskontní sazbou, a to až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě úrokové konvence pro výpočet úroku „Act/360“ (tzn. že pro účely výpočtu úroku se má za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní, avšak vychází se ze skutečně uplynulého počtu dní v daném období).

## 6. Splacení a odkoupení dluhopisů

### 6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je uvedeno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisu splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

### 6.2 Odkoupení dluhopisů

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

### 6.3 Zánik dluhopisů

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

### 6.4 Předčasné splacení všech dosud nesplacených Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

K druhému, třetímu a čtvrtému výročí Data Emise (každý takový den jako **Den předčasné splatnosti**) má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 45 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (**Oznámení i předčasném splacení**).

Emitent splatí příslušnému Vlastníku dluhopisu Diskontovanou hodnotu takového Dluhopisu ke Dni předčasné splatnosti navýšenou o mimořádný výnos.

Pokud k Oznámení o předčasném splacení dojde k:

- (a) druhému výročí Data emise, bude mimořádný výnos ve vztahu k příslušnému Dluhopisu činit 1,5 % z Hrubého výtěžku;
- (b) třetímu výročí Data emise bude mimořádný výnos ve vztahu k příslušnému Dluhopisu činit 1,0 % z Hrubého výtěžku; a
- (c) čtvrtému výročí Data emise bude mimořádný výnos ve vztahu k příslušnému Dluhopisu činit 0,5 % z Hrubého výtěžku.

Oznámení o předčasném splacení podle tohoto článku 6.4 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.4.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 Emisních podmínek.

## **6.5 Předčasné splacení části jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta**

K druhému, třetímu a čtvrtému výročí Data Emise (každý takový den jako **Den předčasné splatnosti**) má Emitent právo předčasně splatit část dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 45 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (**Oznámení o předčasném splacení**).

V Oznámení o předčasném splacení musí Emitent určit výši části jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu, kterou má v plánu předčasně splatit s tím, že tato část musí být vyjádřena v násobcích celých 1 000 Kč (**Splatná část jmenovité hodnoty**). Ke Dni předčasné splatnosti pak splatí Emitent Vlastníku dluhopisu ve vztahu ke každému jím vlastněnému Dluhopisu Diskontovanou hodnotu této Splatné části jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu (**Diskontovaná splatná část jmenovité hodnoty**) navýšenou o mimořádný výnos.

Pokud k Oznámení o předčasném splacení dojde v souladu s prvním odstavcem tohoto článku 6.5 před:

- (a) druhým výročím Data emise, bude mimořádný výnos ve vztahu k příslušnému Dluhopisu činit 1,5 % z Diskontované splatné části jmenovité hodnoty;
- (b) třetím výročím Data emise, bude mimořádný výnos ve vztahu k příslušnému Dluhopisu činit 1,0 % z Diskontované splatné části jmenovité hodnoty; a
- (c) čtvrtým výročím Data emise, bude mimořádný výnos ve vztahu k příslušnému Dluhopisu činit 0,5 % z Diskontované splatné části jmenovité hodnoty.

Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu se v důsledku splacení Diskontované splatné části jmenovité hodnoty sníží o Splatnou část jmenovité hodnoty. Emitent je povinen takové snížení oznámit zároveň s Oznámením o předčasném splacení prostřednictvím Administrátora Centrálnímu depozitáři a BCPP.

Oznámení o předčasném splacení podle tohoto článku 6.5 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.5.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 Emisních podmínek.

## 6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty Dluhopisů splatné podle ustanovení článků 6, 9, 10 a 13.4.1.

## 7. Platební podmínky

### 7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu nebo Diskontovanou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách (Kč), případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Diskontovaná hodnota 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 Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti podle Emisních podmínek.

### 7.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty bude Emitentem prováděno prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů **Den výplaty**).

### 7.3 Konvence pracovního dne

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

### 7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo Diskontovanou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů před Dnem výplaty prokázáno, že zázpis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo Diskontovanou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám (**Oprávněné osoby**).

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro výplatu.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty Dluhopisů převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dnu pro výplatu až do příslušného Dne výplaty.

Jsou-li Dluhopisy dle zápisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci Rozhodného dne výplaty za osobu oprávněnou k výplatě jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě výnosu ze zastavených Dluhopisům je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo (ii) je Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak. V případě dokumentů vydaných v zahraničí se vyžaduje (vyžaduje-li to právní řád České republiky) připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak.

## 7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně pět Pracovních dnů před Dnem výplaty. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora, bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu a v případě právnických osob dále originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (pokyn, výpis z obchodního rejstříku, popř. ostatní přílohy (**Instrukce**)). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (vyžaduje-li to právní řád České republiky) připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Administrátora z hlediska obsahu, formy a potvrzení o oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Administrátor je oprávněn požadovat (i) předložení plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Administrátor ani Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností nebo jinou vadou. Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Administrátorovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným. Instrukce bude považována za řádně doručenu, pokud byla Administrátorovi doručena nejméně pět Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu se zákonem či mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (kterou je Česká republika vázána) má nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně a hodlá jej uplatnit, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu, prohlášení o skutečném vlastnictví a informaci o existenci/neexistenci stále provozovny v České republice, jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat (**Přílohy k instrukci**). Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pokud Přílohy k instrukci nebudou Administrátorovi doručeny ve lhůtě stanovené pro doručení Instrukce, bude Administrátor postupovat, jako by mu předloženy nebyly. Oprávněná osoba může, pokud neuplatní nárok na

vrácení nebo částečné vrácení srážkové daně u příslušného daňového úřadu sama, Přílohy k instrukci dokládající nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o refundaci srážkové daně nebo její části. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 30.000 Kč za každou žádost o refundaci, a to z důvodu nedodržení řádné lhůty pro dodání Příloh k instrukci dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně. Tato smluvní pokuta paušálně pokrývá dodatečné náklady, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi smluvní pokutu dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného daňového úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakékoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5, a pokud je nejpozději do deseti Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli doplatek za dobu prodlení způsobené opožděným zasláním Instrukce.

Emitent ani Administrátor rovněž neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

## **7.6 Změna způsobu provádění plateb**

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud změna neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 15.1. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 13.

## **8. Zdanění**

Emitent odpovídá za odvod a platbu daní v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku jejich vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z nich, pokud mu tato povinnost plyne z příslušných právních předpisů Malty.

Výplata jmenovité hodnoty popřípadě (Diskontované hodnoty) ve vztahu k Dluhopisům může podléhat srážkové dani. V případě, že platba z Dluhopisů podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje.

Bude-li vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkovi dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.

Daňové předpisy Maltské republiky a daňové předpisy členského státu Vlastníků dluhopisů mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

V detailech viz kapitulu XI (*Zdanění*) Prospektu.

## 9. Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení povinnosti

### 9.1 Případy porušení

Pokud nastane Příklad porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 Příklad porušení „trvá“, dokud není napraven, může Schůze svolaná v souladu s článkem 13.1.1 rozhodnout Prostou většinou, že Vlastník dluhopisů může dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení Diskontované hodnoty všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem a které od té doby nezczizí ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s článkem 9.2.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat

o předčasné splacení Diskontované hodnoty všech Dluhopisů, může každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 13.2.1), která podle zápisu ze Schůze hlasovala pro předčasné splacení nebo která se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Diskontované hodnoty Dluhopisů, jejichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni účasti na schůzi (jak je definován níže) a které od té doby nezczizila ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s článkem 9.2. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.5, jinak toto jeho právo zaniká.

**Příklad porušení** znamená každou z následujících situací:

(a) **Neplacení**

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrzená déle než 10 MLT Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

(b) **Porušení jiných povinností**

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě (a) výše a bodech (c) až (k) níže) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4), a takové porušení nebo neplnění nebude napraveno do 30 MLT Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. V případě článku 4.2 nastane Příklad porušení, pokud nedojde k Nápravě v souladu s podmínkami tam uvedenými.

(c) **Křížové neplnění**

Jakákoliv Zadluženost Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti (jiná, než Podřízený dluh), jenž v souhrnu dosáhne alespoň 50.000.000 Kč nebo ekvivalentu této částky v jakékoli jiné měně, (i) se stane předčasně splatnou před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Emitenta, jeho Dceřiné společnosti, nebo příslušného věřitele (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jak je interpretován v příslušné dluhové dokumentaci a jakkoli je označený) a není uhrazena do 10 dnů, ledaže mezitím taková Zadluženost zanikne, nebo (ii) není uhrazena v okamžiku, kdy se stane splatnou, a prodlení s jejím uhrazením trvá déle než 120 dnů, přičemž tato lhůta se nepoužije a Příklad porušení nastane po uplynutí 10 dnů od okamžiku, kdy jakýkoli věřitel začne uplatňovat práva ze zajištění takové Zadluženosti, ledaže mezitím taková Zadluženost zanikne.

(d) **Ukončení činnosti**

- (i) Emitent nebo Dceřiná společnost přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost;
- (ii) Emitent přestane být oprávněn vykonávat svou hlavní podnikatelskou činnost;



(e) **Platební neschopnost nebo insolvenční návrh ve vztahu k Emitentovi a maltským Dceřiným společnostem Emitenta**

Následující Případy porušení jsou relevantní ve vztahu k Emitentovi a jeho maltským Dceřiným společnostem:

- (i) Emitent nebo jeho Dceřiná společnost není schopna nebo připustí svou neschopnost splácet své dluhy při splatnosti ve smyslu § 214 odst. 5 maltského zákona o obchodních společnostech (kapitola 386 zákonů Malty) (dále jen **Maltský zákon o obchodních společnostech**), pozastaví provádění plateb jakýchkoli svých dluhů nebo z důvodu skutečných nebo očekávaných finančních potíží zahájí jednání s jedním nebo více svými věřiteli s cílem změnit splátkový kalendář jakéhokoli ze svých dluhů;
- (ii) Ve vztahu k jakémukoli zadlužení Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti je vyhlášeno moratorium;
- (iii) Ve vztahu k Emitentovi a/nebo jeho Dceřiné společnosti je zahájeno insolvenční řízení nebo jiné obdobné řízení, ledaže je žádost o zahájení řízení stažena do 30 dnů nebo je maltskými soudy do 30 dnů odmítnuta nebo zamítnuta jako šikanózní;
- (iv) Ve vztahu k Emitentovi a/nebo jeho Dceřiné společnosti je zahájeno insolvenční řízení nebo jiné obdobné řízení, ledaže je žádost o zahájení řízení stažena do 30 dnů nebo je maltskými soudy do 30 dnů odmítnuta nebo zamítnuta jako šikanózní; nebo
- (v) Jsou učiněny jakékoli korporátní úkony, zahájeno soudní řízení nebo učiněn jiný postup či úkon ve vztahu k:
  - (A) narovnání dluhů, smírnému narovnání, postoupení nebo ujednání s jakýmkoli věřitelem Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti;
  - (B) jmenování likvidátora, správce, konkurzního správce, nuceného správce, správce konkurzní podstaty nebo jiného obdobného úředníka ve vztahu k Emitentovi nebo jeho Dceřiné společnosti nebo jakémukoli jejich majetku;
  - (C) jakémukoli postupu pro nápravu finanční situace společnosti, který má provést Emitent a/nebo jeho Dceřiná společnost v souladu s Maltským zákonem o obchodních společnostech; nebo
  - (D) v jakékoli jurisdikci je podniknut jakýkoli analogický postup nebo úkon, mimo jiné včetně veškerých úkonů učiněných příslušnými orgány na Maltě proti Emitentovi nebo jeho Dceřiné společnosti.

(f) **Platební neschopnost nebo insolvenční návrh ve vztahu k českým Dceřiným společnostem Emitenta**

Následující Případy porušení jsou relevantní ve vztahu k českým Dceřiným společnostem Emitenta:

- (i) Dceřiná společnost Emitenta navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- (ii) soudem nebo jiným příslušným orgánem je rozhodnuto o úpadku Dceřiné společnosti Emitenta;
- (iii) ve vztahu k Dceřiné společnosti Emitenta je zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (A) do 45 dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě

insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iv) níže, nebo (B) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 tohoto zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost;

- (iv) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Dceřiné společnosti Emitenta by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo
- (v) Dceřiná společnost Emitenta navrhne skupině věřitelů nebo se skupinou věřitelů uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopna je plnit řádně a včas.

**(g) Likvidace**

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti o zrušení s likvidací.

**(h) Soudní a jiné rozhodnutí**

Jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) k platbě peněžní částky převyšující 50.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně, v době stanovené v příslušném rozhodnutí nebo do 30 (třiceti) dnů po obdržení tohoto rozhodnutí, podle toho, který z těchto dnů nastane později..

**(i) Protiprávnost**

Dluhy z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do deseti MLT Pracovních dnů (včetně).

**(j) Omezení přeměn**

Emitent nebo Člen skupiny se zúčastní Přeměny, není-li Přeměna podle článku 4.7 povolena.

**(k) Nezřízení zajištění**

Nedojde ke zřízení Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek a ve lhůtách uvedených v člancích 3.4 a 4.8 Emisních podmínek a toto porušení není napraveno do 20 (dvaceti) MLT Pracovních dnů (včetně) poté, kdy k porušení došlo, nebo (po zřízení Zajištění) zástavní práva v rámci Zajištění nebudou zástavními právy prvního pořadí (podle podmínek a lhůt uvedených v článku 4.8), Zajištění zanikne nebo přestane být platné a vymahatelné, nebo Emitent nebo kterýkoliv zástavce podle Zajišťovacích dokumentů nebo některý z jejich věřitelů namítne neplatnost či nevymahatelnost Zajištění.

**(l) Kotace dluhopisů**

Dluhopisy nebudou nejpozději k Datu emise přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí (popř. na obdobném trhu nástupce BCPP) nebo kdykoli po tomto datu přestanou být cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (s výjimkou případu pozastavení obchodování v důsledku předčasného splacení v souladu s články 6.4 nebo 6.5).

## **9.2 Splatnost předčasně splatných dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu Určené

provozovny Oznámení o předčasném splacení (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3.

### **9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů**

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději tři Pracovní dny předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.2. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

### **9.4 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů**

Pokud ustanovení článku 9 nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se obdobně použijí ustanovení článku 7.

## **10. Předčasné splacení dluhopisů v případě, že nedojde k Akvizici**

### **10.1 Neuskutečnění Akvizice či nedodržení podmínek Akvizice**

V případě, že nedojde k Akvizici v souladu s podmínkami článku 4.12 a ve lhůtách tam uvedených, je Emitent povinen o této skutečnosti písemně informovat Administrátora a Agentu pro zajištění a oznámit tuto skutečnost rovněž Vlastníkům dluhopisů, a to nejpozději do 5 (pěti) MLT Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl (**Lhůta k oznámení**).

### **10.2 Splatnost předčasně splatných dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými 10 Pracovních dní od uplynutí Lhůty k oznámení (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**) a Emitent musí k tomuto dni splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to za jejich Diskontovanou hodnotu.

### **10.3 Akcelerace**

Článek 10.1 představuje Akceleraci dle článku 3.7 a 3.8.

### **10.4 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů**

Pokud ustanovení článku 10 nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 10 se obdobně použijí ustanovení článku 7.

## **11. Promlčení**

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím deseti let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## **12. Administrátor a kотаční agent**

### **12.1 Administrátor**

#### **12.1.1 Určená provozovna**

Administrátorova určená provozovna (**Určená provozovna**) je na následující adrese:

J&T BANKA, a.s.  
Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8

#### **12.1.2 Další a jiný administrátor a jiná určená provozovna**

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že taková změna nebude mít vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15. Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dnů před Dnem výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nebo po něm, nabude účinnosti 30. dnem po Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 13.

### **12.1.3 Vztah administrátora k vlastníkům dluhopisů**

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

## **12.2 Kotační agent**

### **12.2.1 Další a jiný kotační agent**

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

### **12.2.2 Vztah kotačního agenta k vlastníkům dluhopisů**

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Kotačním agentem uzavřené mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **13. Schůze a změny emisních podmínek**

### **13.1 Působnost a svolání schůze**

#### **13.1.1 Právo svolat schůzi**

Emitent, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**) pouze v případech:

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 13.1.2, a
- (c) kdy je konání Schůze předpokládáno v člancích 3.6 nebo 3.7.

Agent pro zajištění je povinen bez zbytečného odkladu svolat na náklady Emitenta Schůzi v každém z následujících případů:

- (a) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 13.1.2 písm. (a) až (f), a
- (b) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.5 a 3.8.

V případech, kdy je Schůze svolána Agentem pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou součinnost.

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 13.1.4 (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti

na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

### 13.1.2 Schůze svolávaná emitentem

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

- (a) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje (**Změna emisních podmínek**),
- (b) že nastaly důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění (**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**),
- (c) požadavku za změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise (společně se Změnou emisních podmínek a Ukončením činnosti agenta pro zajištění **Změna zásadní povahy**),
- (d) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 3.3 a 3.4,
- (e) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 4.1 a
- (f) k navržení společného postupu, pokud došlo k Případu porušení dle článku 9.1.

Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít k Případu porušení.

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech.

### 13.1.3 Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze vždy Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

### 13.1.4 Oznámení o svolání schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 15, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen (jsou povinni) ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na svých internetových stránkách [www.dluhopisy-savarin.com](http://www.dluhopisy-savarin.com). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů názvem Dluhopisu, Datem emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 13.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) Rozhodný den pro účast na schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## 13.2 Osoby oprávněné účastnit se schůze a hlasovat na ní

### 13.2.1 Osoby oprávněné účastnit se schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na schůzi**), nebo (ii) osoba, která

Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy (**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**). Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy. Pokud je správce právníkou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem příslušné Schůze. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

### **13.2.2 Hlasovací právo**

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezakly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a jeho podpis musí být úředně ověřen. Pokud je Vlastník dluhopisů právníkou osobou, Administrátor bude po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem příslušné Schůze.

### **13.2.3 Účast dalších osob na schůzi**

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 13.3.3 (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem a Agent pro zajištění.

V případě, že je Schůze svolaná Agentem pro zajištění, konána z důvodu, který se Agentem pro zajištění týká nebo v jiném případě, kdy je vyžadována jeho přítomnost zákonem nebo těmito Emisními podmínkami (včetně článku 3), je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

## **13.3 Průběh schůze; rozhodování schůze**

### **13.3.1 Usnášeníschopnost**

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezakly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

### **13.3.2 Předseda schůze**

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený Prostou většinou. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

### **13.3.3 Společný zástupce**

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu podle rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 15.

#### 13.3.4 Rozhodování schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článků 4.1, nebo 13.1.2(a) až 13.1.2(c), nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje návrh podle článků 3.4, 3.6, 3.7, 3.8, 9.1 a 13.3.2 je třeba Prosté většiny.

#### 13.3.5 Odročení schůze

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 13.1.2, usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno nejpozději do 15 dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 13.3.1.

### 13.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů

#### 13.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením schůze

Pokud Schůze (i) souhlasila se Změnou zásadní povahy podle článku 13.1.2, (ii) nebo v rámci svého rozhodování na základě článku 3.5 nerozhodla o předčasném splacení Dluhopisů a zároveň nerozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění a Zajištění do dne konání Schůze nevzniklo, Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), je oprávněna požadovat vyplacení Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.5 písemnou žádostí (**Žádost**) určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 dnů po doručení Žádosti Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek podle článku 13.1.2(a), tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5, a to Žádostí určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné v Den předčasné splatnosti dluhopisů, tj. 30 dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi.

#### 13.4.2 Náležitosti žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá a majetkový účet. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7.

## 13.5 Zázpis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zázpis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zázpis nejpozději do 30 dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Zázpis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zázpis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 15. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy podle článku 13.1.2, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zázpis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení, a počtu Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

## 14. Změny emisních podmínek

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

## 15. Oznámení

### 15.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách Emitenta [www.dluhopisy-savarin.com](http://www.dluhopisy-savarin.com). Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

### 15.2 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Agenta pro zajištění

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce nebo tam, kde to Emisní podmínky povolují, v anglickém jazyce na internetových stránkách [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

### 15.3 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení Emitentovi bude platné a účinné:

- (a) okamžikem jeho doručení prostřednictvím doporučené pošty (nebo obdobným způsobem) nebo kurýrní službou; nebo
- (b) okamžikem jeho doručení e-mailem s tím, že Emitent souhlasí, že doručenkou potvrzuje takové doručení.

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

## 16. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí a budou vykládány v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, česká verze bude rozhodující.



Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, popř. dalšími subjekty zúčastněnými na Emisi, v souvislosti s Dluhopisy (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti) je výlučně Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

## 17. Definice

Pojmy definované v jednotném nebo množném čísle mají v těchto Emisních podmínkách stejný význam, i pokud jsou použity v množném, respektive jednotném čísle.

Nad rámec pojmů již definovaných v textu Emisních podmínek mají pro účel Emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

**Aranžér** znamená J&T IB and Capital Markets, a.s., se sídlem Praha 8 – Karlín, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16661.

**BCPP** znamená společnost Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 471 15 629, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773.

**Centrální depozitář** znamená společnost 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, sp. zn. B 4308.

**Cílové společnosti** znamená:

- (a) Palace Savarin HoldCo; a
- (b) Savarin HoldCo.

**Crestyl Holding Limited** znamená, společnost s ručením omezeným založená podle maltského práva, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5, Central Business District, Qormi CBD 5030, Malta.

**Česká národní banka** znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění.

**Člen skupiny** znamená Emitenta nebo jeho Dceřinou společnost.

**Dceřiná společnost** znamená jakoukoli osobu, v níž má jiná osoba přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové osoby, nebo osob v obdobném postavení, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku ovládající osoby, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami ovládající osoby v souladu s IFRS nebo jinými příslušnými účetními standardy uplatňovanými ve vztahu k příslušné osobě.

**Den předčasné splatnosti dluhopisů** má význam uvedený v člancích 3.7, 6.4, 6.5, 6.6, 9.2, 10.2 a 13.4.1.

**Diskontní sazba** znamená diskontní sazbu ve výši 6,9 % p.a.

**Diskontovaná hodnota** znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou ode Dne konečné splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá s tím, že tato hodnota bude zaokrouhlena dolů na dvě desetinná místa. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku se tento výpočet provádí za použití Zlomku dní.

**Druhá fáze Projektu Savarin** znamená část Projektu Savarin spočívající ve výstavbě komerčně administrativního prostoru, na pozemcích parc. č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599 a 2306/6, vše vedeno na LV č. 3562 v katastrálním území Nové Město, obec Praha.

**eur** znamená jednotnou měnu Evropské unie.

**Hrubý výtěžek** znamená ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu, jmenovitou hodnotu Dluhopisu (tj. 50.000 Kč) vynásobenou emisním kurzem.

**J&T BANKA** znamená společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 18600, IČO: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731.

**Kč, česká koruna, koruna česká** znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

**Kvalifikovaná většina** znamená tři čtvrtinovou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

**Manažer** znamená J&T BANKA.

**MLT Pracovním dnem** se pro účely Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a na Maltě a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, eurech případně jiné zákonné měně České republiky a Malty.

**Nemovitosti** znamená:

- (a) parcely č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599 a 2306/6, vše vedeno na LV č. 3562 v katastrálním území Nové Město, obec Praha, ve vlastnictví společnosti WELWYN COMPANY (včetně staveb); a
- (b) parcelu č. 586/1, vedené na LV č. 7699 v katastrálním území Nové Město, obec Praha, ve vlastnictví společnosti Palace Savarin (včetně staveb).

**Občanský zákoník** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**Palace Savarin** znamená společnost Palace Savarin, s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 087 22 561, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 323976.

**Palace Savarin HoldCo** znamená společnost Palace Savarin HoldCo, s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 086 86 416, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 323265.

**Projekt Savarin** znamená developerský projekt Savarin v Praze, jež zahrnuje blok budov a prostranství mezi ulicemi Jindřišská, Panská, Na příkopě a Václavské náměstí (tak, jak je popsán v Prospektu, části IX, článku 4.4) a s tímto související projekty výstavby a/nebo rekonstrukce Nemovitostí nebo jejich částí, včetně přípravných prací a souvisejících činností (včetně pronájmu Nemovitostí).

**Pracovním dnem** se pro účely Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky.

**Prostá většina** znamená prostou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

**Případ porušení** znamená každý z případů uvedených v článku 9.1.

**Regulovaný trh BCPP** znamená evropský regulovaný trh provozovaný BCPP v souladu s § 55 a násl. ZPKT.

**Rozhodný den** pro účast na schůzi má význam uvedený v článku 13.2.1.

**Rozhodný den** pro výplatu je den, který o 30 dní předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

**Savarin HoldCo** znamená společnost Savarin HoldCo, s.r.o., se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 081 73 273, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 313382.

**Ultimátní ovládající osoba** znamená:

- (a) jakoukoli osobu, jež drží přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech ve společnosti Crestyl Holding Limited nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Crestyl Holding Limited, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit; a/nebo
- (b) nadaci nebo fond kontrolovaný osobou dle písm. (a) výše, případně nadaci nebo fond, beneficentem kterého je osoba dle písm. (a) výše; a/nebo
- (c) statutární orgán společnosti, jejímž společníky jsou osoby uvedené v písm. (b) výše.

**Určená provozovna** má význam uvedený v článku 12.1.1.

**Vlastník nemovitosti** znamená každý z:

- (a) WELWYN COMPANY; a
- (b) Palace Savarin.

**WELWYN COMPANY** znamená společnost WELWYN COMPANY, a.s., se sídlem Václavské náměstí 837/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 26310554, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 9610.

**Zlomek dní** znamená pro účely výpočtu Diskontované hodnoty za období kratší jednoho roku podíl počtu dní v období, za nějž je úrok stanovován, a čísla 360 (úroková konvence ACT/360).

**ZPKT** znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

## VII. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

J&T BANKA v současné době jako jediný věřitel poskytuje mezzaninové financování Cílovým společností a seniorní financování společností WELWYN COMPANY a Palace Savarin na základě smluv, dle kterých je zabezpečeno Existující Externí Financování (viz část 4.4.3) v celkové výši 80,000,000 EUR. V souvislosti s Existujícím Externím Financováním poskytují společnosti ze Skupiny Emitenta (mimo jiné společnosti Savarin HoldCo, Crestyl Savarin Ltd., WELWYN COMPANY a Palace Savarin) společnosti J&T BANKA zástavní právo k téměř veškerým svým aktivům, včetně Nemovitostí a podílů ve společnostech ze Skupiny Emitenta (ve společnostech Savarin HoldCo, Palace Savarin HoldCo, WELWYN COMPANY a Palace Savarin) jako zajištění pro účely Existujícího Externího Financování. S ohledem na skutečnost, že Existující Externí Financování je strukturálně nadřizeno vůči Dluhopisům a je navíc zajištěné na téměř veškerém majetku společností ze Skupiny Emitenta, existuje po dobu trvání Existujícího Externího Financování potenciální střet zájmu společnosti J&T BANKA vůči zájmům Vlastníků dluhopisů.

Zároveň, J&T BANKA je protistranou Emitenta v transakcích zajišťujících měnový hedging (po předpokládanou dobu pěti let ode dne výplaty výtěžků Dluhopisů na Vázaný účet). Vzhledem k tomu, že případné dluhy Emitenta z těchto transakcí jsou postaveny na roveň případným dluhům z Dluhopisů, existuje po dobu trvání transakcí potenciální střet zájmu společnosti J&T BANKA vůči zájmům Vlastníků dluhopisů.

J&T BANKA, a.s. působí též v pozici Manažera, který umisťuje Dluhopisy na trhu, Administrátora, Platebního agenta, Kotačního agenta a Agentu pro zajištění.

Emitentovi není, s výjimkou výše popsaných zájmů, znám žádný další zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

## VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Čistý výtěžek Emise bude použit k (i) akvizici 100% podílů ve společnostech Palace Savarin HoldCo, s.r.o. (**Palace Savarin HoldCo**) a Savarin HoldCo, s.r.o. (**Savarin HoldCo** a společně s Palace Savarin HoldCo jako **Cílové společnosti** a společně s Emitentem a Projektovými společnostmi jako **Skupina Emitenta**) (nikoli však pouze v jedné z nich), které skrze Projektové společnosti vlastní Projekt Savarin (jak je definován a popsán v kapitole IX – Informace o Emitentovi části 4.4 Projekt Savarin tohoto Prospektu), (ii) převzetí úvěrů, které Cílové společnosti dluží existujícímu 100% společníku Cílových společností, tedy společnosti Crestyl Savarin Ltd. (**Prodávající**) a (iii) financování dalších nákladů Projektu Savarin, včetně finančních nákladů.

Poměr rozdělení výtěžku Emise je závislý na aktuálním směnném kurzu v rámci měnového páru CZK/EUR. Při přepočtu výtěžku z Emise z CZK na EUR, za předpokladu, že bude kurz ve výši CZK 26.50 za EUR 1, je předpokládaný hrubý výtěžek z Emise roven EUR 59.182.491 respektive EUR 88.773.736 v případě navýšení objemu Emise. Z této částky po započtení nákladů Emise zbyde čistý výtěžek Emise ve výši EUR 57.263.355 respektive EUR 86.084.249 v případě navýšení objemu Emise. Z čistého výtěžku Emise případně částka ve výši EUR 1.509, tedy přibližně 0,0026 % (resp. 0,0018 % v případě navýšení objemu Emise) z čistého výtěžku Emise na účel podle bodu (i) výše a částka ve výši EUR 51.155.000, tedy přibližně 89,3329 % (resp. 59,4243 % v případě navýšení objemu Emise) z čistého výtěžku Emise na účel podle bodu (ii) výše. Emitent očekává, že čistý výtěžek z Emise bude dostatečný pro účely podle bodů (i) a (ii) výše. Zbylá částka z čistého výtěžku Emise ve výši EUR 6.106.846 tedy přibližně 10,6645 % z čistého výtěžku Emise respektive ve výši EUR 34.927.740 tedy přibližně 40,5739 % v případě navýšení objemu Emise, bude použita na účel podle bodu (iii) výše. U tohoto účelu nebude zbylá částka z čistého výtěžku Emise podle názoru Emitenta dostačující na účel uvedený jako (iii) výše, přičemž zbylé zdroje zamýšlí Emitent poplat v rámci externího financování.

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Manažera, náklady na Auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřekročí (i) 51.572.600 Kč, což představuje 3,29 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise (tedy bez případného navýšení objemu Emise), resp. (ii) 71.271.400 Kč, což představuje 3,03 % z celkového maximálního hrubého výtěžku Emise (tedy v případě vydání Dluhopisů v maximálním objemu Emise). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude cca 1.516.763.400 Kč, resp. cca 2.281.232.600 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

## IX. INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 1. Oprávnění auditoři

Účetní závěrka Emitenta za období končící 31. prosincem 2019 sestavená na základě IFRS byla auditována společností Reliance Auditors Limited (**Auditor Emitenta**).

Obchodní firma:	Reliance Auditors Limited
Osvědčení č.:	C81705
Sídlo:	64, Triq it-Taghlim, Fgura, FGR 2123, Malta
Členství v profesní organizaci:	Malta Business registry, accountancy board; the Malta Institute of Accountants
Odpovědná osoba:	Kenneth Swain
Osvědčení č.:	Fellow of the Malta Institute of Accountants, number 342383M

Auditor Emitenta nemá podle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem na Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, kromě jiného, zvažil následující skutečnosti ve vztahu k Auditorovi Emitenta: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Emitentem nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem koncern, nebo jakýchkoli opcí na nabytí nebo upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) vztah k Manažerovi nebo na Regulovaném trhu BCPP.

### 2. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v kapitole „Rizikové faktory“.

### 3. Údaje o Emitentovi

#### 3.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	Savarin p.l.c.
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v registru společností Maltské republiky pod registračním číslem C 92435
LEI:	254900Y773UTH7DPMU12
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 3. července 2019
Datum založení:	Emitent byl založen dne 3. července 2019
Sídlo:	B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030
Právní forma:	Akciová společnost
Rozhodné právo:	Právní řád Maltské republiky
Telefonní číslo:	+420 226 202 800
E-mail:	dluhopisy@crestyl.com
Internetová doména	www.dluhopisy-savarin.com. Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Emitent a hlavní regulace, kterými se řídí jeho budoucí významné dceřiné či přidružené společnosti	Jedná se zejména o následující: Emitent se řídí právním řádem Maltské republiky, zejména zákonem o obchodních společnostech (Companies Act), kapitola 386 maltských zákonů a veškerých prováděcích předpisů a podzákonných norem s tímto zákonem souvisejících.

Jeho budoucí dceřiné společnosti se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů.

Projektové společnosti se budou při realizaci Projektu Savarin řídit primárně následujícími právními předpisy:

- zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů;
- zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů; a
- zákonem č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

### **3.2 Zakladatelská listina a stanovy**

Emitent byl založen dne 3. července 2019 zakladatelskou listinou (*Memorandum of Association*) podle práva Maltské republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou Crecol Limited. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku pod spisovou značkou C 92435 dne 3. července 2019.

Aktuální verze stanov Emitenta ke dni tohoto Prospektu je ze dne 30. října 2020 a byla do obchodního rejstříku založena téhož dne.

Emitent je ustaven v soukromém zájmu za účelem výdělečné činnosti. Tato jeho povaha se posuzuje podle jeho hlavní činnosti. Tou je (i) držení podílů ve společnostech Palace Savarin HoldCo a Savarin HoldCo a (ii) financování nákladů Projektu Savarin a to mj. poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů nebo jinou formou financování spřízněným společnostem ve Skupině Crestyl ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami)..

### **3.3 Základní kapitál Emitenta**

Základní kapitál Emitenta byl při jeho založení 3.000 EUR (slovy: tři tisíce eur) a byl splacen v plné výši. S ohledem na skutečnost, že Emitent plánoval změnu právní formy ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost, došlo dne 21. října 2020 k rozhodnutí společníka o navýšení základního kapitálu Emitenta na částku 50.000 EUR. O výši tohoto základního kapitálu bylo rozhodnuto tak, aby splňoval maltský zákonný požadavek na základní kapitál akciové společnosti, kterým je částka 25 % z částky 46.587,47 EUR, přičemž tato částka byla dále navýšena s ohledem na zajištění dostatečných finančních prostředků v krátkém a střednědobém horizontu. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto o stanovení základního kapitálu Emitenta na 50.000 EUR.

K datu tohoto prospektu je základní kapitál Emitenta 50.000 EUR (slovy: padesát tisíc eur) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen do 50.000 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 EUR (slovy: jedno euro). V souladu s článkem 8 společenské smlouvy Emitenta mají veškeré akcie, bez ohledu na jejich třídu, tedy písmeno, kterým jsou označeny, stejné postavení ve všech ohledech s výjimkou následujících případů:

- (a) držitel kmenové akcie třídy A je oprávněn hlasovat na valné hromadě Emitenta ve vztahu ke každé této akci, zatímco držitel kmenové akcie třídy B není oprávněn ve vztahu k této akci hlasovat na valné hromadě za žádných okolností. Pozvánku na valnou hromadu Emitenta jsou však oprávněni přijmout držitelé kmenových akcií třídy A i B;
- (b) držitel kmenové akcie třídy B nemá právo na vyplacení dividendy;
- (c) držitel kmenové akcie třídy A je oprávněn k případnému vyplacení podílu na likvidačním zůstatku Emitenta, zatímco držitel kmenové akcie třídy B k takovému vyplacení oprávněn není. Držitel kmenové akcie třídy B má však právo požadovat na držiteli kmenové akcie třídy A vyplacení nominální hodnoty kmenové akcie třídy B, jejímž je majitelem.

### **3.4 Historie a vývoj Emitenta a Skupiny Crestyl**

#### **3.4.1 Historie a vývoj Emitenta**

Emitent byl založen dne 3. července 2019 pod názvem „Crecol Limited“ a doposud nevykonával žádnou významnou činnost. Účelem Emitenta je (i) držení podílů ve společnostech Palace Savarin HoldCo a Savarin HoldCo a (ii) financování nákladů Projektu Savarin a to mj. poskytováním peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů nebo jinou formou financování spřízněným společnostem ve Skupině Crestyl ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami).

S ohledem na skutečnost, že Emitent plánoval změnu právní formy ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost, došlo dne 21. října 2020 k rozhodnutí společníka o navýšení základního kapitálu Emitenta na částku 50.000 EUR. O výši tohoto základního kapitálu bylo rozhodnuto tak, aby splňoval maltský zákonný požadavek na základní kapitál akciové společnosti, kterým je částka 25 % z částky 46.587,47 EUR, přičemž tato částka byla dále navýšena s ohledem na zajištění dostatečných finančních prostředků v krátkém a střednědobém horizontu. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto o stanovení základního kapitálu Emitenta na 50.000 EUR, čímž došlo k navýšení aktiv Emitenta. Tyto finanční prostředky byly vynaloženy na poradenství související s přípravou Emise, tedy zejména poradenství právní a daňové.

Následně došlo dne 30. října 2020 ke změně právní formy Emitenta ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost a zároveň došlo ke změně názvu společnosti na současný název „Savarin p.l.c.“.

Emitent je účelově založenou společností pro účely popsané výše, přičemž v minulosti nevykonával žádnou jinou významnou podnikatelskou činnost.

Emitent tedy bude 100% vlastníkem Cílových společností, jejichž prostřednictvím poskytne vnitroskupinové úvěry Projektovým společnostem. Kromě poskytnutí financování Emitent zajistí dokončení Projektu Savarin nebo jeho prodej (bude-li to nezbytné nebo komerčně výhodné) tak, aby mohlo dojít ke splacení dluhů z Dluhopisů. Primárním cílem Emitenta je však Projekt Savarin dokončit, stabilizovat, tedy zajistit řádný pronájem nemovitých věcí v rámci Projektu Savarin, zajistit a ustálit správu nemovitostí v rámci Projektu Savarin i správu samotného Projektu Savarin, a následně tento projekt ve střednědobém horizontu prodat s cílem maximalizace zisku.

#### **3.4.2 Historie a vývoj Skupiny Crestyl**

Česká developerská Skupina Crestyl se v poslední době soustřeďuje na budování víceúčelových projektů – rezidenčních, obchodních i kancelářských nemovitostí, které se propojují v jeden perfektně fungující a živý celek.

Skupina Crestyl působí na českém realitním trhu více než 20 let. Z původního záměru developmentu obchodních center v ústředních lokalitách regionálních měst rozšířila v průběhu let svůj developerský záběr i na oblast rezidenční výstavby a výstavby a provozování moderních kancelářských budov.

Každý nový projekt pro Skupinu Crestyl skýtá jedinečné vlastnosti a odkazy, které by se měli do projektu promítnout. Zamýšlí se nad celou koncepcí, dbá na detaily v interiérech i v okolí, a vytváří živé lokality pro plnohodnotné bydlení i práci.



Mezinárodní rozhled a zkušenosti vnáší do lokálních řešení tak, aby výsledná podoba byla funkční a obstála za desítky let. Zásadní roli v tom hraje spolupráce se špičkovými architekty a designéry, a šetrnost k životnímu prostředí.

Skupina Crestyl spolupracuje například s těmito významnými profesionály v oblasti developmentu nemovitostí:

- (a) Michel Desvigne - nejvýznamnější krajinářský architekt současnosti vytvořil koncepci parku a veřejného prostoru projektu Hagibor.
- (b) Thomas Heatherwick Studio - Ikona současné světové architektury a designu pracuje společně se svým studiem na projektu Savarin.
- (c) Bogle architects - Mezinárodně uznávané architektonické a designové studio stojí za urbanistickou koncepcí a návrhem kanceláří projektu Hagibor. Pro CRESTYL dále navrhlo projekty Šárecký dvůr a NEUGRAF.
- (d) Ian Bryan Architects - Prestižní architektonický ateliér je podepsaný například pod projektem rezidenční části DOCK, Berounskou bránou, domy ve Vysokém Újezdě nebo aktuálně pod rezidenční částí projektu Hagibor.
- (e) Chmelař architekti - Ryze český architektonický ateliér se podílí na projektech 4Blok, Šárecký dvůr nebo nově NEUGRAF.
- (f) Schindler Seko Architekti - Renomované české architektonické studio tvoří komerční části projektu DOCK IN TWO–FIVE.
- (g) Qarta Architektura - Česká architektonická skupina stojící za podobou projektu Marina Boulevard.
- (h) Loxia Architects Engineers - Projekty Šárka a Na metru Veleslavín pochází z architektonické a inženýrské kanceláře Loxia.
- (i) MTDI - Polské architektonické studio MTDI vedené Markem Tryzybowiczem přetváří brněnský Dornych.

Zlepšování životních standardů společně s rozvojem veřejného prostoru a hodnoty míst, kde Skupina Crestyl působí, je dlouhodobým cílem Skupiny Crestyl. Důkazem toho, že se to daří, jsou každoroční ocenění za projekty Skupiny Crestyl:

ROK	OCENĚNÍ
2019	Realitní projekt roku – DOCK
	Realitní projekt roku – Berounská Brána
	Best of Realty Award (3. místo) – Berounská Brána
2018	CIJ Awards – Šárecký dvůr
2017	HOF Awards – DOCK
	Best of Realty Award – DOCK
	Real Estate Project of the Year Prague 8 – DOCK
	Best of Realty Award – DOCK IN
	Best of Realty Award – Central Jablonec

2016	CIJ Awards – DOCK
	Real Estate Project of the Year Prague 8 – DOCK
2015	Real Estate Project of the Year Prague 8 – DOCK
	CIJ Awards – DOCK
	Best of Realty Award – Central Kladno
2012	Real Estate Project of the Year Prague 8 – DOCK
	CIJ Awards – DOCK
	Best of Realty Award – DOCK
2008	CIJ Awards – Central Most

### 3.5 Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem

Emitent je účelově založená společnost dne 3. července 2019 a k datu tohoto Prospektu nemá žádné nesplacené úvěry ani emitované investiční nástroje.

### 3.6 Události specifické pro Emitenta

Emitent si není, s výjimkou změny základního kapitálu, která je blíže popsána v bodě 3.3 (*Základní kapitál Emitenta*) této kapitoly výše, vědom žádné události specifické pro něj, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny Crestyl.

### 3.7 Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

### 3.8 Významné změny struktury financování Emitenta

Od vzniku Emitenta nedošlo k žádné významné změně struktury financování Emitenta.

### 3.9 Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent nevykazuje žádnou ekonomickou činnost kromě plánovaného držení 100% podílu v Cílových společnostech a financování nákladů Projektu Savarin. V plánovaném Cash flow Skupiny Emitenta se předpokládá další financování pouze:

- prostřednictvím seniorního bankovního financování na úrovni Projektových společností;
- prostřednictvím mezzaninového financování na úrovni Savarin HoldCo a/nebo Palace Savarin HoldCo;
- akcionářskou půjčkou od spřízněných osob členů Skupiny Emitenta, případně vkladem do kapitálových fondů členů Skupiny Emitenta, kterými bude docházet k naplňování potřeb na dodatečné vlastní zdroje; a
- prostřednictvím prostředků získaných emisí Dluhopisů nebo jinou formou financování poskytnutým Emitentem společně s Skupinou Emitenta ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami)

## **4. Činnosti a předmět podnikání Emitenta a Skupiny Crestyl**

### **4.1 Činnosti prováděné Emitentem**

Emitent je účelově založená společnost dne 3. července 2019, která doposud nevykonávala žádnou činnost. Hlavní činností Emitenta bude (i) držení podílů ve společnostech Palace Savarin HoldCo a Savarin HoldCo a (ii) financování nákladů Projektu Savarin a to mj. poskytováním peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů nebo jinou formou financování spřízněným společnostem ve Skupině Crestyl ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami).

### **4.2 Hlavní trhy a postavení Emitenta**

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží přímo na žádném trhu a nemá žádné přímé relevantní tržní podíly a postavení.

### **4.3 Činnosti prováděné Skupinou Crestyl a postavení Skupiny Crestyl na relevantních trzích**

Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří společnost Crestyl Holding Limited, společnost s ručením omezeným založená podle maltského práva, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5, Central Business District, Qormi CBD 5030, Malta, a její přímo a nepřímo vlastněné dceřiné společnosti (**Skupina Crestyl**).

Skupina Crestyl je jednou z předních realitních skupin zabývajících se developmentem, pronájmem a prodejem nemovitostí s širokým portfoliem rezidenčních a komerčních projektů. Skupina Crestyl působí na českém trhu. V současné době se Skupina Crestyl aktivně věnuje rozvoji dvanácti lokalit v 5 městech nebo obcích v České republice. Patří k nim i největší projekt revitalizace v centru Prahy s názvem Savarin (jak je blíže popsán v bodě 4.4 níže) propojující Václavské náměstí a ulice Na Příkopě, Jindřišská a Panská, rostoucí čtvrť DOCK v pražské Libni nebo nově vznikající čtvrť Hagibor u metra Želivského. U všech svých projektů Skupina Crestyl dlouhodobě dbá na kvalitu, design, nadstandardní zpracování, použití prvotřídních materiálů a celkové pohodlí pro jejich obyvatele i návštěvníky.

Skupina Crestyl aktuálně zaměstnává, popřípadě dlouhodobě spolupracuje s více než 100 pracovníky v profesních oblastech projektového managementu v nemovitostní výstavbě, nemovitostního práva, finančního plánování a analýz, účetnictví a daní, zajištění bankovního financování nemovitostních projektů, pronájmu komerčních nemovitostí, prodeje rezidenčních nemovitostí a marketingu, přičemž většina z nich má s rozsáhlé zkušenosti s praxí ze zemí ve střední a východní Evropě.

Skupina Crestyl se účastní projektů společně s private ekvity investory nebo institucionálními investory jako jsou GE Real Estate, ACPI, Cheyne Capital, GEM, UBM, Invesco a další.

Skupina Crestyl disponuje širokým portfoliem projektů v menších městech stejně jako velkých městech:

- (a) nové rezidenční projekty na prodej v Praze ve střední a vyšší cenové relaci,
- (b) nově postavené, kanceláře třídy A v Praze (toto označení smějí nést nejprestižnější budovy s vysokým standardem kvality a příslušenství i velmi dobrou dopravní dostupností. Chybět v nich nesmí systémy topení a chlazení s dostatečnou kapacitou i dostačující výměnou vzduchu, optické kabely, rychlovýtahy, podzemní parkoviště nebo přístup 24 hodin denně. Uživatelé jsou ochotni za ně platit nadprůměrný nájem.),
- (c) centrální maloobchodní development, a
- (d) pozemkový development – pozemky na okraji Prahy pro rodinné domy.

Skupina Crestyl působí v následujících segmentech realitního trhu:

- (a) Významné komerční nemovitosti
  - (i) Retailové projekty:

- (A) Nákupní centrum Central Kladno s pronajímatelnou plochou cca 27 000m<sup>2</sup>, dokončeno 2015, exit 2020,
  - (B) Nákupní centrum Central Jablonec s pronajímatelnou plochou cca 13 600m<sup>2</sup>, dokončeno 2017, a
  - (C) Brno Townsquare – probíhající development retailových a kancelářských prostor s celkovou pronajímatelnou plochou cca 44 500m<sup>2</sup>.
- (ii) Kancelářské plochy:
- (A) DOCK IN kancelářský park – 5 budov (poslední budova ve výstavbě) s celkovou pronajímatelnou plochou cca 81 000m<sup>2</sup>, výstavba 2013 – současnost,
  - (B) Hagibor – probíhající projekt výstavby cca 80 000m<sup>2</sup> kancelářských ploch v Praze 10, a
  - (C) NR7 – rekonstrukce historické budovy v Praze 1, pronajímatelná plocha 5 700m<sup>2</sup>.
- (b) Významné rezidenční nemovitosti:
- (i) Rezidenční projekty DOCK v Libni, Praha 8, 430 bytů, výstavba 2012-2020,
  - (ii) Vysoký Újezd u Prahy – prodej pozemků, rodinných domů a bytů v blízkosti golfového hřiště Albatros – celkem 920 rezidenčních jednotek, výstavba probíhá od roku 2010,
  - (iii) Šárka Valley – probíhající development 220 luxusních bytů v Praze 6, a
  - (iv) Hagibor – probíhající development více než 1 000 bytů v Praze 10.

Mezi největší konkurenty Skupiny Emitenta na trhu komerčních nemovitostí patří v oblasti developmentu kancelářských ploch společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., AFI EUROPE Czech Republic s.r.o. a skupina SKANSKA a v oblasti retailových projektů skupiny CPI a Unibail-Rodamco-Westfield. Mezi největší konkurenty Skupiny Crestyl na trhu rezidenčních nemovitostí patří Penta, Horizon a FINEP.

#### 4.4 Projekt Savarin

K datu vyhotovení tohoto Prospektu připravuje Skupina Crestyl developerský projekt Savarin v Praze, jež zahrnuje blok budov a prostranství mezi ulicemi Jindřišská, Panská, Na příkopě a Václavské náměstí (**Projekt Savarin**).

##### 4.4.1 Popis Projektu Savarin

V současné době se v daném území nachází budovy přilehlé k uličním frontám, ve vnitrobloku jsou z části dvory, částečně je vnitroblok zastavěn novodobými přístavbami historických budov z 20. století. Uvnitř vnitrobloku se nalézá historická (klasicistní) budova jízdárny, která je v současné době propojena s budovami v Panské ulici. Budovy většinou v minulosti sloužily jako tiskárny denního tisku, budova paláce Sylva Tarouca Na Příkopě byla ve správě ministerstva školství. Aktuálně jsou budovy Projektu Savarin, zejména uliční trakty, využívány jako kancelářské a obchodní plochy, restaurace a plochy pro zábavu.

Projekt Savarin zahrnuje výstavbu komerčně administrativního prostoru ve tvaru kříže s přímým vstupem z ulic Na Příkopě, Panská, Jindřišská a Václavské náměstí. Spolu s ním je plánováno vybudování pasáží, které propojí ulice Na Příkopě, V Cípu, Jindřišská a umožní snadný a volný průchod dříve nepřístupným centrem Prahy. Pasáže se budou sbíhat v centrálním obdélníkovém atriu okolo historické budovy jízdárny, které bude sloužit jako dopravní a komunikační hub. Budova jízdárny propojí podzemní komerční prostory s pasážemi, které se budou nacházet v nadzemní části prostoru. Projekt Savarin dále počítá s rekonstrukcí historického Paláce Savarin na ulici Na Příkopě.

Projekt Savarin je realizován ve dvou fázích vlastněných dvěma samostatnými společnostmi. První fáze spočívá v rekonstrukci historického paláce Savarin, tedy stavby, jež je součástí parcely č. 586/1, vedené na LV č. 7699 v katastrálním území Nové Město, obec Praha, pro nějž již bylo získáno pravomocné stavební povolení a který vlastní společnost Palace Savarin (**První fáze Projektu Savarin**). Druhá, hlavní část Projektu Savarin, spočívá ve výstavbě komerčně administrativního prostoru, jak je uvedeno v odstavci výše, který se rozkládá na pozemcích parc. č. 576, 578, 586/2, 586/4, 593, 595, 599 a 2306/6, vše vedeno na LV č. 3562 v katastrálním území Nové Město, obec Praha (**Druhá fáze Projektu Savarin**). Tuto část Projektu Savarin vlastní WELWYN COMPANY. Pro druhou část Projektu Savarin bylo vydáno v březnu 2020 územní rozhodnutí, které doposud nenabývalo právní moci, přičemž aktuálně probíhá odvolací řízení. Co se týče skutečností relevantních pro vývoj územního řízení, v současné době došlo ke změně závazného stanoviska Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy rozhodnutím Ministerstva kultury České republiky. Dle změněného závazného stanoviska ve znění upraveném Ministerstvem kultury České republiky je část navrhovaných prací v rozsahu předložené dokumentace nepřijatelná z hlediska památkové péče. Toto závazné stanovisko plní funkci jednoho z podkladů pro vydání správního rozhodnutí ve věci probíhajícího územního řízení. V případě, že po ukončení odvolacího řízení nabyde územní rozhodnutí právní moci, bude WELWYN COMPANY žádat o podstatnou změnu územního rozhodnutí, protože se v mezidobí dohodla s Hlavním městem Praha na odlišném dopravním řešení a současně přizvala ke spolupráci studio Heatherwick známého architekta Thomase Heatherwicka, přičemž tato spolupráce vedla k dalším změnám. Naopak, pokud bude odvoláním vyhověno a Druhá fáze Projektu Savarin bude vrácena k novému projednání v rámci územního řízení, bude Skupina Emitenta zvažovat, zda zahájit nové územní řízení, realizovat Projekt Savarin v částech, nebo realizovat prodej Projektu Savarin. Každá z těchto variant bude vyžadovat úpravy podoby Projektu Savarin a vydání dalších veřejnoprávních rozhodnutí. Stejně tak pokud nebude povolena výše popsaná změna územního rozhodnutí, bude Skupina Emitenta zvažovat, zda bude realizovat Projekt Savarin v podobě dle původního územního rozhodnutí nebo přistoupit k některé z variant popsaných výše. I když bude vydáno a nabyde právní moci finální územní rozhodnutí a následně stavební povolení pro Druhou fázi Projektu Savarin, bude pro Druhou fázi Projektu Savarin potřeba vydat desítky souvisejících veřejnoprávních rozhodnutí (včetně rozhodnutí o změně stavby před dokončením v souvislosti s úpravami jednotek dle požadavků nájemců). Součástí konceptu je mimořádná veřejná střešní a fasádní krajina o rozloze přesahující 800m<sup>2</sup>, která umožní neopakovatelné výhledy na Prahu. Centrem Druhé fáze Projektu Savarin bude rekonstruovaná historická budova Jízdárny tvořící srdce Projektu Savarin uprostřed nové výstavby.

Projekt Savarin předpokládá přímé propojení s metrem trasy A, stanice Můstek.

Je plánováno, že po dokončení nabídne Projekt Savarin hrubou pronajimatelnou plochu necelých 60,000 metrů čtverečních (včetně prostorů pro venkovní sezení a teras), z nichž 35,000 metrů čtverečních bude určeno pro retailové prostory (přes 150 komerčních jednotek), 20,000 metrů čtverečních pro kancelářské prostory a 8,000 metrů čtverečních je určeno pro gastronomii – prostor pro jedinečný interaktivní kulinářský zážitek a velký výběr nejlepších restaurací a kaváren ve městě. Hlavním operátorem pro koncept jídla je mezinárodní provozovatel úspěšného gastro konceptu Time Out. 2,000 metrů čtverečních zahrad ve vnitrobloku Projektu Savarin bude otevřených pro veřejnost jako prostor pro setkávání a únik z ruchu centra města. Očekávaná návštěvnost Projektu Savarin je přes 60,000 lidí denně.

Tržní hodnota První fáze Projektu Savarin k 31. říjnu 2020 zjištěná na základě externího valuačního posudku společnosti Jones Lang LaSalle s.r.o. činí EUR 45.000.000.

Tržní hodnota Druhé fáze Projektu Savarin k 31. říjnu 2020 zjištěná na základě externího valuačního posudku společnosti Jones Lang LaSalle s.r.o. činí EUR 142.700.000.

#### 4.4.2 Harmonogram Projektu Savarin

Emitent předpokládá následující časové milníky v průběhu development Projektu Savarin. Tyto časové milníky jsou čistě orientační a mohou se měnit s ohledem na řadu faktorů včetně probíhající pandemie COVID-19 a odvolání a případných správních žalob účastníků územních a stavebních řízení:

(a) První fáze Projektu Savarin:

(a) Stavební povolení v právní moci: již bylo vydáno a je v právní moci,

- (b) Zahájení výstavby: červenec 2022, a
- (c) Dokončení výstavby: červen 2025,
- (b) Druhá fáze Projektu Savarin:
  - (a) Územní rozhodnutí: vydáno v březnu 2020 (dopoud nenabylo právní moci a aktuálně probíhá odvolací řízení)
  - (b) Zahájení výstavby: březen 2022, a
  - (c) Dokončení výstavby: červen 2025.

#### 4.4.3 Financování Projektu Savarin

Financování Projektu Savarin je v současné době zajištěno na základě:

- (a) juniorní termínované úvěrové smlouvy až do výše 44.400.000 EUR uzavřené dne 25. června 2019 mezi společností Savarin HoldCo jako dlužníkem a společností J&T BANKA jako věřitelem, ve znění pozdějších dodatků (pro účely tohoto Prospektu označováno jako mezzaninové financování); a
- (b) seniorní termínované úvěrové smlouvy až do výše (původně) 60.400.000 EUR uzavřené dne 25. června 2019 mezi společností WELWYN COMPANY a Palace Savarin jako dlužníky a společností J&T BANKA jako věřitelem, ve znění pozdějších dodatků (pro účely tohoto Prospektu označováno jako seniorní financování) ((a) a (b) společně jako **Existující Externí Financování**); a
- (c) různých vnitroskupinových smluv o půjčkách a úvěrech.

Mezzaninové financování je splatné dne 30. června 2026 a je zajištěné zejména:

- (a) blankosměnkou společnosti Savarin HoldCo;
- (b) zástavním právem na podílech ve společnosti Savarin HoldCo a ve společnosti Palace Savarin HoldCo; a
- (c) zástavním právem ohledně pohledávek na výplatu částek z bankovních účtů společnosti Savarin HoldCo; a
- (d) zástavním právem ohledně Nemovitostí ve druhém pořadí.

Seniorní financování je splatné 30. června 2026 a je zajištěné zejména:

- (a) blankosměnkou společnosti WELWYN COMPANY a společnosti Palace Savarin;
- (b) zástavním právem na podílech v společnostech WELWYN COMPANY a společnosti Palace Savarin;
- (c) zástavním právem ohledně pohledávek na výplatu částek z bankovních účtů společností WELWYN COMPANY a společnosti Palace Savarin;
- (d) zástavním právem ohledně pohledávek z pojištění a nájemních smluv ohledně Nemovitostí společností WELWYN COMPANY a společnosti Palace Savarin; a
- (e) zástavním právem ohledně Nemovitostí.

Za účelem pokračování Projektu Savarin bude potřebné, aby nejpozději s přechodem do fáze výstavby došlo k navýšení externího bankovního financování, které, s ohledem na výši úvěru pro Projektové společnosti, může být syndikováno několika bankami. K navýšení financování nejpravděpodobněji dojde formou refinancování Existujícího Externího Financování novým developerským financováním.

Kromě externího financování Projektu Savarin se počítá s případným financováním od dodavatele stavby. V současné době není známo, jestli taková potřeba vznikne, případně jaké parametry bude takové financování mít.

#### **4.4.4 Majetková struktura Projektu Savarin**

Projekt Savarin, respektive příslušné nemovitosti jsou vlastněny společnostmi WELWYN COMPANY a Palace Savarin.

K datu vyhotovení tohoto Prospektu, je (i) společnost WELWYN COMPANY (resp. 100% podíl v ní) vlastněna společností Savarin HoldCo, a (ii) společnost Palace Savarin (resp. 100% podíl v ní) vlastněna společností Palace Savarin HoldCo. K datu vyhotovení tohoto Prospektu jsou společnosti Savarin HoldCo a Palace Savarin HoldCo (resp. 100% podíly v těchto společnostech) vlastněny společností Crestyl Savarin Ltd., v níž vlastní podíl představující 25,6 % hlasovacích práv společnost Crestyl Holding Limited.

Jak je popsáno v části VIII (*Důvody nabídky a použití výnosů*) tohoto prospektu, Emitent použije část výtěžku z emise Dluhopisů na (i) akvizici 100% podílů ve společnostech Savarin HoldCo a Palace Savarin HoldCo, jež skrze své dceřiné společnosti vlastní Projekt Savarin (ii) převzetí úvěrů, které Cílové společnosti dluží Prodávajícímu, a (iii) financování dalších nákladů Projektu Savarin, včetně finančních nákladů.

### **5. Organizační struktura Emitenta a Skupiny Crestyl**

#### **5.1 Akcionáři Emitenta**

Emitent má dva (2) akcionáře, a to společnost Savarin HoldCo Limited, založenou podle práva Maltské republiky, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030, zapsanou v registru obchodních společností Maltské republiky pod číslem C 97202 (**Savarin HoldCo Limited**) a společnost Crestyl Finco Development Limited založenou podle práva Maltské republiky, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030, zapsanou v registru obchodních společností Maltské republiky pod číslem C 89833 (**Crestyl Finco Development Limited**).

Savarin HoldCo Limited přímo vlastní 99.99 % akcií vydaných Emitentem a Crestyl Finco Development Limited přímo vlastní 0.01 % akcií vydaných Emitentem.

Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Savarin HoldCo Limited na základě vlastnictví 99.99% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Crestyl Finco Development Limited vlastní 0.01% podíl na základním kapitálu Emitenta, se kterým však nejsou spojena žádná hlasovací práva ani žádné právo na výplatu dividendy.

Tím, že Emitenta přímo ovládá a kontroluje společnost Savarin HoldCo Limited, která je jediným akcionářem oprávněným hlasovat na valné hromadě, přijímat podíly na zisku či likvidačním zůstatku, tedy není osoba, proti které by této kontroly mohlo být zneužito, nebyla žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná.

Savarin HoldCo Limited je přímo a výlučně ovládán společností Crestyl Finco Development Limited, která vlastní 100% podíl na hlasovacích právech a 67% podíl bez hlasovacích práv se zvláštním prioritním podílem na zisku a 100% podíl na zvláštním podílu na zisku. Druhým akcionářem je společnost Zedan Limited, založenou na Britských Panenských Ostrovech, registrační číslo 392084, se sídlem Palm Grove House, P.O.Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG 1110, která vlastní 33% podíl bez hlasovacích práv se zvláštním prioritním podílem na zisku.

Práva společnosti Zedan Limited na podíl na zisku, tedy příjem dividendy, jsou chráněna zakladatelskými dokumenty společnosti Savarin HoldCo Limited a smlouvou mezi společnostmi Crestyl Finco Development Limited a Zedan Limited.

Crestyl Finco Development Limited, jako druhý akcionář Emitenta, je přímo ovládán společností Crestyl Holding Limited, založenou podle práva Maltské republiky, se sídlem B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, Qormi CBD 5030, zapsanou v registru obchodních společností Maltské republiky pod číslem C 70709.

Tím, že Crestyl Finco Development Limited přímo ovládá a kontroluje společnost Crestyl Holding Limited, která je jediným akcionářem oprávněným hlasovat na valné hromadě, přijímat podíly na zisku či likvidačním zůstatku, tedy není osoba, proti které by této kontroly mohlo být zneužito, nebyla žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná.

Konečnými vlastníky Emitenta jsou Jana Koleilat a Aziz Koleilat, jako obmyšlení z Koleilat Family Trustu, a Manraj Bindra, jako svěřenský správce The Virkyn Trust. Jana Koleilat a Aziz Koleilat jednají společně ve shodě a disponují nepřímo 50% podílem na hlasovacích právech Emitenta i společnosti Crestyl Holding Limited. Manraj Bindra disponuje nepřímo 50% podílem na hlasovacích právech Emitenta i společnosti Crestyl Holding Limited. Podrobnosti jsou uvedeny v sekci 5.2 (Skupina Crestyl).

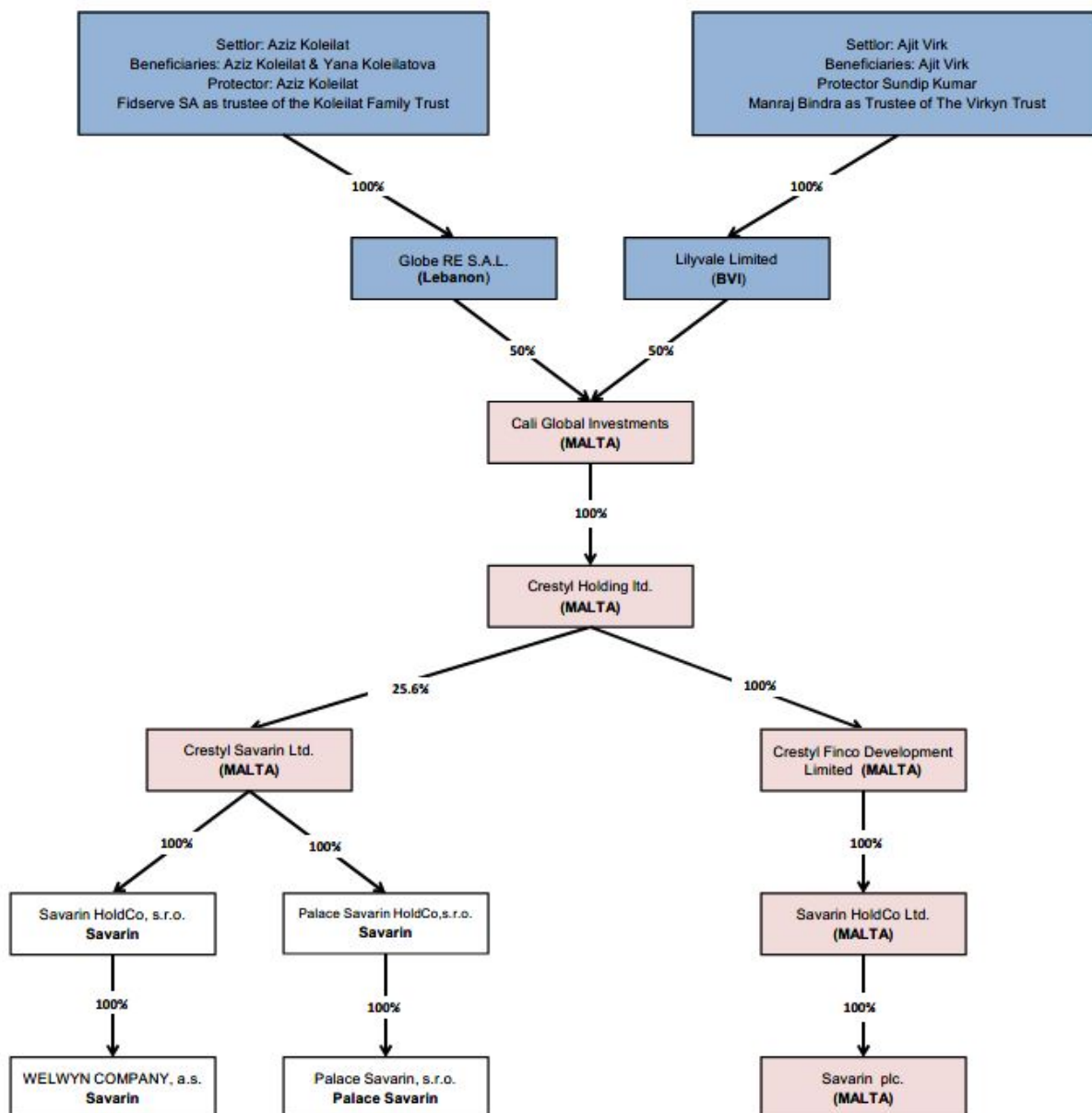
Emitent si je vědom následujících ujednání, která mohou vést ke změně kontroly Emitenta:

Před akvizicí Cílových společností Emitentem bude uzavřena akcionářem Emitenta, jež přímo vlastní 99,99 % akcií vydaných Emitentem, společností Savarin HoldCo Limited, smlouva o kupní opci, na základě které společnost DALINTON LIMITED, se sídlem Klimentos, 41 – 43, Klimentos Tower, 2. patro, kancelář 22, 1061, Nicosia, Kypr, může po splnění příslušných zákonných (včetně antimonopolních) požadavků v budoucnosti nabýt až 50 % akcií Emitenta. Smlouva o kupní opci má umožnit vykonání kupní opce nejdříve po dohodnuté splatnosti Dluhopisů

## **5.2 Skupina Crestyl**

Níže je uvedeno schéma organizační struktury vybraných společností ze Skupiny Crestyl, které zobrazuje postavení Emitenta ve Skupině Crestyl a jednotlivé podíly na hlasovacích právech:





### 5.3 Závislost Emitenta na společnostech Skupiny Crestyl

Emitent i Skupina Crestyl jsou závislé na poskytování služeb od servisních společností Skupiny Crestyl, a to Crestyl Real Estate s.r.o., která zajišťuje služby spojené s výstavbou nemovitostí a s korporátními službami Projektovým společností jako jsou projektové řízení, marketing, právní služby, zajištění a správa bankovních úvěrů, plánování a rozpočtování, účetnictví a správa daní a dále na společnosti Facility Pro s.r.o., která zajišťuje správu nemovitostí pro dokončené investiční nemovitosti

S ohledem na hlavní činnosti Emitenta blíže popsané v bodě 4.1 (*Činnosti prováděné Emitentem*) této kapitoly výše bude schopnost Emitenta splnit závazky významně ovlivněna úspěšností Projektu Savarin, jakož i schopností Projektových společností, Cílových společností nebo jiného subjektu ze Skupiny Crestyl splnit závazky vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na subjektu ze Skupiny Crestyl a jeho hospodářských výsledcích.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neposkytl žádné půjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě.

## **6. Informace o trendech**

### **6.1 Žádná významná negativní změna**

Emitent prohlašuje, že od jeho vzniku nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta nebo finanční výkonnosti Skupiny Emitenta.

### **6.2 Informace o známých trendech**

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je součástí Skupiny Crestyl, existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu Crestyl (a tedy i na Emitenta) mohou mít vliv. Hlavní trendy, které Skupinu Crestyl ovlivňují, jsou popsány níže.

Zároveň není podle názoru Emitenta možné odhadnout, jaké dopady bude mít poslední vlna restriktivních opatření ze strany Vlády České republiky v souvislosti s pandemií COVID-19 na Emitenta, resp. Skupinu Crestyl.

Veškeré informace uváděné níže vychází z informací uveřejněných před tzv. „druhou vlnou“ pandemie COVID-19, tedy obdobím od druhé poloviny října roku 2020 do konce roku 2020. Níže uvedené informace tedy nemusí být zcela aktuální k Datu Emise a lze očekávat, že (negativní) dopady další vlny pandemie COVID-19 budou významnější, než v případě tzv. „první vlny“ pandemie, tedy obdobím od března roku 2020 do poloviny června roku 2020.

### **6.3 Trendy na trhu rezidenčních nemovitostí**

Rezidenční trh zůstává i nadále stabilně rostoucí v rámci Prahy a České republiky, kdy nadále hlavním parametrem zůstává nedostatečná nabídka, která dlouhodobě drží saturaci trhu nenaplněnou.

#### *Poptávka*

Zotavení rezidenčního trhu po restriktivních opatření spojených s pandemií COVID-19, které byly vyhlášeny na jaře roku 2020, přišlo překvapivě rychle. Už v květnu roku 2020 dosáhla poptávka 80 % úrovně před propuknutím pandemie COVID-19 a v červnu roku 2020 dosáhla poptávka dvojnásobku března a dubna roku 2020, kdy pokles zaznamenal 52,6 % úrovně z února roku 2020. Za období července a srpna dosahovala poptávka jen o 6 % nižší úrovně než za stejné období v roce 2019.

#### *Nabídka*

I když nabídka v květnu a červnu roku 2020 vyrostla o slušných 141 % průměru posledních 6 let a za období od ledna do srpna 2020 přišlo na trh druhé největší množství bytů od roku 2014, pořád nelze mluvit o dostatečném naplnění pražského rezidenčního trhu a korekce ceny nenastává.

Průměrná cena za metr čtvereční nově dodaných bytů na trh dosáhla 125 501 Kč za období července a srpna 2020.

Celkově bylo na trhu k 30. srpnu 2020 k dispozici 6 265 jednotek s průměrnou cenou 117 163 Kč za metr čtvereční.

Za období květen až červen roku 2020 bylo prodáno 838 jednotek v porovnání s obdobím březen až duben 2020, kdy bylo prodáno 435 jednotek, a to vše včetně navracených bytů do prodeje. Dále bylo v období červenec až srpen 2020 prodáno 941 jednotek se saturací 138 jednotek, tedy bilančně 803 jednotek a průměrná cena prodané jednotky v tomto období byla 110 960 Kč na metr čtvereční.

Rezidenční trh celkově nebyl postižen krizí spojenou s pandemií COVID-19. Dochází naopak k růstům prodejů a v roce 2020 se očekává dosažení stejných objemů hypotečních úvěrů jako v rekordním roce 2017.

#### **6.4 Trendy na trhu komerčních nemovitostí (segment offices)**

Po restriktivních opatření spojených s pandemií COVID-19 dochází k dokončování stávajících probíhajících transakcí pronájmů. Na straně nájemců pak dochází k tendenci opatrněji zvažovat pronájmy nových prostor a soustředit se na renegociace.

Nedochází k zásadním zbrzděním developerských aktivit, u některých projektů však dochází k částečným odkladům. Nájemci prime locations si udržují stabilní úroveň i přes pokles aktivity předpronájmů. I když dochází k navýšení nabídky v segmentu podnájmů a ubývá předpronájmů, redukce nájemného se nekoná.

Celková plocha kancelářských budov dosáhla na konci 3. čtvrtletí roku 2020 3,73 milionů metrů čtverečních z čehož činili A-class budovy 71 % a zhruba 22 % z celkového objemu tvoří rekonstrukce stávajících budov.

Ke konci září 2020 se ve výstavbě nacházelo zhruba 155 000 metrů čtverečních kancelářských budov v Praze z čehož přes 24 tis. má být dodáno na trh do konce roku 2020. Během 3. čtvrtletí roku 2020 bylo dodáno 21 tis. metrů čtverečních kancelářské plochy, za posledních 12 měsíců to bylo celkem 222 tis. metrů čtverečních. Z nově dodaných kancelářských budov během 3. čtvrtletí roku 2020 zůstalo ke konci tohoto čtvrtletí nepronajatých zhruba 60 % jejich celkové plochy. Celková připravovaná plocha do konce roku 2022 činí 300 tis. metrů čtverečních.

Neobsazenost ke konci 3. čtvrtletí roku 2020 činila 7,0 %, což bylo zapříčiněno relativně velkým objemem nově dodané pronajímatelné plochy a nižší poptávkou.

Hrubý nový pronájem činil v Praze ve 3. čtvrtletí roku 2020 přes 86 tisíc metrů čtverečních, kde renegociace tvořilo 62 %, a nové pronájmy s předpronájmů tvořily celkem 25 %. Za posledních 12 měsíců činil hrubý nový pronájem celkem 378 tisíc metrů čtverečních. Hlavními nájemci jsou společnosti z odvětví IT, profesionálních služeb, finanční služby vč. bankovníctví a mediální a reklamní služby.

Čistá absorpce (celková změna obsazených ploch) činila 14 339 metrů čtverečních za 3. čtvrtletí 2020.

Hlavním určujícím faktorem úrovně výše nájmu je lokalita.

Prime rents (nájemné) v nejlepších lokalitách se ve 3. čtvrtletí roku 2020 až na výjimky pohybovalo okolo 22,50 EUR na metr čtvereční.

Očekávaný investorský výnos z kancelářských budov (výnos s nejlukrativnějších kancelářských budov) se ve 3. čtvrtletí roku 2020 pohyboval okolo 3,9 %.

Saturace kancelářské plochy k 3. čtvrtletí roku 2020 odpovídala 2,8 čtverečních metrů na jednoho obyvatele.

#### **6.5 Trendy na trhu komerčních nemovitostí (segment retail)**

Retail segment a zejména nákupní centra vyjma potravin, lékáren, drogerií a několika dalších typů provozů prošel v období restriktivních opatření spojených s pandemií COVID-19, které byly vyhlášeny na jaře roku 2020, nejtěžší zkouškou. Nejrychlejší návrat do normálu po ukončení těchto opatření nastal v regionálních částech České republiky. V centrech větších měst a zejména Prahy je návrat do čísel z období před pandemií COVID-19 velmi bolestný z důvodů pomalu rostoucí návštěvnosti, nízkých prodejů, z důvodu velkého nárůstu podílu on-line prodejů, a hlavně téměř absolutní absence turismu, která je nejzásadnější pro centrum Prahy. Praha byla v roce 2019 čtvrtým nejnavštěvovanějším městem v Evropě s více než 8 miliony zahraničních návštěvníků a návštěvností přesahující 36 miliónů návštěvníků v centru Prahy. Během července a srpna již docházelo k růstům maloobchodních tržeb na úroveň před pandemickými opatřeními, nicméně kombinace snižující se spotřebitelské důvěry a přicházející nové vlny pandemie znovu růst oddálila.

S meziročním poklesem HDP o 6,7 % ve 3. čtvrtletí roku 2020 a poklesem spotřeby domácností o více než 4,6 % se předpokládá zotavení až v průběhu roku 2021.

Mnoho nákupních center využilo dobu uzavření k renovacím a modernizacím.

S ročním průměrným disponibilním příjmem 13 504 EUR a roční průměrnou útratou 5 813 EUR na obyvatele během roku 2019 v maloobchodě, se řadí Česká republika na první místo v regionu Střední a východní Evropy. Celková struktura spotřebitelských výdajů odpovídá následujícím segmentům: potravin a nealkoholické nápoje (16 %), doprava (10 %), restaurace a pohostinství (7 %), oděvy a obuv (4 %).

Maloobchodní prodeje klesly meziročně k 3. čtvrtletí roku 2020 o 0,3 %, přičemž v porovnání s Eurozónou to je nižší pokles, vzhledem k poklesu o 1,8 % v rámci Eurozóny.

Vzhledem k okolnostem „Prime high-street“ nájmy (tedy nájmy z prostor na nejlukrativnějších obchodních ulicích) poklesly o cca 10 % čtvrtletně k 2. čtvrtletí roku 2020 a předpokládá se další pokles. Nyní se Prime Rent (nájemné z nejlukrativnějších prostorů) pohybuje okolo 155 EUR na metr čtvereční a „Prague Prime high-street“ se pohybuje okolo 210 EUR na metr čtvereční. Zatímco se u nájmu z „Prime high-street“ předpokládá další pokles, nájemné v obchodních centrech by mělo zůstat na stejné úrovni.

Průměrný výnos očekávaný investory v retail segmentu (výnos z nejlukrativnějších prostor v Praze) se ve 3. čtvrtletí roku 2020 pohyboval okolo 5,0 %.

Na území Prahy se nachází 25 obchodních center a celková saturace odpovídá necelým 700 metrů čtverečních na 1000 obyvatel.

## **7. Prognózy nebo odhady zisku**

Emitent neuveřejnil žádné prognózy ani odhady zisku.

## **8. Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta**

### **8.1 Představenstvo**

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta. Představenstvu přísluší obchodní vedení Emitenta a všechna další působnost, kterou stanoví, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada, a to zpravidla každý rok. Představenstvo volí a odvolává předsedu představenstva. Pracovní adresa členů představenstva je sídlo Emitenta.

Emitenta zastupují ve všech záležitostech vždy společně dva členové představenstva.

Členy představenstva Emitenta k datu tohoto Prospektu jsou:

#### **FJV Management Limited**

---

**Funkce ke dni vzniku:** člen představenstva od 3. července 2019

Praxe a další relevantní informace: FJV Management Limited dále působí v orgánech následujících společností, které jsou z pohledu Emitenta významné:

- Crestyl Holding Limited (člen statutárního orgánu); a
- Crestyl Finco Development Limited (člen statutárního orgánu).

#### **Kurt Risiott**

---

**Funkce ke dni vzniku:** člen představenstva od 3. července 2019

Praxe a další relevantní informace: Pan Kurt Risiott (7. října 1981) dále působí v orgánech následujících společností:

- FJV Management Ltd. (člen statutárního orgánu)
- Play International B.V. (člen statutárního orgánu)
- Quaker Houghton (Finco) Ltd. (člen statutárního orgánu)
- Quaker Houghton Ltd. (člen statutárního orgánu)
- Quaker Houghton Holdings Ltd. (člen statutárního orgánu)
- Fox Development Ltd. (člen statutárního orgánu)
- One Dalton Investment (Malta) Ltd. (člen statutárního orgánu)
- Green Innov Hold Ltd. (člen statutárního orgánu)

## 8.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Emitent nemá zřízené žádné dozorčí nebo kontrolní orgány

## 8.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmu mezi povinnostmi členů představenstva Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí v představenstvech nebo dozorčích radách společností uvedených v článku 8.1 výše může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy Maltské republiky, zejména zákonem o obchodních společnostech (Companies Act), kapitola 386 maltských zákonů a veškerých prováděcích předpisů a podzákoných norem s tímto zákonem souvisejících. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

## 9. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Emitenta

### 9.1 Vybrané finanční údaje

Emitent byl založen dne 3. července 2019. Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů z auditované účetní závěrky Emitenta za období končící 31. prosincem 2019 sestavené dle IFRS (**Účetní závěrka Emitenta k 31. prosinci 2019**) a neauditované mezitímní účetní závěrky Emitenta za období končící 30. červnem 2020 sestavené dle IFRS (**Mezitímní účetní závěrka**). Úplné finanční výkazy Emitenta jsou v Prospektu začleněny odkazem (viz kapitola *Informace začleněné odkazem*).

Účetní závěrka Emitenta k 31. prosinci 2019 byla ověřena Auditorem Emitenta. Auditor Emitenta vydal k Účetní závěrce Emitenta k 31. prosinci 2019 výrok „bez výhrad“ adále ve své zprávě k Účetní závěrce Emitenta k 31. prosinci 2019 upozornil na bezpredentnost siutace vïvolané v souvislosti s pandemií COVID-19 a nemožnost předvídat, jaké dopady tato pandemie bude mít. Mezitímní účetní závěrka nebyla ověřena auditorem.

Emitent prohlašuje, že Auditor Emitenta ani žádní jeho členové nedisponují významným zájmem v Emitentovi. V souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany Auditorů Emitenta, možnou předchozí účast Auditorů Emitenta ve statutárních orgánech Emitenta či možné propojení Auditorů Emitenta s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Emitent prohlašuje, že požádal Auditora Emitenta o audit Účetní závěrky Emitenta k 31. prosinci 2019 a tyto jsou do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora Emitenta.

Některé údaje obsažené v tomto Prospektu byly zaokrouhleny, a tedy údaje uvedené v jednotlivých tabulkách se mohou mírně lišit. Součtové údaje v jednotlivých tabulkách se nemusí rovnat aritmetickému součtu čísel, který danému součtu předchází.

## ROZVAHA

(v EUR)	k 31. prosinci 2019	k 30. červnu 2020
<b>AKTIVA</b>		
<b>AKTIVA CELKEM</b>	-	-
<b>PASIVA</b>		
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>		
Základní kapitál	3.000	3.000
Akumulované ztráty	(20.635)	(32.555)
<b>VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>(17.635)</b>	<b>(29.555)</b>
<b>ZÁVAZKY</b>		
Ostatní závazky	4.611	16.531
Půjčky	13.024	13.024
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>17.635</b>	<b>29.555</b>
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>17.635</b>	<b>29.555</b>
<b>PASIVA CELKEM (VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM)</b>	-	-

## VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

(v EUR)	Za období od 3. července 2019 do 31. prosince 2019	Za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020
Správní výdaje	(20.635)	(11.920)
<b>Ztráta před zdaněním</b>	<b>(20.635)</b>	<b>(11.920)</b>
<b>Daň z příjmů</b>	-	-
<b>Ztráta za účetní období</b>	<b>(20.635)</b>	<b>(11.920)</b>
<b>Celková souhrnná ztráta za účetní období</b>	<b>(20.635)</b>	<b>(11.920)</b>

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(v EUR)	Za období od 3. července 2019 do 31. prosince 2019	Za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		
Ztráta za rok	(20.635)	(11.920)

Ztráta za rok před změnou pracovního kapitálu	(20.635)	(11.920)
Změna stavu závazků	5.611	11.920
Peněžní tok použitý k provozní činnosti	(16.024)	-
<i>Čistý peněžní tok použitý k provozní činnosti</i>	<i>(16.024)</i>	-
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>		
Emise základního kapitálu	3.000	-
Zálohy od akcionáře	13.024	-
<i>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</i>	<i>16.024</i>	-
<b>Čistý pohyb hotovosti a peněžních ekvivalentů</b>		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	-	-

#### Provozní zisk / ztráta

	Za období od 3. července 2019 do 31. prosince 2019	Za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020
(v EUR)		
<b>Provozní zisk</b>	<b>(20.635)</b>	<b>(11.920)</b>

#### Čistý finanční dluh

	Za období od 3. července 2019 do 31. prosince 2019	Za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020
(v EUR)		
<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	<b>17.635</b>	<b>29.555</b>

#### Čisté peněžní toky z provozní, finanční a investiční činnosti

	Za období od 3. července 2019 do 31. prosince 2019	Za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020
(v mil. EUR)		
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	<b>(16.024)</b>	<b>0</b>
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	<b>16.024</b>	<b>0</b>
<b>Čisté peněžní toky (použité pro)/z investiční činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 10. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent není ani nikdy nebyl účastníkem žádného soudního sporu, správního řízení nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny Crestyl. S výjimkou případné žaloby uvedené v rizikovém faktoru s názvem „Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí“ si není Emitent vědom, že by takové jednání hrozilo.

#### 11. Významná změna finanční pozice Emitenta

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 31. prosince 2019, do data tohoto Prospektu došlo k významné změně finanční situace Emitenta, když dne 21. října 2020 došlo k rozhodnutí společníka o navýšení základního kapitálu Emitenta na částku 50.000 EUR. O výši tohoto základního kapitálu bylo rozhodnuto tak, aby splňoval maltský zákonný požadavek na základní kapitál akciové společnosti, kterým je částka 25 % z částky 46.587,47 EUR, přičemž tato částka byla dále navýšena s ohledem na zajištění dostatečných finančních prostředků v krátkém a střednědobém horizontu. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto o stanovení základního kapitálu Emitenta na 50.000 EUR, čímž došlo k navýšení aktiv Emitenta. Tyto finanční

prostředky byly vynaloženy na poradenství související s přípravou Emise, tedy zejména na poradenství právní a daňové.

S výhradou výše uvedené změny základního kapitálu nedošlo od vzniku Emitenta k žádným významným změnám finanční pozice Emitenta, které by měly významný dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky a celkové vyhlídky Emitenta.

## **12. Významné smlouvy**

Před datem vyhotovení tohoto Prospektu uzavře Emitent se společností CRESTYL real estate s.r.o. smlouvu o poskytnutí poradenských služeb souvisejících s převodem podílů v Cílových společnostech.

Předpokládá se, že Emitent uzavře s Cílovými společnostmi nebo některými společnostmi ze Skupiny Crestyl smlouvu o půjčce (za podmínek stanovených Emisními podmínkami), ve které se zaváže poskytnout část čistého výnosu emise Dluhopisů formou úročené půjčky. Tyto smlouvy však budou podepsány až po Datu Emise. Přesnější parametry těchto půjček nejsou Emitentovi k Datu Emise známy.

Emitent před Datem emise uzavře smlouvy, na jejímž základě dojde k akvizici Cílových společností a k převzetí úvěrů, které Cílové společnosti dluží Prodávajícímu, a to za celkovou cenu 40.000 Kč za akcie Cílových společností a 51.155.000 EUR za převzetí úvěrů, které Cílové společnosti dluží Prodávajícímu ve výši nesplacené jistiny cca 2,013,076,281 Kč. Prodávající, tj. Crestyl Savarin Ltd., je vlastněn dvěma společníky s podíly na hlasovacích právech, z nichž jeden, tj. Crestyl Holding Limited, patří do Skupiny Crestyl. Společnost Crestyl Holding Limited je jedním z nepřímých společníků Emitenta a je tak spřízněná s jedním z jednatelů Prodávajícího.

J&T BANKA a Emitent uzavřou rámcové smlouvy a další dokumenty za účelem uzavření transakcí zajišťujících měnový hedging (po předpokládanou dobu pěti let ode dne výplaty výtěžků Dluhopisů na Vázaný účet).

Nepředpokládá se, že Emitent uzavře jinou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

## **13. Zveřejněné dokumenty**

Plné znění Účetní závěrky Emitenta k 31. prosinci 2019 (včetně auditorských výroků k ní) a Mezitimní účetní závěrka, jsou dostupné na internetových stránkách Emitenta, uvedených v kapitole *Informace začleněné odkazem*.

Všechny další dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Emitenta, jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta [www.dluhopisy-savarin.com](http://www.dluhopisy-savarin.com). Tam je též možno nahlédnout do zakladatelských dokumentů a stanov Emitenta, valuačního posudku společnosti Jones Lang LaSalle s.r.o. ze dne 31. října 2020, Smlouvy s administrátorem, Smlouvy s agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace.

Všechny dokumenty uvedené v tomto bodu 13 budou na uvedených místech k dispozici do Dne konečné splatnosti Dluhopisů.



## **X. ZAJIŠTĚNÍ**

### **1. Popis Zajištění**

Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění (**Zajištění**), a to právem prvního pořadí k předmětům Zajištění, které jsou blíže popsány níže v této kapitole.

#### **1.1 Akcie Emitenta**

##### **1.1.1 Předmět Zajištění**

Předmětem Zajištění jsou veškeré akcie Emitenta, které jsou blíže popsány v kapitole IX (*Informace o Emitentovi*), bodě 3.3 (*Základní kapitál Emitenta*) tohoto Prospektu (**Akcie Emitenta**).

##### **1.1.2 Poskytovatel Zajištění**

Poskytovatelem Zajištění jsou Savarin HoldCo Limited a Finco Development Limited, kteří jsou blíže popsáni v kapitole IX (*Informace o Emitentovi*), bodě 5.1 (*Akcionáři Emitenta*).

##### **1.1.3 Regulované trhy, na kterých jsou Akcie Emitenta obchodovány**

Akcie Emitenta nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

##### **1.1.4 Historické finanční údaje**

Historické finanční údaje Emitenta jsou podrobněji popsány v kapitole IX (*Informace o Emitentovi*), bodě 9 (*Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a ztrátách Emitenta*) tohoto Prospektu.

##### **1.1.5 Vznik zajištění**

Do 3 MLT Pracovních dnů od Datu emise bude uzavřena mezi Savarin HoldCo Limited a Finco Development Limited jako zástavci, Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Emitentem jako společností (**Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím Emitenta**) a nejpozději do 15 MLT Pracovních dnů vznikne zástavní právo jako zástavní právo podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Akciím Emitenta jako jediné zástavní právo váznoucí na Akciích Emitenta.

Zástavní právo k Akciím Emitenta vznikne a bude účinné mezi stranami Smlouvy o zřízení zástavního práva k Akciím Emitenta k datu jejího podpisu a uložení do rejstříku členů společnosti. Zástavní právo k Akciím Emitenta bude účinné vůči třetím stranám registrací formuláře T2 (*Form T2*) v maltském obchodním rejstříku.

##### **1.1.6 Povaha zajištění**

Zajištěním zástavním právem k Akciím Emitenta budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů, jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k akciím Emitenta.

##### **1.1.7 Rozsah zajištění**

Zástavní právo k Akciím Emitenta bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Akciím Emitenta bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré dluhy Emitenta, které má vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů v důsledku vzniku dluhů na základě Dluhopisů a Dluhopisových dokumentů (jak jsou definovány ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k akciím Emitenta).

#### **1.2 Pohledávky z bankovních účtů**

##### **1.2.1 Předmět Zajištění**

Předmětem Zajištění jsou pohledávky ze (i) smluv o vedení níže specifikovaných běžných bankovních účtů Emitenta u J&T BANKY a ze (ii) smluv o o vedení níže specifikovaných vázaných účtů Emitenta u J&T BANKY (**Pohledávky z bankovních účtů**):

Smlouva o vedení bankovního účtu	Banka	Číslo bankovního účtu	Měna
Smlouva o běžném účtu ( <i>Current Account Contract</i> )	Agent pro zajištění	0002374882/5800	CZK
Smlouva o běžném účtu ( <i>Current Account Contract</i> )	Agent pro zajištění	2500092799/5800	EUR
Smlouva o vázaném účtu ( <i>Escrow Account Contract</i> )	Agent pro zajištění	0002374890/5800	CZK
Smlouva o vázaném účtu ( <i>Escrow Account Contract</i> )	Agent pro zajištění	2500092801/5800	EUR

### 1.2.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Emitent.

### 1.2.3 Vznik zajištění

Nejpozději k Datu emise dojde k zastavení Pohledávek z bankovních účtů na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů Emitenta, která bude uzavřena mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů**).

Zástavní právo k Pohledávkám z bankovních účtů vznikne účinností Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů.

### 1.2.4 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Pohledávkám z bankovních účtů budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů, a to až do výše 8.250.000.000 Kč (slovy osm miliard dvě stě padesát milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů.

### 1.2.5 Rozsah zajištění

Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů bude uzavřena mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Emitentem jako zástavcem, přičemž zástavní právo k Pohledávkám z bankovních účtů jako zástavní právo první v pořadí vznikne k Datu emise.

Zástavní právo k Pohledávkám z bankovních účtů bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Pohledávkám z bankovních účtů bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta, které má vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které existují ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů a které vznikly v důsledku vzniku dluhů na základě Dluhopisů a Dluhopisových dokumentů (jak jsou definovány ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů) (pro účely tohoto článku **Zajištěné dluhy 1**). Zástavním právem podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů se dále zajišťují do celkové výše 8,250,000,000 Kč v jakýkoli okamžik veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou v budoucnu kdykoli do 12. ledna 2036 v důsledku vzniku dluhů na základě Dluhopisů a Dluhopisových dokumentů, a které jsou určitého druhu, jak je blíže popsáno ve Smlouvě

o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů (pro účely tohoto článku **Zajištěné dluhy 2** a společně se Zajištěnými dluhy 1 jako **Zajištěné dluhy**).

Na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů se Emitent zavázal, že bez předchozího písemného souhlasu Agent pro zajištění v průběhu Doby zajištění (jak je definována ve Smlouvě o zřízení zástavního práva pohledávkám z bankovních účtů) nezřídí ani neumožní zřízení žádného dalšího zástavního práva ani jiného zajištění k žádné Pohledávce z bankovních účtů (pro účely tohoto článku **Zákaz zatížení**).

Emitent bude dle Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů povinen na vlastní náklady neprodleně po dni podpisu Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů zajistit zápis Zákazu zatížení do Rejstříku zástav.

V případě, že se Zajištění zástavním právem k Pohledávkám z bankovních účtů stane vykonatelným, může se Agent pro zajištění (po splnění dalších podmínek dle Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů) uspokojit vyplacením zůstatku na každém bankovním účtu do výše Zajištěných dluhů a započtením Pohledávek z bankovních účtů proti splatným pohledávkám na zaplacení Zajištěných dluhů.

Zajištění zástavním právem k Pohledávkám z bankovních účtů zanikne v okamžiku, kdy byly Zajištěné dluhy nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny, nebo kdy se Agent pro zajištění jednostranně písemně vzdal svého práva na Zajištění nebo kdy Zajištění jinak zaniklo s písemným souhlasem Agent pro zajištění

Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů, včetně zástavního práva k Pohledávkám z bankovních účtů a závazky z ní vznikající, jakož i jakékoli mimosmluvní závazky vznikající v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů, se řídí českým právem. Soudy České republiky mají výlučnou pravomoc k rozhodování jakýchkoli sporů v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k pohledávkám z bankovních účtů.

### **1.3 Pohledávky z vnitroskupinových úvěrů**

#### **1.3.1 Předmět Zajištění**

Předmětem Zajištění jsou pohledávky z vnitroskupinových úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentovi nebo jakékoli jeho Dceřiné společnosti od Ultimátní ovládací osoby nebo jiného přímého či nepřímého akcionáře Emitenta, jakož i veškerých vnitroskupinových úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentovi od jakékoliv jeho Dceřiné společnosti (**Pohledávky z vnitroskupinových úvěrů**).

#### **1.3.2 Poskytovatel Zajištění**

Poskytovateli Zajištění jsou (resp. budou) Ultimátní ovládací osoby, přímí nebo nepřímí akcionáři Emitenta nebo Dceřiné společnosti Emitenta (pro účely tohoto článku **Poskytovatelé zajištění**).

#### **1.3.3 Vznik zajištění**

Do 10 MLT Pracovních dnů od poskytnutí jakéhokoliv Vnitroskupinového úvěru dojde k zastavení Pohledávek z vnitroskupinových úvěrů na základě (i) smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů, ve znění dohodnutém mezi Emitentem a Agentem pro zajištění před Datem emise s výhradou změn požadovaných Agentem pro zajištění, v každém případě v rozsahu, v jakém zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů vyžadují Emisní podmínky, která bude uzavřena mezi Poskytovateli zajištění jako zástavci a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů**), (ii) dodatku ke Smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů vzniklých na základě Vnitroskupinových úvěrů poskytnutých po datu uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů (pokud již nejsou zastaveny na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů) ve formě a obsahu přijatelném pro Agent pro zajištění (**Dodatek ke smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů**), nebo (iii) smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů vzniklých na základě Vnitroskupinových úvěrů

poskytnutých po datu uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů (pokud již nejsou zastaveny na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů), která se bude ve všech podstatných ohledech shodovat se Smlouvou o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů, s výhradou změn požadovaných Agentem pro zajištění, v každém případě v rozsahu v jakém zřízení zástavního práva k takovým pohledávkám vyžadují Emisní podmínky (**Smlouva o zřízení zástavního práva k později vzniklým pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů**).

Zástavní právo k Pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů vznikne účinností Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů, Dodatku ke smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů nebo Smlouvy o zřízení zástavního práva k později vzniklým pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů.

### 1.3.4 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů, a to až do výše 8.250.000.000 Kč (slovy osm miliard dvě stě padesát milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů, Dodatku ke smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů nebo Smlouvy o zřízení zástavního práva k později vzniklým pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů.

### 1.3.5 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta, které má vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které existují ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a které vznikly v důsledku vzniku dluhů na základě Dluhopisů, Emisních podmínek, Smlouvy s Agentem pro zajištění (včetně zvláštního ujednání k této smlouvě), Smlouvy s administrátorem (včetně zvláštního ujednání k této smlouvě), Příkazní smlouvy, Smlouvy o úpisu, Smlouvy o podřízení, Zajišťovací dokumentace a Hedgingu (pro účely tohoto článku **Zajištěné dluhy 1**). Zástavním právem k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů se dále zajišťují do celkové výše 8.250.000.000 Kč v jakýkoli okamžik veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou v budoucnu kdykoli do 12. ledna 2036 v důsledku vzniku dluhů na základě Dluhopisů a Dluhopisových dokumentů, a které jsou následujícího druhu: (i) dluh spočívající v povinnosti zaplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo Diskontovanou hodnotu Dluhopisů; (ii) dluh vyplývající z poskytnuté finanční/bankovní záruky nebo akreditivu a to včetně dluhů vyplývajících z provedené platby na základě finanční/bankovní záruky nebo akreditivu; (iii) úrok nebo úrok z prodlení; (iv) dluh z derivátových transakcí včetně dluhů ze závěrečného vyrovnání těchto transakcí; (v) dluh ze záruky či finanční záruky; (vi) dluh vyplývající z odškodnění nebo obdobného ujednání se stejným efektem; (vii) poplatek za závazek, sjednání či jiný poplatek; (viii) náklady či výdaje spojené s ochranou, udržením nebo výkonem práv ze zajištění; (ix) nemajetková újma a úšlý zisk; (x) dluh vyplývající z bezdůvodného obohacení; (xi) smluvní pokuta; (xii) dluh vyplývající z odstoupení ze smlouvy nebo neplatnosti, zdánlivosti, neúčinnosti, protiprávnosti nebo nevymahatelnosti smlouvy jiného právního jednání nebo dluhopisů nebo; nebo (xiii) dluhy z kreditních karet jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů, Dodatku ke smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů nebo Smlouvy o zřízení zástavního práva k později vzniklým pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů (pro účely tohoto článku **Zajištěné dluhy 2** a společně se Zajištěnými dluhy 1 jako **Zajištěné dluhy**).

Poskytovatelé zajištění se dále zaváží, že bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění v průběhu Doby zajištění (jak bude tento pojem definován ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů respektive ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k později vzniklým pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů) nezřídí ani neumožní zřízení žádného dalšího zástavního práva ani jiného zajištění k žádné Pohledávce z vnitroskupinových úvěrů (pro účely tohoto článku **Zákaz zatížení**).

Poskytovatelé zajištění budou povinni na vlastní náklady neprodleně po dni podpisu Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z úvěrů, Dodatku ke smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám

z vnitroskupinových úvěrů a Smlouvy o zřízení zástavního práva k později vzniklým pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů zajistit zápis Zákazu zatížení do Rejstříku zástav.

## XI. ZDANĚNÍ

*Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizověprávních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou výnosy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.*

*Daňové předpisy České a Maltské republiky a daňové předpisy domovského členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.*

*Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.*

*Emitent neposkytne Vlastníkům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.*

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména z českého zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění (**Zákon o daních z příjmů**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými daňovými a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené však nejsou určeny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů, jakými jsou investiční, podílové, penzijní fondy, aj.) a mohou se 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 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.

### Zdanění na Maltě

Za předpokladu, že (i) Vlastníci dluhopisů (at' už se jedná o fyzické či právnické osoby) nejsou maltskými daňovými rezidenty ve smyslu ustanovení článku 2 maltského zákona o dani z příjmu, kapitola 123 maltských zákonů (*Income Tax Act, Chapter 123 of the Laws of Malta*) či jakkoli jinak jednoho nebo více maltských daňových rezidentů nezastupují nebo nejednají v jeho prospěch; nebo (ii) fyzické osoby ze zemí Evropské Unie či Evropského hospodářského prostoru neinkasují příjem ve výši alespoň 90 % jejich celkových příjmů (včetně příjmů manželky, manžela nebo partnera podle toho, co je aplikovatelné) z Malty, vyplatí Emitent podle maltského daňového práva Vlastníkům dluhopisů úrokové výnosy z Dluhopisů v hrubé výši. V opačném případě bude příslušný úrokový příjem podléhat dani ve výši 15 %, která je obecně vybíraná srážkou u zdroje (tj. Emitentem), pokud Vlastníci dluhopisů neuplatní u Emitenta výjimku provedení platby úrokového příjmu bez sražení daně.

### Zdanění v České republice

#### *Novela daní z příjmů 2021*

V červnu 2020 navrhla Vláda České republiky významnou novelu Zákona o daních z příjmů (**Novela**), která byla následně řádně schválena oběma komorami Parlamentu České republiky. V souladu s právním řádem České republiky byl Parlamentem schválený návrh Novelu postoupen k podpisu prezidentu České republiky. Prezident však odmítl Novelu podepsat a vrátil ji spolu s dvěma vysvětlujícími dopisy do Poslanecké sněmovny. Novela byla dne 31. prosince 2020 vyhlášena ve Sbírce zákonů České republiky a oficiálně tak nabyla účinnosti dne 1. ledna 2021. Vzhledem k uvedenému je dále uvedené shrnutí založeno na znění Zákona o daních z příjmů ve znění Novelu. Nicméně, v této souvislosti je nezbytné upozornit, že výše uvedený postup prezidenta České republiky může budít pochybnosti o jeho souladu s právním řádem České republiky, což může v konečném důsledku, bude-li tento postup v budoucnu napaden před soudy, vést až k úplné neplatnosti Novelu. Výsledek takového případného řízení však nelze v současné době jakkoli předjímat.

## *Úrokový příjem*

Výnos Dluhopisu vyplácený Emitentem fyzické osobě nebo poplatníkovi daně z příjmů právnických osob nepodléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (srážkové dani) v České republice.

Výnos Dluhopisu ve výši rozdílu mezi vyplacenou hodnotou (tj. jmenovitou hodnotou nebo Diskontovanou hodnotou případně navýšenou o mimořádný výnos) a cenou, za kterou fyzická osoba Dluhopis nabyla, plynoucí fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopis prostřednictvím své stálé provozovny v České republice, se zahrnuje do obecného základu daně, kde podléhá dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě 15 % a 23 % (sazba 23 % se použije na základ daně převyšující 48násobek průměrné mzdy, který pro rok 2021 činí 1.701.168 Kč). Výnos Dluhopisu (nabude-li nicméně fyzická osoba Dluhopis za cenu nižší než je jeho Emisní kurz, vstoupí do základu daně celý výše uvedený rozdíl, tj. vyšší částka než je výnos Dluhopisu) plynoucí fyzické osobě, která není účetní jednotkou, se obecně zdaňuje až v okamžiku jeho inkasa.

Výnos Dluhopisu plynoucí poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopis prostřednictvím své stálé provozovny v České republice, se zahrnuje do obecného základu daně, kde podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Výnos Dluhopisu plynoucí poplatníkovi daně z příjmů právnických osob se obecně zdaňuje na akruální bázi.

Výnos Dluhopisu plynoucí fyzické osobě nebo poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a nedrží Dluhopis prostřednictvím své stálé provozovny v České republice, nepodléhají v České republice zdanění.

## *Zisky/ztráty z prodeje*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě 15 % a 23 % (sazba 23 % se použije na základ daně převyšující 48násobek průměrné mzdy, který pro rok 2021 činí 1.701.168 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají rovněž odvodům na sociální a zdravotní pojištění.

Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započítat.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, 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 delší než 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 drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně 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 realizované poplatníky daně z příjmů právnických osob jsou 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, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně 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.

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 Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím své stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.



## XII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VE VZTAHU K EMITENTOVĚ A POSKYTOVATELŮM ZAJIŠTĚNÍ

*Informace uvedené v této kapitole 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 Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.*

### 1. Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek, Městský soud v Praze.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani v žádném státě nejmenoval zástupce pro řízení. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli 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.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (**Nařízení 1215/2012**). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právníkům osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem; a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým právem tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (**ZMPS**) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může, mimo jiné, být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesných českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlídně jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS 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 pro účely tohoto odstavce **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; (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; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (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. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

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

### *Devizová regulace*

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky případně její předseda však může dle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

## **2. Vymáhání soukromoprávních závazků v Maltské republice**

Jakékoli pravomocné rozhodnutí vydané českými soudy ve vztahu k Dluhopisům vyplývající z Emisních podmínek, které je vykonatelné v České republice, bude uznáno a vymáháno maltskými soudy za podmínek stanovených Nařízením 1215/2012.

Rozhodnutí vydaná cizími soudy některého členského státu EU (dále pro účely této části **cizí rozhodnutí**) jsou na Maltě automaticky uznána bez nutnosti podstoupit jakékoli formální procedury. Osoba domáhající se výkonu cizího rozhodnutí, musí předložit před První síní civilního soudu (*First Hall Civil Court*), který je v těchto věcech na Maltě příslušným soudem, následující dokumentaci:

1. Žádost podanou na První síní civilního soudu (*First Hall Civil Court*), která obsahuje vysvětlení skutkových okolností případu a návrh na vydání exekučního titulu. Jakékoli odkazy na cizí měnu musí být uvedeny a převedeny na EUR;
2. Úředně ověřenou kopii cizího rozhodnutí spolu s ověřeným překladem v maltštině nebo angličtině (je-li to nutné); a
3. Důkaz, že cizí rozhodnutí je konečné ve formě standardního formuláře uvedeného v příloze 1 Nařízení 1215/2012 vydaného soudem členského státu EU, ve kterém bylo cizí rozhodnutí vydáno.

Tato podání budou doručena protistraně a následně budou mít obě strany právo na písemná a ústní vyjádření před První síní civilního soudu (*First Hall Civil Court*). Proti rozhodnutí má každá strana právo se odvolat.

Pro úplnost je třeba uvést, že uznání a výkon cizího rozhodnutí na Maltě lze dle článku 45 Nařízení 1215/2012 napadnout z následujících důvodů:

- (a) rozhodnutí je v rozporu s maltským veřejným pořádkem. Maltský veřejný pořádek je princip uplatňovaný maltskými soudy případ od případu. Maltské soudy přitom nejsou vázány soudními

precedenty. Mezi otázky veřejného pořádku, které zvažují maltské soudy, patří případy, kdy úrokové sazby přesahují 8% hranici povolenou maltským právem, případy, kdy je zahraniční řízení zásadně v rozporu se zásadami spravedlnosti uplatňovanými na Maltě; a záležitosti, které jsou na Maltě trestným činem;

- (b) je vydán rozsudek pro zmeškání z důvodu, že žalovanému nebylo doručeno oznámení o konání jednání, nebo jiná obdobná písemnost;
- (c) rozhodnutí je neslučitelné s rozhodnutím vydaným ve sporu mezi stejnými stranami na Maltě;
- (d) rozhodnutí je neslučitelné s dřívějším rozhodnutím vydaným v jiném členském státě EU nebo ve třetím státě, který se týká stejné věci mezi stejnými stranami; nebo
- (e) rozhodnutí je vydáno v rozporu se soudní příslušností ve věcech pojištění, spotřebitelských smluv nebo v rozporu s výlučnou soudní příslušností, jak je uvedeno v Nařízení 1215/2012 a Luganské úmluvě.

Bez ohledu na výše uvedené, maltské soudy nemusí být povinné přezkoumávat cizí rozhodnutí ve věci samé.

### **XIII. VŠEOBECNÉ INFORMACE**

#### **1. Interní schválení**

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 10. prosince 2020.

#### **2. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů**

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, ZPKT a Nařízení o prospektu.

#### **3. Schválení Prospektu Českou národní bankou**

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 7. ledna 2021, č.j. 2021/002456/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00076/CNB/572, které nabylo právní moci dne 9. ledna 2021. ČNB tento Prospekt schválila jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu a pouze z hlediska toho, že Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani schopnost emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

#### **4. Datum Prospektu**

Prospekt byl vyhotoven dne 7. ledna 2021.

#### **5. Údaje od třetích stran**

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Prospektu či inkorporované do tohoto Prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, v jaké tento byl schopen je zjistit z informací uveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

V kapitole IX (*Informace o Emitentovi*), bodě 4.4 (*Projekt Savarin*) tohoto Prospektu Emitent využil informace pocházející z těchto zdrojů:

- (a) Valuační posudek společnosti Jones Lang LaSalle s.r.o. ze dne 31. října 2020.

V kapitole IX (*Informace o Emitentovi*), bodě 6.2 (*Informace o známých trendech*) tohoto Prospektu Emitent využil informace pocházející z těchto zdrojů:

- (a) Zpráva Cushman & Wakefield – Marketbeat, Czech republic, Retail Q3 2020;
- (b) Zpráva Cushman & Wakefield – Marketbeat, Czech republic, Retail Q2 2020;
- (c) Zpráva Cushman & Wakefield – Prague Office Market, October 2020;
- (d) Zpráva Cushman & Wakefield – Retail Market, Czech republic, 2019; a
- (e) [www.cenovamapa.org](http://www.cenovamapa.org), červenec 2020: Analýza developerského trhu Hlavního města Prahy.

#### **6. Definice**

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* nebo jakékoliv jiné části Prospektu. Veškeré definice použité v tomto Prospektu mohou být nalezeny za pomoci indexu definic obsaženého v kapitole XIV (*Index*) definic uvedeného na straně 101 a násl. Prospektu, který odkazuje na stranu umístění dané definice v rámci Prospektu.

## XIV. INDEX

Akcie Emitenta .....	89	Prováděcí nařízení .....	4
Aranžér .....	31	Příkazní smlouva .....	31
Auditor emitenta.....	70	Regulovaný trh BCPP.....	2
BCPP .....	2	Savarin HoldCo .....	69
Centrální depozitář .....	2	Skupina Crestyl.....	75
Cílové společnosti .....	69	Skupina Emitenta.....	69
cizí rozhodnutí .....	98	Smlouva o upsání.....	31
COVID-19 .....	17	Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím	
ČNB.....	2	Emitenta.....	89
Datum emise.....	1	Smlouva o zřízení zástavního práva	
Dluhopisy .....	1	k pohledávkám z bankovních účtů.....	90
Dodatek ke smlouvě o zřízení zástavního práva		Smlouva o zřízení zástavního práva	
k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů....	92	k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů ...	92
Emise .....	1	Smlouva o zřízení zástavního práva k později	
Emisní podmínky.....	1	vzniklým pohledávkám z vnitroskupinových	
Emitent .....	1	úvěrů .....	92
IFRS.....	5	Velká Británie.....	34
Manažer .....	1	Zajištěné dluhy.....	91, 93
Nařízení 1215/2012 .....	97	Zajištěné dluhy 1.....	90, 92
Nařízení o prospektu.....	1	Zajištěné dluhy 2.....	91, 93
Objednávka.....	31	Zajištění .....	89
Palace Savarin HoldCo.....	69	Zákaz zatížení .....	91, 93
Pohledávky z bankovních účtů.....	90	Zákon o cenných papírech USA .....	4
Pohledávky z vnitroskupinových úvěrů .....	91	Zákon o daních z příjmů .....	94
Poskytovatelé zajištění .....	91	ZMPS.....	97
Prospekt.....	1		

**ADRESY**

**EMITENT**

**SAVARIN P.L.C**  
B2, Industry Street, Zone 5 Central Business District, CBD 5030  
Malta

**ARANŽÉR**

**J&T IB and Capital Markets, a.s.**  
Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8 - Karlín  
Česká republika

**MANAŽER**

**J&T BANKA, a.s.**  
Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8 - Karlín  
Česká republika

**ADMINISTRÁTOR, PLATEBNÍ AGENT A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ**

**J&T BANKA, a.s.**  
Sokolovská 700/113a  
186 00, Praha 8 - Karlín  
Česká republika

**PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

**Dentons Europe CS LLP, organizační složka**

V Celnici 1034/6  
Praha 1, PSČ 110 00  
Česká republika

**PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA**

**Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka**

V Celnici 1031/4  
Praha 1, PSČ 110 00  
Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

**Reliance Auditors Limited**  
64, Triq it-Taghlim, Fgura, FGR 2123  
Malta