

BEACH RES. 7,00/23

PROSPEKT

zajištěných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,00 % p. a.

v celkové jmenovité hodnotě 18.000.000 USD splatných v roce 2023

ISIN: CZ0000001029

Tento dokument představuje prospekt („**Prospekt**“) zajištěných zaknihovaných dluhopisů vydaných podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 7.00 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 150.000 USD (slovy: sto padesát tisíc amerických dolarů) a v celkové jmenovité hodnotě emise 18.000.000 USD (slovy: osmnáct milionů amerických dolarů), která může být dále zvýšena až o 20 %, se splatností v roce 2023 vydávaných společností **Beach Resorts Investments Ltd**, založené podle práva Anglie a Walesu, se sídlem 29 Red Lion Square, WC1R 4AG Londýn, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, reg. č. 06698474 (uvedené dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“; uvedená osoba vydávající Dluhopisy dále jen „**Emitent**“; každá osoba vlastníčí Dluhopisy dále jen „**Vlastník dluhopisu**“). Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v amerických dolarech (USD). Datum emise bylo stanoveno na 8. 2. 2018 a emisní kurz k datu emise činil 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“).

Dluhopisy jsou zajištěny (i) zástavním právem k nemovitostem, jež tvoří hotelový resort známý jako Zuri Resort Zanzibar, jež jsou umístěny na pozemku č. 635/2004, který je předmětem nájmu na základě smlouvy o nájmu pozemku uzavřené mezi společností White Sands Beach Resort Limited, založené podle práva Zanzibaru, se sídlem Kandwa, Zanzibar, PO Box 3381, Identifikační č. L 13662008 („**WSBR**“), jako nájemcem a revoluční vládou Zanzibaru dne 16. 3. 2011, (ii) zajišťovacím postoupením práv a povinností WSBR, jakožto nájemce, ze smlouvy o nájmu pozemku uzavřené mezi WSBR a Revoluční vládou Zanzibaru dne 16. 3. 2011, (iii) zástavním právem k veškerým akciím Emitenta, vlastněných RSJ Property podfondem, RSJ Investments SICAV a.s., reg. č. 75159678, podfondem RSJ Investments SICAV a.s., se sídlem Na Florenci 2116/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 24704415, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16313, (iv) zástavním právem k akciím WSBR vlastněným Emitentem a (v) zástavním právem k pohledávkám z účtu vedeného pro Emitenta společností J&T BANKA, a.s., založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, IČO: 471 15 378, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1731 („**J&T Banka**“) (zajišťovací prostředky uvedené pod body (i) až (v) dále společně jen „**Zajištění**“). Zajištění je zřízeno na jméno **J & T IB and Capital Markets, a.s.**, IČO: 247 66 259, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16661 („**Agent pro zajištění**“ nebo „**Aranžér**“), ve prospěch Vlastníků dluhopisů podle § 2010 Občanského zákoníku.

Tento Prospekt byl vypracován pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu společnosti **Burza cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773 („**BCPP**“). Tento Prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, ve znění pozdějších změn („**Nařízení o prospektu**“). Součástí tohoto Prospektu je též znění emisních podmínek Dluhopisů. Emitent

požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování dne 17. 10. 2018 nebo po tomto datu. Veřejná nabídka Dluhopisů nebude probíhat.

Prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s § 36c zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZPKT**“ nebo „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), schválen rozhodnutím České národní banky („**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“) č. j. 2018/119360/CNB/570 ze dne 12.10.2018, které nabylo právní moci dne 13.10.2018. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 9. října 2018 („**Datum prospektu**“) a je platný po dobu dvanácti měsíců ode dne právní moci rozhodnutí České národní banky, kterým se Prospekt schvaluje. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu a před přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Prospektu známe a které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“ tohoto Prospektu.

Prospekt, jeho případné dodatky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po Datu prospektu, jsou zájemcům k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.zurizanzibar.com, v části označené jako „**INVESTORS LOGIN**“ a dále v sídle Hlavního manažera na adrese Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8, v pracovní dny vždy v době od 9.00 do 16.00 hodin.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy a předpisy regulovaného trhu BCPP (budou-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnost v České republice.

Hlavní manažer

J & T BANKA, a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Prospekt je prospektem ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu schváleným Českou národní bankou za účelem přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Tento Prospekt obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů vymezující práva a povinnosti Vlastníků dluhopisů a Emitenta. Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.

Emitent vynaložil veškerou péči, kterou po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že v Prospektu obsažené informace jsou pravdivé a úplné, za což Emitent v souladu s právními předpisy odpovídá. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu nebo jeho dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace a prohlášení v tomto Prospektu uvedeny výhradně k Datu prospektu. Předání, uveřejnění či jiná forma zpřístupnění tohoto Prospektu kdykoli po Datu prospektu neznámá, že prohlášení a informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po Datu prospektu.

Tento Prospekt je nutné číst ve spojení s případnými dodatky Prospektu, přičemž v případě jakýchkoliv rozporů mezi těmito dokumenty má přednost vždy naposledy uveřejněný dokument; tyto skutečnosti však nemění nic na tom, že informace obsažené v tomto Prospektu jsou platné pouze k Datu prospektu.

Za dluhy z Dluhopisů odpovídá výlučně Emitent. Žádná třetí osoba (včetně České republiky, kterékoli její instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) není odpovědná za plnění dluhů z Dluhopisů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu organizátor regulovaného trhu nepřebírá žádné dluhy z Dluhopisů, či záruky za ně. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu. Přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP nepřebírá BCPP žádné závazky z Dluhopisů.

Tento Prospekt byl schválen Českou národní bankou podle právních předpisů České republiky, a to za účelem přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Šíření tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých státech omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce. Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Každý investor nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v kapitole „Zdanění a devizová regulace“ tohoto Prospektu a kapitole „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ tohoto Prospektu jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Investoři by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství.

Investorům, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu investorů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících vlastnictví (držbu) 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.

Při uvádění informací pocházejících z interních odhadů a analýz Emitent vynaložil veškerou přiměřenou péči na jejich přesnost a správnost, avšak přesnost a správnost takovýchto informací Emitent nemůže zaručit. 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 ohledně 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. Investoři 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 v tomto Prospektu uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění schváleném EU (IFRS).

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

Některé pojmy uvozené v tomto Prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v kapitole „Interpretace“ tohoto Prospektu, přičemž podkapitola „Seznam použitých definic a zkratk“ obsahuje pojmy platné pro celý Prospekt s výjimkou kapitoly „Znění Emisních podmínek“ tohoto Prospektu.

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

Přijetím Dluhopisů k obchodování na BCPP nepřebírá BCPP žádné závazky z těchto Dluhopisů.

OBSAH

RIZIKOVÉ FAKTORY	6
RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ.....	6
RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM	12
ODPOVĚDNÉ OSOBY	17
OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU.....	17
PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU	17
INFORMACE O PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	18
OBECNÉ INFORMACE O EMISI.....	18
OSOBY ZÚČASTNĚNÉ NA EMISI.....	18
ZÁJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI	18
DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ	18
PODMÍNKY NABÍDKY DLUHOPISŮ.....	19
PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A NÁKLADY NA PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	19
SOUHLAS EMITENTA S VEŘEJNOU NABÍDKOU DLUHOPISŮ PROSTŘEDNICTVÍM HLAVNÍHO MANAŽERA JAKO FINANČNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE	19
OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ	20
ZNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK	21
INFORMACE O EMITENTOVÍ	50
ZÁKLADNÍ INFORMACE	50
PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	51
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA, HLAVNÍ AKCIONÁŘ	56
INFORMACE O TRENDECH	58
PROGNÓZY A ODHADY ZISKU	58
SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	58
FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH, ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI, A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA.....	60
SPOLEČNÉ INFORMACE	65
ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE	68
ZDANĚNÍ	68
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	70
VYMÁHÁNÍ NÁROKŮ V ČESKÉ REPUBLICE.....	70
VYMÁHÁNÍ NÁROKŮ VE SPOJENÉM KRÁLOVSTVÍ VELKÉ BRITÁNIE A SEVERNÍHO IRSKA ..	71
SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC A ZKRATEK.....	72
POJMY A ZKRATKY UVEDENÉ V EMISNÍCH PODMÍNKÁCH	72
ADRESY	73

RIZIKOVÉ FAKTORY

Investor, který má zájem o koupi Dluhopisů, by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Investoři by měli před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů pečlivě vyhodnotit informace, které Emitent v této kapitole předkládá investorům ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu.

Nákup a držení Dluhopisů jsou spojeny s množstvím rizik, ze kterých jsou ta, která Emitent považuje za podstatná, uvedena níže v této kapitole. V rámci své činnosti v oblasti finančního trhu Emitent čelí více rizikům typickým pro finanční trh. Hlavní rizika, která by podle názoru Emitenta mohla významně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho finanční situaci a/nebo výsledky hospodaření, jsou uvedena níže.

Pořadí rizikových faktorů popsaných níže nenaznačuje jejich význam, pravděpodobnost jejich výskytu ani jejich potenciální vliv na činnost Emitenta. Další rizika a nejistoty, včetně těch, o kterých Emitent v současné době neví nebo které považuje za nepodstatné, mohou mít také vliv na jeho, podnikání, finanční situaci nebo hospodářské výsledky.

Následující popis rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo údaje, které jsou uvedeny na jiných místech v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z tohoto Prospektu a v žádném případě nepředstavuje jakékoliv investiční doporučení. Jakékoliv rozhodnutí o nabytí Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách konkrétní nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů ze strany příslušného investora.

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Z pohledu Emitenta existují zejména níže popsané rizikové faktory. Jedná se jednak o rizikové faktory vztahující se individuálně k Emitentovi a dále rizikové faktory týkající se společností ze Skupiny Emitenta (jak je definována dále v textu), nebo Skupiny Emitenta jako celku. Rizikové faktory týkající se Skupiny Emitenta (jak je definována dále v textu) zahrnují rizika spojená se 76% účastí Emitenta ve společnosti WSBR, která vlastní hotelový rezort na Zanzibaru a 100% účastí Emitenta ve společnosti Unique Hotel Services s.r.o., IČO 061 50 501, se sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1 – Nové město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 277079 („UHS“; Emitent, WSBR a UHS společně jako „**Skupina Emitenta**“). Níže uvedená rizika mohou negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci společností ve Skupině Emitenta, jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu, a tedy i hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Riziko spojené s podnikáním Emitenta

Emitent je společnost založená ve Velké Británii. Převážná část jeho aktivit se soustřeďuje na správu vlastních majetkových účastí ve Skupině Emitenta. Schopnost Emitenta splnit své povinnosti v souvislosti s Dluhopisy je do značné míry závislá na přijatých platbách od členů Skupiny Emitenta a na platbách od externích subjektů. Pokud bude schopnost Skupiny Emitenta nebo případně externích subjektů provést platby (například ve formě dividend, úroků nebo v jiných podobách) ve prospěch Emitenta omezena, např. jejich aktuální finanční nebo obchodní situací, dostupností volných zdrojů způsobitelných pro příslušnou platbu, příslušnou právní nebo daňovou úpravou a / nebo smluvními dohodami, které uzavřely společnosti ze Skupiny Emitenta, může to negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost, postavení na trhu a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit své závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

Riziko závislosti Emitenta na společnostech ze Skupiny Emitenta

Emitent sám o sobě negeneruje žádný příjem, ze kterého by mohl Dluhopisy splácet a je proto závislý na ostatních společnostech ze Skupiny Emitenta (zejména na WSBR), kterým poskytne nebo již poskytl

prostředky získané z emise Dluhopisů. Z tohoto důvodu je Emitentova schopnost splatit dluhy z Dluhopisů závislá na schopnosti relevantních společností ze Skupiny Emitenta splatit své dluhy vůči Emitentovi.

Riziko změny akcionářské struktury

Navzdory tomu, že Emitent si není vědom plánů na změnu svojí akcionářské struktury, v případě nečekaných událostí může dojít ke změně akcionáře nebo k tomu, že Emitent bude mít víc akcionářů. V důsledku toho může dojít ke změně kontroly a úpravě obchodní strategie Emitenta. Změna strategie Emitenta může mít následně negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta

Emitent se téměř výlučně hodlá zabývat investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí na Zanzibaru. Podíl ve WSBR tvoří naprostou většinu aktiv Emitenta. Změna tržních podmínek determinujících hodnotu těchto investic může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost, postavení na trhu a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko spojené s právním, regulačním a daňovým prostředím

I když nemá Emitent doposud žádné jiné významné závazky, nelze vyloučit riziko soudních sporů či exekuci, a to zejména v rovině šikanózní. Potenciální soudní spory by mohly do určité míry a na určitý čas omezit Emitenta v nakládání s jeho majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na straně Emitenta.

Právní, regulační a daňové prostředí ve Velké Británii je předmětem změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnosti mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta.

Zvláštní změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů Emitenta ze splácení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.

Riziko odchodu Spojeného království z Evropské unie

Emitent má sídlo ve Velké Británii. Emitent je teda vystaven riziku tzv. Brexitu, tedy vystoupení Spojeného království z EU. V současnosti není známo, kdy, zda a za jakých konkrétních podmínek Brexit proběhne. Nejistota se týká především důsledků v oblasti směnných kurzů, regulatorního prostředí, celkové ekonomické pozice Spojeného království a inflace či jejich očekávání. Nelze vyloučit i globální dopady na finanční a politické úrovni, zejména s ohledem na mezinárodní obchod, vykonatelnost smluv, bankovníctví, finanční a pracovní trh.

Riziko spojené s případným konkurzním (insolvenčním) řízením

Pokud Emitent nebude schopen plnit své splatné závazky, může být na jeho majetek vyhlášeno konkurzní (insolvenční) řízení. V souladu s Nařízením EU o konkurzním řízení platí, že soud příslušný k zahájení konkurzního řízení ve vztahu k společnosti je soud členského státu Evropského hospodářského prostoru (dále jen členský stát) (kromě Dánska), na jehož území se nachází centrum hlavních zájmů předmětné společnosti (tak jak je tento termín definován v článku 3(1) Nařízení EU o konkurzním řízení). Určení centra hlavních zájmů společnosti je skutkovou otázkou, na kterou mohou mít soudy různých členských států odlišné, a dokonce i protichůdné názory. Pokud je Emitentovi známo, k datu vypracování Prospektu nebyla v žádném řízení zahájeném před Evropským soudním dvorem přijata konečná rozhodnutí o otázkách výkladu nebo účinků nařízení EU o konkurzním řízení v celé Evropské unii. Navíc nově přijaté Nařízení EU o

insolvenčním řízení, které se uplatňuje v EU s malými výjimkami od 26. 6. 2017, přináší změny v definici centra hlavních zájmů společnosti. Z těchto důvodů, v případě, že bude Emitent čelit finančním problémům, nemusí být možno s určitostí předvídat, podle kterého právního řádu nebo právních řádů bude zahájeno a vedeno úpadkové nebo obdobné řízení.

Vzhledem k Brexitu nelze vyloučit změnu UK legislativy a přednostní uplatnění britského insolvenčního práva (Insolvency Act 1986), které obsahuje několik institutů relativně příznivých pro Vlastníky dluhopisů.

Jde zejména o instituty „fraudulent trading“ a „wrongful trading“ (článek 213 a 214 Insolvenčního zákona 1986). V prvním případě může soud uvalit na kteroukoliv osobu, která se podvodného jednání společnosti účastnila, povinnost přispět do majetku společnosti určitou částku, kterou soud uzná za vhodnou na uhrazení případných závazků společnosti vůči podvedeným věřitelům. Obdobným způsobem je upraven „wrongful trading“. Insolvenční zákon 1986 uvádí, že v případě, že se společnost dostane do úpadku, může soud při splnění určitých podmínek uvalit povinnost na členy správní rady přispět do společnosti určitou částku, o jejíž výši opět rozhodne soud podle svého uvážení.

Dále existuje vedle konkursu i zvláštní typ inkasní správy „receivership“. Jde o nástroj sloužící prvotně k vynucení plnění závazků z dluhopisů. Držitelé dluhopisů mohou (v případě prodlení emitenta) zajistit dodržování podmínek, za nichž byly dluhopisy vydány, podáním žádosti o ustavení osoby „receiver“. Tato osoba přebírá řízení společnosti a může nakládat s jejím majetkem. Po splnění vynucovaného závazku nicméně může společnost dále existovat (nemusí být nutně zlikvidována).

Riziko nepříznivého výsledku insolvenčního řízení podle Insolvency Act 1986 pro Vlastníky dluhopisů považujeme za spíše nižší ve srovnání s aplikací tuzemského insolvenčního práva. Zde je třeba připomenout i dlouhou tradici a předvídatelnost výsledků britského insolvenčního práva, což je i jeden z důvodů, proč je toto právo voleno jako smluvní právo pro řadu vzorových smluv (master agreement) jako jsou ISDA master agreements pro OTC derivátové smlouvy.

Riziko nespokojenosti návštěvníků a klientů

Riziko nespokojenosti návštěvníků a klientů jednotlivých rezortů znamená nespokojenost s prostředím, vybaveností a celkovou úrovní pronajímaných rezortů, která může přes veškerou snahu WSBR nastat. To může mít nepříznivý vliv na finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky, výhledy WSBR a tedy i na hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Riziko neobsazenosti

Riziko neobsazenosti spočívá v tom, že z důvodu okolností nezávislých na vůli WSBR dojde k situaci, kdy nebudou příslušné vily/bungalovy obsazené a nebudou WSBR tedy generovat předpokládaný výnos (např. i z důvodu náhlých politických a ekonomických změn v zemi, či vlivem vyšší moci). To může mít nepříznivý vliv na finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky, výhledy WSBR a tedy i na hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Riziko nedostatečné prezentace

Riziko nedostatečné prezentace spočívá v tom, že kanály propagace rezortu budou neúspěšné a návštěvnost rezortu nižší, než Emitent očekává. Reklamu, obsazenost, propagaci a všeobecné povědomí zajišťuje WSBR samostatně, nebo pomocí tour operátorů (TO) a destination management společností (DMC); k Datu prospektu tyto činnosti vykonává pro území Evropy, Severní Ameriky a Asie výhradně UHS, pro ostatní části světa přímo WSBR. Nižší návštěvnost může mít nepříznivý vliv na finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky, výhledy WSBR, a tedy i na hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Riziko měnících se preferencí návštěvníků a klientů a nutnost kontinuálních investic

WSBR vlastní hotelový rezort. V případě, že by na trhu nastala významná změna v preferencích návštěvníků a klientů, mohla by vést k dalším nákladům, respektive investičním výdajům ze strany WSBR, nutných k přestavbě rezortu tak, aby nadále zůstal pro klienty atraktivní. Nutnost vynakládat prostředky na modernizaci rezortů by mohla mít nepříznivý vliv na hospodaření WSBR.

Riziko konkurence

Hotelový rezort vlastněný WSBR je na samotném Zanzibaru z pohledu konceptu, kvality a designu výjimečný. Na Zanzibaru je v provozu několik dalších rezortů (především Essque Zalu, La Gemma/Star of the East, The Residence, Baraza, Riu), které přesto mohou v budoucnosti představovat pro Skupinu Emitenta zásadní konkurenci, a to ať již z důvodu cenové preference klientů nebo v důsledku zvýšení kvality služeb, které tyto rezorty poskytují. V budoucnosti může dojít k tomu, že WSBR nebude schopna reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace WSBR a v konečném důsledku k negativnímu ovlivnění hodnoty Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Riziko závislosti Unique Hotel Services na WSBR

Společnost Unique Hotel Services v současnosti zprostředkovává pouze prodej pobytů v rezortu WSBR a jeho hospodářský výsledek je tak plně závislý na úspěšnosti podnikatelského záměru WSBR.

Riziko ztráty významných zaměstnanců

Odchody manažerů nebo klíčových zaměstnanců a neschopnost najít a udržet kvalifikované zaměstnance mohou mít negativní vliv na chod rezortu nebo na schopnost zajistit jeho obsazenost. WSBR ani Unique Hotel Services nemohou zaručit, že budou schopna tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Skupiny Emitenta, její hospodářské výsledky a finanční situaci, a tedy i hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Riziko poškození hotelového rezortu a související potřeba náhlých oprav

V případě, že bude rezort výrazně poškozen důsledkem živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout její tržní hodnota. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že WSBR nebude řádně udržovat tento rezort, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů. Za účelem krytí rizik, která by mohla postupně vzniknout, vytváří WSBR fond oprav a rozvoje ve výši 5 % z výnosů rezortu. Tato částka však nemusí být dostatečná.

Riziko podpojištění majetku

Nemovitosti rezortu jsou ohroženy řadou přírodních a lidských faktorů, které mohou mít za následek jejich úplné nebo částečné poškození. Přestože na tato rizika jsou nemovitosti pojištěny, nelze zaručit, že v případě takové škodné události pojistné plnění zcela pokryje vzniklou škodu.

Riziko ceny služeb, energií a personálních nákladů

Při provozu rezortu dochází k využití vody, služeb a energií. Dochází rovněž k využívání externích pracovníků k údržbě a zajištění chodu rezortu. Nelze vyloučit výrazný růst cen těchto vstupů spojený s nepříznivým dopadem na hospodaření nemovitostních projektů a tím i k negativnímu dopadu na jejich výnosnost. Výsledkem může být nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky, výhledy WSBR a tedy i na hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Riziko přerušení nebo ukončení provozu

Při dlouhodobém přerušení nebo ukončení provozu rezortu z důvodu selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy apod., hrozí významný výpadek v příjmech rezortu. Takový výpadek by mohl v konečném důsledku negativně ovlivnit i podnikání WSBR a tedy i hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Rizika spojená s globální ekonomickou a politickou situací

Všeobecná globální ekonomická a politická situace ovlivňuje chování návštěvníků a klientů rezortu WSBR. Zejména na trhu cestovního ruchu může negativní vývoj v této oblasti omezit současnou nebo budoucí poptávku po hotelových rezortech ze strany klientů. Finanční výsledky WSBR tak mohou být mimo jiné přímo i nepřímo ovlivněny růstem světového HDP, demografickými faktory, globální politickou situací atd. Jelikož klienti WSBR pocházejí z různých světových oblastí, její výsledky mohou být ovlivněny vznikem regionálních nebo globálních problémů i v zemích mimo Zanzibar, kde WSBR vlastní hotelový rezort. Každá nepříznivá změna makroekonomické a politické situace může nepříznivě ovlivnit činnost, finanční výsledky a vyhlídky WSBR, a tedy i hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Riziko ekonomiky na Zanzibaru a Tanzanie

Ekonomika Zanzibaru (případně Tanzanie) se výrazně liší od ekonomik České republiky nebo západní Evropy v takových ohledech, jako je struktura, úroveň vývoje, hrubý národní produkt, tempo růstu, reinvestování kapitálu, alokace zdrojů, soběstačnost, míra zapojení nebo rovnováha pozice plateb. Míra růstu, míra inflace a úrokových sazeb rozvojových zemí by měly být volatilnější než v západních průmyslových zemích. To může mít nepříznivý vliv na finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky, výhledy WSBR a tedy i na hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Riziko podnikání na Zanzibaru

Neexistuje jistota, že budoucí politické a ekonomické podmínky na Zanzibaru nebudou mít za následek, že vláda přijme odlišné zákony ve vztahu k zahraničním investicím.

Jakékoli takové změny v politice Zanzibaru mohou mít za následek změny v zákonech, které ovlivňují vlastnictví majetku, zdanění, směnných kurzů, ochrany životního prostředí, pracovních vztahů, repatriaci výnosů a návratnosti kapitálu, které by mohly negativně ovlivnit schopnost WSBR provozovat hotelový resort.

Nelze vyloučit, že budoucí vláda Zanzibaru změní svoji politiku k zahraničním investicím či obecně k podnikatelským aktivitám v Zanzibaru, přičemž v takovém případě hrozí, že zruší právo nájmu vyplývající ze smlouvy o nájmu pozemku uzavřené mezi WSBR a vládou Zanzibaru, což ve svém důsledku povede k nemožnosti využívat hotelový areál, popřípadě přijme jiná opatření, která povedou dokonce k vyvlastnění majetku WSBR.

Vzhledem nato, že Zanzibar jako částečně autonomní území je součástí státu Tanzanie, může nepříznivá vývoj ekonomiky Tanzanie sekundárně ovlivnit ekonomiku a podmínky podnikání na Zanzibaru.

Tato rizika mohou mít nepříznivý vliv na finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky, výhledy WSBR a tedy i na hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Rizika spojená s nepředvídatelnými událostmi

Nepředvídatelné události (jako jsou např. přírodní katastrofy, teroristické činy a občanské nepokoje) mohou narušit obchodování na finančních trzích, vést k vysoké volatilitě směnných kurzů a ovlivnit hodnotu finančních investic, jakož i způsobit výrazné změny na realitních trzích a trzích cestovního ruchu. Přímé

nebo nepřímé negativní dopady těchto nepředvídatelných událostí mohou nepříznivě ovlivnit činnost, finanční výsledky a vyhlídky WSBR, a tedy i hodnotu Zajištění, resp. majetku Emitenta.

Finanční rizika

Řízení finančního rizika Skupiny Emitenta je zaměřeno na finanční rizika, kterým jsou společnosti ze Skupiny Emitenta vystaveny v důsledku svých činností. Finanční rizika zahrnují riziko likvidity a kreditní riziko.

Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta. Riziku likvidity může být Skupina Emitenta dále vystavena, pokud se nepodaří v dostatečné míře obsadit příslušné vily/bungalovy v rezortu, což by mohlo ohrozit schopnost Emitenta hradit své splatné závazky. K 31. prosinci 2017 činila výše krátkodobých pohledávek 546 tis. GBP (31. prosinec 2016: 308 tis. GBP), výše krátkodobých závazků dosáhla 41.280 tis. GBP (31. prosinec 2016: 22.694 tis. GBP).

Kreditní riziko Skupiny Emitenta představuje riziko finanční ztráty, pokud protistrana nesplní své smluvní povinnosti. Pokud by dlužníci společností ze Skupiny Emitenta (stávající či budoucí) nesplnili své závazky vůči těmto společnostem, tato skutečnost by mohla mít negativní dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů řádně a včas.

Skupina měla k 31. 12. 2017 pohledávky celkem ve výši 546 tis. GBP v porovnání s 308 tis. GBP k 31. 12. 2016. Pohledávky po splatnosti, u kterých nebyly vytvořeny opravné položky, tvořily 0 GBP k 31. 12. 2017 v porovnání s 0 GBP k 31. 12. 2016.

Riziko oslabené kontrolní funkce

Emitent nemá povinnost zřídit výbor pro audit či obdobný kontrolní orgán, a v této souvislosti jej ani dobrovolně nezřídil. Absencí kontrolního orgánu může být oslabena kontrolní funkce v rámci vnitřního systému kontroly a řízení společnosti. Díky snížené kontrole pak vzniká, resp. je umocněné riziko vzniku možných chyb či finančních nesouladů, co může mít nepříznivý vliv na hospodaření Emitenta a tím i jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko nedostatečné informativní hodnoty historických finančních výkazů

Jelikož individuální a konsolidované finanční výkazy Emitenta vypracované ke dni 31. 12. 2017 a individuální výkazy WSBR a UHS sestavené ke dni 31. 12. 2017, byly vypracovány v době, kdy Zuri Resort Zanzibar ještě nebyl v provozu (ten byl spuštěn až v průběhu léta 2018), a jelikož podstatná část hospodářského výsledku těchto společností závisí právě na hospodaření a výsledcích zmíněného resortu, nemusí historické finanční výkazy zcela reflektovat reálný stav jejich hospodaření, resp. mohou poskytovat obraz o finančních a účetních výkazech, jež je do jisté míry zkreslen.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Všeobecná rizika spojená s Dluhopisy

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

- (a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, posouzení výhod a rizik investice do Dluhopisů a vyhodnocení informací obsažených v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích (ať už jsou tyto informace zmíněny ve výše uvedených dokumentech přímo nebo odkazem);
- (b) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích pro ocenění investic do Dluhopisů a mít k nim přístup a být schopen posoudit vliv investic do Dluhopisů na svou finanční situaci a/nebo na svoje celkové investiční portfolio, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace;
- (c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu na to, aby byl připraven nést všechna rizika spojená s investicemi do Dluhopisů, včetně možného kolísání hodnoty Dluhopisů;
- (d) naprosto rozumět podmínkám Dluhopisů a tomuto Prospektu, a být obeznámen s chováním nebo vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu;
- (e) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika,
- (f) být schopen v případě zvýšení rizik selhání emitenta se proti těmto rizikům zajistit pomocí jiných investičních nástrojů nebo jinými postupy běžnými na finančním trhu.

Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj a potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů bez odborného posouzení (které provede sám nebo společně s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude mít takováto investice na investiční portfolio potenciálního investora. Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z Emisních podmínek). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

Riziko pevně stanovené úrokové sazby

Hodnota Dluhopisů může klesnout z důvodu celkového poklesu trhu s dluhovými cennými papíry. Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je rovněž vystaven riziku změny ceny takového dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco nominální úroková sazba Dluhopisů je po dobu existence Dluhopisů fixní, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (pro účely tohoto odstavce dále jen **tržní úroková sazba**) se mění.

Se změnou tržní úrokové sazby se také mění hodnota Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale opačným směrem. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, hodnota Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy se výnos z takového Dluhopisu přibližně rovná tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, hodnota Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy se výnos z takového Dluhopisu přibližně rovná tržní úrokové sazbě.

Riziko předčasného splacení Dluhopisů

Emitent je oprávněn rozhodnout o předčasné splatnosti Dluhopisů a Dluhopisy zcela nebo částečně předčasně splatit.

Vlastníci dluhopisů mohou požadovat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že dojde k porušení určitých povinností Emitenta či Změně kontroly (jak je tento pojem definován v kapitole „*Znění emisních podmínek*“). Vlastníci Dluhopisů mohou dále požadovat předčasné splacení Dluhopisů, pokud nehlasovali pro určitá rozhodnutí schůze."

Bude-li Dluhopis předčasně splacen (částečně nebo zcela), přichází příslušný Vlastník dluhopisu v příslušném rozsahu o úrokový výnos z Dluhopisu za období od data, ke kterému se Dluhopis stal (částečně nebo zcela) předčasně splatným, do dne konečné splatnosti Dluhopisů. Jakkoli vznikne v případě předčasné splatnosti Dluhopisů z podnětu Emitenta právo na kompenzaci ve formě mimořádného úrokového výnosu, nebude jeho výše zcela kompenzovat ušlý řádný úrokový výnos.

Poplatky

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry nebo jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem, používaným investorem. Takováto 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 budoucím investorům do Dluhopisů doporučuje, aby se obeznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít z pohledu investora negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů.

Riziko nesplacení

Dluhopisy podléhají riziku nesplacení, stejně jako jakýkoliv jiný dluh. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnosy z Dluhopisů či splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Riziko likvidity

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP, ale skutečnost, že Dluhopisy mohou být obchodovány na regulovaném trhu, nemusí vést k jejich vyšší likviditě. Na nelikvidním trhu nemusí být možné Dluhopisy kdykoliv prodat za adekvátní cenu.

Měnové riziko

Je-li Dluhopis emitován v jiné měně, než je domácí měna Vlastníka dluhopisu, investice může v případě nepříznivého pohybu směnného kurzu měny ztratit svou hodnotu pro daného Vlastníka dluhopisu.

Riziko inflace

Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku. Na případné výnosy z investice do Dluhopisů tak může mít vliv inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím negativně ovlivňuje reálný výnos z investice. Pokud hodnota inflace překročí výši nominální úrokové sazby Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude záporná.

Zdanění

Investoři mohou být povinni zaplatit daně nebo jiné nároky nebo poplatky v souladu se zákony a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů nebo jiného, v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou Dluhopisy.

Investoři by neměli při nabytí, prodeji nebo splacení Dluhopisů spoléhat na stručné a všeobecné shrnutí daňových otázek obsažených v tomto Prospektu, ale měli by se ohledně jejich individuálního zdanění poradit s daňovými poradci. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že finální výnos z Dluhopisů bude nižší, než investoři původně předpokládali, nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Výnosy z Dluhopisů mohou podléhat srážkové dani. Vlastník dluhopisů musí splnit všechny daňové povinnosti, které mohou vyplývat z jakékoliv platby v souvislosti s Dluhopisy bez ohledu na jurisdikci, vládní nebo regulační orgán, státní útvar, místní daňové požadavky nebo poplatky. Emitent nebude Vlastníkovi dluhopisů kompenzovat žádné zaplacené daně, poplatky ani jiné náklady nebo srážky.

Změna práva

Dluhopisy jsou vydávány podle právních předpisů České republiky, platných a účinných k Datu prospektu. Změny právních předpisů (či jejich interpretace) a změny soudní nebo úřední praxe po Datu prospektu, mohou mít nepříznivý vliv na práva a povinnosti Vlastníků dluhopisů jakož i na finanční situaci Emitenta, a tedy na jeho schopnost splnit svoje dluhy z Dluhopisů řádně a včas.

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že nákup Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Ani Emitent, ani Hlavní manažer nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle jurisdikce jeho založení nebo jurisdikce, kde je činný (pokud se liší).

Potenciální kupující nemůže v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů spoléhat na Emitenta ani na Hlavního manažera.

Riziko nepředvídatelné situace

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy finančních trhů a rychlý pohyb nominálních kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takovýchto událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit všechny dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.

Dále mohou být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politickou, ekonomickou nebo jiné povahy), ke které dojde v jiném státě, než ve kterém jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

Zákonnost koupě

Potenciální kupující Dluhopisů (hlavně zahraniční osoby) by si měli být vědomi skutečnosti, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. kterého je rezidentem, nebo státu (jurisdikce), kde aktivně vykonává činnost (pokud se liší).

Potenciální kupující nemůže při svém rozhodování ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů spoléhat na Emitenta. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko Agentu pro zajištění jako nového právního institutu

Agent pro zajištění je správcem zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů ve smyslu § 2010 odst. 2 Občanského zákoníku. Institut správce zajištění byl do českého práva implementován až s účinností od 1. 1. 2014 a Emitent si není k Datu prospektu vědom toho, že by české soudy v jakékoliv souvislosti rozhodovaly o postavení, právech a povinnostech správce zajištění podle § 2010 odst. 2 občanského zákoníku či o postavení, právech a povinnostech osob, v jejichž prospěch správce zajištění spravuje zajištění. Jakkoliv je Emitent přesvědčen, že institut správce zajištění je možné pro zřízení zajištění dluhů z Dluhopisů (na splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu) ve prospěch Vlastníků dluhopisů prostřednictvím Zajištění využít, Emitent nemůže zaručit, že shodný názor budou mít i příslušné soudy a jiné orgány veřejné moci a že jejich případný opačný názor nebude mít negativní vliv na vznik, platnost a vymahatelnost Zajištění, jeho pořadí a následně též na realizaci či distribuci výtěžku z realizace Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů. Ačkoliv se tedy Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí, aby zajištění Dluhopisů bylo platně a funkčně zřízeno, nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu či jiného orgánu veřejné moci, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění, a Emitent proto nečiní žádné prohlášení či ujištění ohledně vzniku, platnosti a vymahatelnosti Zajištění.

Rizika spojená se zřízením Zajištění na jméno Agentu pro zajištění

Zajištění je zřízeno na jméno Agentu pro zajištění jako správce zajištění ve smyslu § 2010 odst. 2 občanského zákoníku. Vlastníci dluhopisů nejsou podle Emisních podmínek oprávněni se přímo domáhat uspokojení z realizace Zajištění, ale pouze prostřednictvím Agentu pro zajištění za podmínek stanovených Emisními podmínkami. Agent pro zajištění není společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisu, ale spravuje a případně realizuje Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů. Veškerou dokumentaci týkající se Zajištění uzavírá pouze Agent pro zajištění, který je tak jediným zajištěným věřitelem.

Rizika spojená se změnou Agentu pro zajištění

Emitent nemůže vyloučit, že dojde ke změně Agentu pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru Agentu pro zajištění bude postupovat s náležitou péčí a obezřetností, případný nový Agent pro zajištění nemusí mít obdobnou zkušenost či reputaci jako stávající Agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat peněžité pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi a tím může být ohroženo uspokojení pohledávek jednotlivých Vlastníků Dluhopisů.

Riziko selhání Agentu pro zajištění

Přestože Emitent uvádí, že s Agentem pro zajištění je uzavřena smlouva, kterou je Agent pro zajištění vázán řádně hájit zájmy vlastníků Dluhopisů, pokud jde o zajištění pohledávek z Dluhopisů, existuje riziko, že Agent pro zajištění své povinnosti nebude vždy a ve všech ohledech řádně plnit nebo že uvedenou smlouvu ukončí v nevhodný čas nebo aniž by poskytnul Emitentovi součinnost potřebnou pro výměnu Agentu pro

zajištění, což může způsobit poškození práv vlastníků Dluhopisů. Nelze vyloučit, že za určitých okolností může být současný Agent pro zajištění vystaven riziku insolvenčního či jiného řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění.

Riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění a dalšími náklady na realizaci Zajištění

V případě realizace Zajištění bude výtěžek krácen mimo jiné o odměnu a související náklady Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění má na základě smlouvy s Agentem pro zajištění nárok na odměnu ve výši 1.500 USD měsíčně. Dále má v souvislosti s realizací Zajištění nárok na zvláštní odměnu ve výši 2,25 % z výtěžku výkonu Zajištění. V závislosti na způsobu realizace Zajištění může být nutné či vhodné za tímto účelem angažovat třetí strany, které si mohou za tyto služby účtovat další poplatky, jejichž přesnou výši není možné k Datu prospektu specifikovat, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu.

V případě realizace Zajištění v rámci insolvenčního řízení (pokud nebudou materializována rizika uvedená shora), platí k Datu prospektu, že Vlastníci dluhopisů budou mít právo na výtěžek ze zpeněžení Zajištění v rozsahu, v jakém byla jejich pohledávka zajištěna Zajištěním.

Zajištění nemusí postačovat k pokrytí všech dluhů z Dluhopisů

Přestože je Emitent přesvědčen, že hodnota Zajištění je k Datu prospektu dostatečná k tomu, aby byly v plném rozsahu uspokojeny dluhy Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů, nelze zaručit (i s přihlédnutím k tomu, že podmínky na trhu nemovitostí se mohou v době realizace zástavního práva lišit od podmínek k Datu prospektu), že realizace Zajištění umožní uspokojení Dluhů z dluhopisů v plném rozsahu. Výtěžek z realizace Zajištění se snižuje o náklady Agentu pro zajištění a případné další náklady třetích stran spojené s výkonem Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění (viz výše riziko spojené s poplatkem Agentu pro zajištění). Existuje tedy riziko, že v případě realizace Zajištění nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům dluhopisů postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem. Dále existuje riziko, že nemovitosti či jiná aktiva sloužící jako Zajištění bude obtížné či v důsledku nezájmu nemožné v rámci realizace Zajištění zpeněžit nebo že proces prodeje bude nezvykle dlouhý – všechny tyto skutečnosti mohou mít za následek, že pohledávky Vlastníků dluhopisů za Emitentem nebudou plně a v rozumném čase uspokojeny.

Riziko zajištění zřízeného podle zanzibarského práva

Zajištění spočívající v (i) zástavním právu k budovám hotelového rezortu vlastněného WSBR a (ii) zajišťovacím převodu práv z nájmu pozemku, na kterém je umístěn hotelový rezort WSBR je zřízeno podle práva Sjednocené Republiky Tanzanie platného na Zanzibaru („**zanzibarské právo**“). Ačkoliv byly zajišťovací dokumenty a zřízení tohoto Zajištění konzultováno s právními poradci na Zanzibaru, přičemž bylo opatřeno příslušné právní stanovisko zanzibarského právníka o platnosti a vymahatelnosti zajišťovacích dokumentů, nelze vyloučit, že v důsledku interpretace zanzibarských právních předpisů nebo v důsledku změn zanzibarského práva či postupu příslušných státních orgánů na Zanzibaru budou jednotlivá ustanovení zajišťovacích dokumentů nebo celé zajišťovací dokumenty považovány za neplatné nebo nevymahatelné, což může mít negativní vliv na hodnotu Zajištění, jež následně nemusí stačit k uspokojení dluhů Emitenta z Dluhopisů.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost **Beach Resorts Investments Ltd.**, založená podle práva Anglie a Walesu, se sídlem 29 Red Lion Square, WC1R 4AG Londýn, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, reg. č. 06698474, za kterou jedná pan Lukáš Musil, a Jean Francois Laporte.

Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

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

V PRAZE ke dni Data prospektu

Za **Beach Resorts Investments Ltd.**



Jméno: Lukáš Musil
Pozice: člen představenstva



Jméno: Jean Francois Laporte
Pozice: člen představenstva

INFORMACE O PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Obecné informace o Emisi

Emitent vydal Dluhopisy před datem vyhotovení tohoto Prospektu za podmínek nezakládajících povinnost uveřejnit prospekt ve smysl § 35 ZPKT, a to v celkové jmenovité hodnotě 18.000.000 USD (viz kapitola „Znění emisních podmínek“).

Emitent vyhotovil tento Prospekt pouze pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Veřejná nabídka Dluhopisů nebude probíhat.

Osoby zúčastněné na Emisi

Hlavní manažer, administrátor, agent pro výpočty, kotační agent

Emitent na základě Smlouvy o zajištění umístění dluhopisů ze dne 31. 1. 2018 pověřil Hlavního manažera, tj. společnost **J&T BANKA, a.s.**, činností spojenou se zabezpečením umístění Dluhopisů. Hlavní manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat. Odměna Hlavního manažera za zabezpečení umístění Dluhopisů činí 1,70 % z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů upsaných během Emisní doby nebo Dodatečné emisní doby.

Emitent na základě Smlouvy s administrátorem ze dne 31. 1. 2018 pověřil Hlavního manažera, tj. společnost **J&T BANKA, a.s.**, též činnostmi (i) administrátora (platebního zástupce) v souvislosti s prováděním plateb souvisejících s Dluhopisy, (ii) agenta pro výpočty v souvislosti se stanovením výnosu z Dluhopisů a (iii) kotačního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na regulovaný trh BCPP.

Aranžér a Agent pro zajištění

Emitent pověřil na základě Mandátní smlouvy o zabezpečení emise dluhopisů ze dne 31. 1. 2018 Aranžéra, tj. společnost **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, činností spojenou s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s emisí Dluhopisů.

Emitent pověřil na základě Smlouvy s agentem pro zajištění ze dne 31. 1. 2018 Aranžéra, tj. společnost **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, též činností Agentu pro zajištění, na jehož jméno a ve prospěch Vlastníků dluhopisů bude zřízeno zajištění dluhů z Dluhopisů.

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi

Emitentovi není s výjimkou Hlavního manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu „nejlepší snaha“ („best efforts“) a který dále působí jako administrátor, agent pro výpočty a kotační agent, a s výjimkou Aranžéra, který zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů a který dále působí jako Agent pro zajištění, znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisí Dluhopisů, který by byl pro takovou emisi podstatný.

Důvody nabídky a použití výnosů

Dosavadní celkové náklady emise činí cca 8.000.000 Kč. V případě, že by došlo ke zvýšení objemu Emise v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů v maximální možné výši (tj. o 20 %), Emitent odhaduje, že celkové náklady emise Dluhopisů nepřevýší cca. 9.500.000 Kč.

Čistý celkový výtěžek emise Dluhopisů použil Emitent na refinancování vnitroskupinových úvěrů a financování nákladů na výstavbu hotelového rezortu Zuri.

Podmínky nabídky Dluhopisů

Dluhopisy byly vydány před datem vyhotovení tohoto Prospektu a nabídnuty investorům v souladu s čl. 4 emisních podmínek Dluhopisů (viz kapitola „*Znění emisních podmínek*“).

Přijetí k obchodování a náklady na přijetí k obchodování

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování ke dni 17. 10. 2018 nebo po tomto datu. K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP 50.000 Kč a 10.000 Kč roční poplatek z obchodování. Pokud se investor rozhodne nabýt Dluhopisy na regulovaném trhu BCPP, budou mu účtovány poplatky dle sazebníku příslušného člena BCPP a v závislosti na velikosti pokynu.

Hlavní 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. Hlavní manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Souhlas Emitenta s veřejnou nabídkou Dluhopisů prostřednictvím Hlavního manažera jako finančního zprostředkovatele

Emitent neudělil souhlas s použitím tohoto Prospektu pro účely následné veřejné nabídky Dluhopisů. Veřejná nabídka Dluhopisů nebude probíhat.

OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ

Tento Prospekt byl schválen Českou národní bankou podle právních předpisů České republiky, a to za účelem přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o uznání či schválení tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou nabídky na území České republiky a dále s výjimkou případů, kdy taková nabídka splňuje všechny podmínky stanovené pro takovou nabídku a/nebo osobu takovou nabídku provádějící příslušnými právními předpisy státu, ve kterém je taková nabídka činěna.

Emitent zejména upozorňuje potenciální investory do Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány podle zákona o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 („*Securities Act of 1933*“) v platném znění („**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoliv státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou residenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S („*Regulation S - Rules Governing Offers and Sales Made Outside the United States Without Registration Under the Securities Act of 1933*“) 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, kterým se dostane tento Prospekt do držení, jsou povinny se seznámit se všemi omezeními, jež se na ně mohou vztahovat, a taková omezení dodržovat. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v rámci jakéhokoliv právního řádu.

Emitent a Hlavní manažer nabádají investory (nabyvatele Dluhopisů), aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu Prospekt 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 Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny ve vytištěné podobě nebo v elektronické či jiné nehmotné podobě.

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

ZNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK

Tato kapitola obsahuje popis Dluhopisů vydávaných Emitentem v rozsahu těchto emisních podmínek ve smyslu Zákona o dluhopisech („**Emisní podmínky**“).

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Emitent

Emitentem Dluhopisů je společnost Beach Resorts Investment Ltd, založená a existující podle práva Anglie a Walesu, se sídlem 29 Red Lion Square, WC1R 4AG Londýn, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, reg. č. 06698474, která je vlastníkem 76 % akcií ve společnosti White Sands Beach Resort Limited, založené podle práva Zanzibaru, se sídlem Kendwa, Zanzibar, PO Box 3381, Identifikační č. L 13662008 (dále jen „**WSBR**“).

1.2 Forma, podoba, jmenovitá hodnota, druh

Dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele vydávané Emitentem podle Zákona o dluhopisech. Dluhopisy jsou vydávány v předpokládaném celkovém počtu 120 (slovy: sto dvacet) kusů, každý o jmenovité hodnotě 150 000 USD (slovy: sto padesát tisíc amerických dolarů). Dluhopisy budou úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši uvedené v čl. 5.1. Název emise Dluhopisů je “BEACH RES. 7,00/23” a ISIN CZ0000001029.

1.3 Evidence a Vlastník Dluhopisu

Dluhopisy jsou vedeny v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů podle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen „**Centrální evidence**“) vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, Česká republika, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“).

Centrální depozitář vede pro emitenta v souladu s § 4 odst. 1 Zákona o dluhopisech seznam vlastníků dluhopisů. Emitent a/nebo Administrátor bude pokládat osobu vedenou na seznamu vlastníků dluhopisů za osobu oprávněnou vykonávat veškerá práva spojená s Dluhopisem ve všech ohledech a bude provádět ve prospěch této osoby platby v souladu s Emisními podmínkami.

1.4 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak právo Vlastníků Dluhopisů nakládat s Dluhopisy převody může být v souladu s čl. 7.3 pozastaveno počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v čl. 7.3 níže).

1.5 Oddělení práva na výnos, předkupní a výměnná práva

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

1.6 Povinnost splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje, že splatí jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

1.7 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno. Emitent ani emise Dluhopisů nemají samostatný rating.

1.8 Schválení a povolení

Tyto Emisní podmínky, jakož i vydání Dluhopisů, byly schváleny rozhodnutími rady ředitelů (*Boards of Directors*) Emitenta dne 17. 1. 2018 a 7. 2. 2018. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení. Tyto Emisní podmínky ani vydání Dluhopisů nebyly schváleny ze strany ČNB ani žádného jiného orgánu dozoru či dohledu, ať již v České republice či v zahraničí.

1.9 Rovné postavení

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejně.

2. STATUS DLUHŮ Z DLUHOPISŮ

2.1 Status dluhů

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

2.2 Zajištění dluhů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajišťovány následujícím způsobem:

- (a) Zástavním právem prvního pořadí na jméno Agenta pro zajištění (jak je tento definován níže) a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů k nemovitostem, jež tvoří hotelový resort známý jako Zuri Resort Zanzibar, jež jsou umístěny na pozemku č. 635/2004, který je předmětem nájmu na základě smlouvy o nájmu pozemku uzavřené mezi WSBR jako nájemcem a revoluční vládou Zanzibaru dne 16. 3. 2011 a který je vymezen hraničními milníky č. 420, 420/3, 518, 516, 503, 17, 18, 19, 22, 23, 423 a 500, (dále jen „**Zástavní právo k Aktivům**“);
- (b) Zajišťovacím postoupením práv a povinností WSBR, jakožto nájemce, ze smlouvy o nájmu pozemku uzavřené mezi WSBR a Revoluční vládou Zanzibaru (v angličtině: „*Land Lease Agreement*“) ze dne 16. 3. 2011, na jméno Agenta pro zajištění (jak je tento definován níže) a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Zajišťovací postoupení nájmu**“);
- (c) Zástavním právem prvního v pořadí k veškerým akciím Emitenta, vlastněným RSJ Property podfondem, RSJ Investments SICAV a.s., reg. č. 75159678, podfondem RSJ Investments SICAV a.s., se sídlem Na Florenci 2116/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 24704415, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16313 (dále jen „**RSJ Property**“), na jméno Agenta pro zajištění (jak je tento definován níže) a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Zástavní právo k akciím Emitenta**“);

- (d) Zástavním právem prvního v pořadí k akciím WSBR vlastněným Emitentem zřízeným na jméno Agentu pro zajištění (jak je tento definován níže) a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Zástavní právo k akciím WSBR**“);
- (e) Zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám z účtu vedeného pro Emitenta společností J&T BANKA, a.s., založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, IČO: 471 15 378, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1731 (uvedená společnost dále jen „**J&T Banka**“ a uvedený účet dále jen „**Rezervní účet**“), na jméno Agentu pro zajištění (jak je tento definován níže) a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Zástavní právo k rezervnímu účtu**“),

Zástavní právo k Aktivům, Zajišťovací postoupení nájmu, Zástavní právo k akciím Emitenta, Zástavní právo k akciím WSBR a Zástavní právo k rezervnímu účtu se dále označuje společně též jako „**Zajištění**“. Příslušné smlouvy, na základě nichž se zřizuje Zajištění (dále též „**Zajišťovací smlouvy**“), budou Vlastníkům Dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v čl. 11.3).

2.3 Agent pro zajištění

„**Agentem pro zajištění**“ je J&T IB and Capital Markets, a.s., společnost založená a existující podle práva České republiky, se sídlem Praha 8 – Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, IČO: 247 66 259, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16661.

Emitent se rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zajištěním s pomocí institutu Agentu pro zajištění, který je smluvně zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Administrátorovi za účelem jeho výplaty Vlastníkům Dluhopisů v rozsahu nesplnění dluhu Emitenta. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že na činnost Agentu pro zajištění se nepoužije § 1868 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) (ani související ustanovení, zejm. § 1126 a násl. občanského zákoníku). Agent pro zajištění vykonává svoji činnost dle § 2010 odst. 2 občanského zákoníku jako správce Zajištění (Agent pro zajištění není v tomto případě společným a nerozdílným věřitelem Emitenta).

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným výkonem Zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními jednáními v souvislosti se Zajištěním je upraven smlouvou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Kopie Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, účinků insolvenčního řízení, apod.) či v případě podstatného porušení povinností při výkonu funkce Agentu pro zajištění ze strany Agentu pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agentu pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou osobu s oprávněním funkci Agentu pro zajištění vykonávat. Tato změna se však nesmí týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s novým Agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentu pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 12.2.

Veškeré Zajištění je zřízeno na jméno Agentu pro zajištění a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. Úpisem či koupí Dluhopisů dále ustanovuje každý Vlastník Dluhopisu Agentu pro zajištění, aby vystupoval jako jediná strana Zajišťovacích smluv (v jejíž prospěch se zřizuje Zajištění) a aby svým jménem a na účet příslušného Vlastníka Dluhopisu vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze Zajišťovacích smluv.

V souladu s příslušným rozhodnutím Schůze vlastníků (jak je tento pojem definován v čl. 13.1(a)) je Agent pro zajištění oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, případně přistoupit k výkonu Zajištění.

2.4 Zřízení Zajištění

S výjimkou Zástavního práva k Aktivům Emitent zřídí a/nebo zajistí zřízení Zajištění nejpozději do 1. 3. 2018. Zástavní právo k Aktivům se Emitent zavazuje zajistit zřídít nejpozději do 30. 6. 2018. O zřízení Zajištění bez zbytečného odkladu Emitent informuje Agentu pro zajištění a poskytne mu veškerou dokumentaci prokazující zřízení a existenci Zajištění (s výjimkou dokumentace, kterou má Agent pro zajištění k dispozici jako její strana).

Emitent bude Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů a zavazuje se učinit vše, co bude Agent pro zajištění pro účely řádného udržování Zajištění v plném rozsahu požadovat.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům Dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabylo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoliv jednání v souvislosti se Zajišťovacími smlouvami, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění.

Agent pro zajištění dále není povinen

- (a) prověřovat právní titul jakékoliv osoby k majetku, který je předmětem Zajištění;
- (b) mít u sebe Zajišťovací smlouvy nebo jiné dokumenty v souvislosti s majetkem, ke kterému se zřizuje Zajištění s tím, že Agent pro zajištění je oprávněn složit takové dokumenty do úschovy banky poskytující takové služby, notáři či advokátovi; a
- (c) prověřovat ani sledovat, zda došlo k porušení povinností Emitenta z Dluhopisů nebo v jejich souvislosti.

2.5 Postup v případech prodlení se zřízením Zajištění nebo ztráty Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtě uvedené v čl. 2.4 či pokud dojde částečně či zcela k zániku zřízeného Zajištění nebo vyjde-li najevo, že Zajištění nevzniklo nebo nevzniklo platně, je Emitent povinen neprodleně svolat Schůzi vlastníků, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze vlastníků následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

2.6 Vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli dlužné částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím výkonu Zajištění. Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci Dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu Zajištění (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli peněžité pohledávky vůči Emitentovi na základě Dluhopisů prostřednictvím výkonu Zajištění), pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, pak rozhoduje Schůze vlastníků svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami. Rozhodne-li Schůze vlastníků o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, zároveň určí i společný postup a způsob výkonu Zajištění v souladu se zákonem a příslušnými Zajišťovacími smlouvami;

Schůze vlastníků je zejména povinna při svém rozhodování o způsobu výkonu Zajištění respektovat způsoby realizace, lhůty a omezení uvedené v Zajišťovacích smlouvách. Do rozhodnutí Schůze vlastníků není Agent pro zajištění oprávněn Zajištění vykonat; to se neuplatní ve vztahu k jednáním, která jsou nezbytná pro zachování práv ze Zajištění.

2.7 Postup Agenta pro zajištění při vymáhání dluhů a výkonu Zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ porušení povinností (jak definován níže v čl. 9.1) a následně Schůze vlastníků v souladu s čl. 2.6 rozhodne o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění a případném výkonu Zajištění (včetně způsobu výkonu Zajištění), bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze vlastníků, včetně výkonu Zajištění způsobem určeným Schůzí vlastníků, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, Administrátorem či kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu doručen zápis z dané Schůze vlastníků. Před započatím realizace Zajištění je Agent pro zajištění oprávněn požadovat po Vlastnících Dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s realizací Zajištění a další nezbytnou součinnost či ujištění od Vlastníků Dluhopisů (včetně slibu odškodnění za dluhy vzniklé v souvislosti s realizací Zajištění, které by nebyly uhrazeny Emitentem, řádně a včas) související s jeho službami při realizaci Zajištění. Výtěžek z výkonu Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů a případných dalších nákladů vzniklých v souvislosti s výkonem Zajištění, svých pohledávek za Emitentem vzniklých v souvislosti s výkonem jeho funkce a zvláštní odměny ve výši 2,25 % z výtěžku výkonu Zajištění převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů vrácen Emitentovi. V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat (sám nebo prostřednictvím Administrátora) Vlastníky Dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to způsobem uvedeným v příslušném rozhodnutí Schůze vlastníků. V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně (tak, aby na každý Dluhopis připadala stejná část výtěžku) a nesplacená část dluhů z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.

2.8 Smlouva o podpoře projektu

Emitent se zavazuje zajistit, že k Datu emise bude uzavřena smlouva o podpoře projektu (anglicky *Project Support Agreement*) mezi RSJ Property, WSBR a Agentem pro zajištění, na základě které se RSJ Property zaváže poskytnout WSBR peněžní prostředky (nebo jejich poskytnutí WSBR zajistit) na žádost Agenta pro zajištění, pokud peněžní prostředky WSBR nebudou postačovat k úhradě nákladů vymezených v této smlouvě jako „*Expenditure*“ (dále jen „**Smlouva o podpoře projektu**“).

Uplatnění jakýchkoliv práv ze Smlouvy o podpoře projektu je zcela na vlastním uvážení Agentu pro zajištění, přičemž Agent pro zajištění není v této souvislosti vázán žádnými pokyny Vlastníků Dluhopisů, ani těmto Vlastníkům Dluhopisů neodpovídá za jakékoliv konání či opomenutí na základě nebo v souvislosti se Smlouvou o podpoře projektu.

2.9 Dohoda o podřízenosti

Emitent se zavazuje zajistit, že k Datu emise bude uzavřena dohoda o podřízenosti (anglicky *Subordination Agreement*) mezi RSJ Property jako podřízeným věřitelem, Emitentem jako dlužníkem a Agentem pro zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů, na základě které budou pohledávkám Vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů podřízeny pohledávky z úvěrových vztahů mezi RSJ Property a Emitentem (dále jen „**Dohoda o podřízenosti**“).

Uplatnění jakýchkoliv práv z Dohody o podřízenosti je zcela na vlastním uvážení Agentu pro zajištění, přičemž Agent pro zajištění není v této souvislosti vázán žádnými pokyny Vlastníků Dluhopisů, ani těmto

Vlastníkům Dluhopisů neodpovídá za jakékoliv konání či opomenutí na základě nebo v souvislosti s Dohodou o podřízenosti.

3. POVINNOST ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ A DALŠÍ POVINNOSTI EMITENTA

3.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby řádného splnění všech svých dluhů, vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoliv svých dluhů zástavními nebo obdobnými právy třetích osob, které by omezily práva Emitenta na jeho současný nebo budoucí majetek nebo příjmy a/nebo práva WSBR na současný nebo budoucí majetek nebo příjmy WSBR, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby byly jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem, schváleným usnesením Schůze vlastníků.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí s výjimkou takových práv vzniklých v důsledku porušení povinností Emitenta; nebo
- (b) jakákoliv věcná břemena či jiná obdobná práva zřízená za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku v rámci podnikání WSBR, zejména v souvislosti s provozem jeho hotelového projektu.

3.2 Transakce s propojenými osobami

Emitent neuzavře smlouvu s jakoukoliv Propojenou osobou, a ani ve vztahu k Propojené osobě neprovede transakci ani nepřijme opatření, jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku.

„**Propojená osoba**“ znamená pro účely těchto Emisních podmínek, ve vztahu k Emitentovi, (i) osoba ovládaná nebo ovlivněná Emitentem, (ii) osoba ovládající Emitenta nebo osoba s vlivem na Emitenta, nebo (iii) osoba ovládaná nebo ovlivněná stejnou osobou, která ovládá Emitenta (nebo která je osobou s vlivem na Emitenta), přičemž Propojenou osobou se vždy rozumí: společnost RSJ Securities a.s., založená a existující podle práva České republiky, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 008 84 855, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14743, společnost RSJ Services s.r.o., založená a existující podle práva České republiky, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 018 25 259, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 267169, WSBR, společnost Unique Hotel Services s.r.o., založená a existující podle práva České republiky, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 061 50 501, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 277079, společnost RSJ Investments investiční společnost a.s., založená a existující podle práva České republiky, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 053 57 225, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21826, a společnost RSJ Investments SICAV a.s., založená a existující podle práva České republiky, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 247 04 415, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16313.

3.3 Omezení výplat

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech dluhů vyplývajících z Dluhopisů nerozhodne o Distribuci ani neposkytne žádnou Distribuci jinak, než v souladu s tímto čl. 3.3. Porušení tohoto čl. 3.3. je Případem porušení povinností.

V případě, že ukazatel Poměru celkové zadluženosti

- (a) bude roven nebo bude vyšší než **2,2**, je Emitent oprávněn poskytnout Distribuci až do výše 8,000,000 USD za předpokladu, že v důsledku takové Distribuce ukazatel Poměru celkové zadluženosti neklesne pod **2,2**, přičemž tato skutečnost musí být potvrzena prohlášením statutárního orgánu Emitenta uveřejněného způsobem dle čl. 12.2;
- (b) bude roven nebo bude vyšší než **2,0** a zároveň bude nižší než **2,2**, je Emitent oprávněn poskytnout Distribuci až do výše 3,000,000 USD za předpokladu, že v důsledku takové Distribuce ukazatel Poměru celkové zadluženosti neklesne pod **2,0**, přičemž tato skutečnost musí být potvrzena prohlášením statutárního orgánu Emitenta uveřejněného způsobem dle čl. 12.2; a
- (c) bude nižší než **2,0**, není Emitent oprávněn poskytnout žádnou Distribuci.

Tímto čl. 3.3 není dotčen čl. 3.4. Emitent je oprávněn poskytnout Distribuci dle pravidel tohoto čl. 3.3 na základě výše Poměru celkové zadluženosti vypočtené ke dni, který nepředchází den poskytnutí Distribuce o více než 4 měsíce, za předpokladu, že tento výpočet výše Poměru celkové zadluženosti potvrdí Auditor a Emitent toto potvrzení Auditora uveřejní způsobem dle čl. 12.2 přede dnem poskytnutí Distribuce.

3.4 Poměr celkové zadluženosti

Emitent se zavazuje zajistit, že Poměr celkové zadluženosti bude do doby splnění všech dluhů vyplývajících z Dluhopisů vyšší než **1,75**.

Ke dni, ke kterému Poměr celkové zadluženosti bude roven nebo bude nižší než 1,75, nastává případ porušení ukazatele Poměru celkové zadluženosti, který pro vyloučení pochybností nepředstavuje Případ porušení povinností. Emitent se zavazuje nejpozději do třiceti (30) pracovních dní ode dne, kdy se Emitent o případu porušení ukazatele Poměru celkové zadluženosti dozvěděl nebo se dozvědět měl, (i) napravit případ porušení Poměru celkové zadluženosti a (ii) uveřejnit způsobem dle čl. 12.2 informaci o způsobu tohoto napravení spolu s potvrzením statutárního orgánu Emitenta o tom, že porušení ukazatele Poměru celkové zadluženosti bylo napraveno a potvrzením Auditora o zvýšení vlastního kapitálu Emitenta a/nebo Podřízené zadluženosti, jež bylo potřebné k této nápravě porušení ukazatele Poměru celkové zadluženosti. Nesplní-li Emitent povinnost podle předchozí věty, nastává Případ porušení povinností.

3.5 Prostředky na Rezervním účtu

Emitent se zavazuje složit a udržovat na Rezervním účtu peněžní prostředky ve výši určené podle níže stanovených pravidel z částky své Dluhové služby za následujících 12 měsíců (dále jen „**Roční dluhová služba**“), která se stanoví (i) k Datu emise, (ii) k datu úpisu jednotlivých tranší Dluhopisů upsaných během Emisní doby a následně pak vždy k (iii) 30.6. a (iv) 31.12. každého kalendářního roku, popřípadě (iv) k jinému dnu, k němuž byly sestaveny auditované výkazy uveřejněné v souladu s čl. 3.7. (dále jen „**Rozhodné datum**“).

Emitent k pátému (5.) pracovnímu dnu po Datu emise a následně k pátému (5.) pracovnímu dnu po datu úpisu jednotlivých tranší Dluhopisů upsaných během Emisní doby složí na Rezervní účet peněžní prostředky tak, aby peněžní prostředky na Rezervním účtu odpovídaly alespoň 100 % Roční dluhové služby stanovené k Datu emise, resp. k datu úpisu jednotlivých tranší Dluhopisů upsaných během Emisní doby.

Emitent se zavazuje, že vždy nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů od (i) 30.4. a (ii) 30.9. každého kalendářního roku, budou na Rezervním účtu složeny peněžní prostředky alespoň ve výši:

- (a) 100 % Roční dluhové služby, bude-li ukazatel Krytí dluhové služby nižší než **1,3**;

- (b) 50 % Roční dluhové služby, bude-li ukazatel Krytí dluhové služby roven nebo vyšší než **1,3** a zároveň nižší než **1,8**; a
- (c) 25 % Roční dluhové služby, bude-li ukazatel Krytí dluhové služby roven nebo vyšší než **1,8** a zároveň nižší než **2,3**,

příčemž v případě nesplnění uvedené povinnosti nastává Případ porušení povinností.

Bude-li ukazatel Roční dluhové služby roven nebo vyšší než **2,3**, povinnost zajistit složení peněžních prostředků na Rezervní účet Emitentovi nevznikne.

Není-li uvedeno výslovně jinak, stanoví se výše Roční dluhové služby a ukazatel Krytí dluhové služby vždy k nejbližšímu předcházejícímu Rozhodnému datu. Emitent je oprávněn nakládat s peněžními prostředky na Rezervním účtu pouze v rozsahu, v jakém jeho zůstatek převyšuje výši minimální částky, kterou je v souladu s výše uvedenými pravidly povinen udržovat na Rezervním účtu, přičemž výplata z Rezervního účtu může být uskutečněna jen na základě auditovaných výkazů Emitenta sestavených k Rozhodnému datu a uveřejněných v souladu s čl. 3.7, a to nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů od 30. 4. každého kalendářního roku (pro vyloučení pochybností platí, že právo Emitenta uskutečnit výplatu z Rezervního účtu na základě příslušných auditovaných výkazů uplynutím této lhůty zaniká). Tím není dotčena povinnost Emitenta zvýšit peněžní prostředky na Rezervním účtu, aby jejich výše odpovídala výši minimální částky, kterou je v souladu s výše uvedenými pravidly povinen udržovat na Rezervním účtu, jež bude zjištěna na základě neauditovaných výkazů Emitenta uveřejněných v souladu s čl. 3.7.

3.6 Čistý poměr zadluženosti

Emitent se zavazuje zajistit, že Čistý poměr zadluženosti Emitenta bude do doby splnění všech dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů nižší nebo roven hodnotě:

- (a) **5,5**, pokud jde o období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020;
- (b) **5**, pokud jde o období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021; a
- (c) **4,5**, pokud jde o období od 1. 1. 2022 do doby splnění všech dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů,

(dále jen „**Povolené hodnoty**“).

Ke dni, ke kterému Čistý poměr zadluženosti Emitenta přesáhne Povolené hodnoty, nastává případ porušení ukazatele Čistého poměru zadluženosti, který pro vyloučení pochybností nepředstavuje Případ porušení povinností. Emitent má povinnost nejpozději do třiceti (30) dní ode dne, kdy se Emitent o případu porušení ukazatele Čistého poměru zadluženosti dozvěděl nebo se dozvědět měl, (i) napravit případ porušení ukazatele Čistého poměru zadluženosti a (ii) uveřejnit způsobem dle čl. 12.2 informaci o způsobu tohoto napravení spolu s potvrzením auditora o tom, že porušení ukazatele Čistého poměru zadluženosti bylo napraveno (tj. již nepřesahuje Povolené hodnoty). Nesplní-li Emitent povinnost podle předchozí věty, nastává Případ porušení povinností.

3.7 Informace o plnění finančních ukazatelů

Emitent se zavazuje způsobem podle čl. 12.2 uveřejnit:

- (a) nejpozději do 30. 9. 2018
 - (i) pololetní účetní závěrku Emitenta na individuální bázi;

- (ii) informace o výši Zadluženosti Emitenta, výši Podřízené zadluženosti na konsolidované bázi a výši vlastního kapitálu Emitenta na individuální bázi;
- (iii) výpočet Poměru celkové zadluženosti na základě Podřízené zadluženosti, vlastního kapitálu Emitenta na individuální bázi a Zadluženosti na konsolidované bázi s potvrzením tohoto výpočtu formou prohlášení statutárního orgánu Emitenta o plnění kovenantů,

to vše k Rozhodnému datu, tj. ke dni 30.6.2018;

(b) nejpozději do 30. 4. 2019

- (i) roční účetní závěrku Emitenta na individuální bázi ověřenou Auditorem;
- (ii) informace o výši Zadluženosti Emitenta, výši Čisté zadluženosti, výši Podřízené zadluženosti, výši Pro-forma EBITDA i výši skutečné EBITDA Emitenta na konsolidované bázi a výši vlastního kapitálu Emitenta na individuální bázi;
- (iii) výpočet Poměru celkové zadluženost na základě Podřízené zadluženosti, vlastního kapitálu Emitenta na individuální bázi a Zadluženosti na konsolidované bázi s potvrzením tohoto výpočtu Auditorem formou certifikátu nebo zprávy o plnění kovenantů;
- (iv) výpočet Čistého poměru zadluženosti a Krytí dluhovsmé služby, obojí na konsolidované bázi s potvrzením tohoto výpočtu Auditorem formou certifikátu nebo zprávy o plnění kovenantů,

to vše k Rozhodnému datu, tj. ke dni 31. 12. 2018;

(c) nejpozději do 30. 9. 2019

- (i) pololetní účetní závěrku Emitenta na individuální bázi;
- (ii) informace o výši Zadluženosti, výši Čisté zadluženosti, výši Podřízené zadluženosti, výši EBITDA za posledních 12 měsíců (tj. od 1. 7. 2018 do 30. 6. 2019) na konsolidované bázi a výši vlastního kapitálu Emitenta na individuální bázi;
- (iii) výpočet Poměru celkové zadluženosti na základě Podřízené zadluženosti, vlastního kapitálu Emitenta na individuální bázi a Zadluženosti na konsolidované bázi s potvrzením tohoto výpočtu formou prohlášení statutárního orgánu Emitenta o plnění kovenantů;
- (iv) výpočet Čistého poměru zadluženosti a Krytí dluhové služby, obojí na konsolidované bázi s potvrzením tohoto výpočtu formou prohlášení statutárního orgánu Emitenta o plnění kovenantů,

to vše k Rozhodnému datu, tj. ke dni 30. 6. 2019;

(d) nejpozději do 30. 4. 2020

- (i) konsolidovanou roční účetní závěrku Emitenta ověřenou Auditorem;
- (ii) informace o výši Zadluženosti, výši Čisté zadluženosti, výši Podřízené zadluženosti, výši EBITDA, výši vlastního kapitálu Emitenta na konsolidované bázi;
- (iii) výpočet Poměru celkové zadluženosti, Čistého poměru zadluženosti a Krytí dluhové služby na konsolidované bázi s potvrzením tohoto výpočtu Auditorem formou certifikátu nebo zprávy o plnění kovenantů,

to vše k Rozhodnému datu, tj. ke dni 31. 12. 2019;

- (e) vždy nejpozději do 30. 9. každého kalendářního roku počínaje rokem 2020
- (i) konsolidovanou pololetní účetní závěrku Emitenta;
 - (ii) informace o výši Zadluženosti, výši Čisté zadluženosti, výši Podřízené zadluženosti, výši EBITDA za posledních 12 měsíců (tj. od 1. 7. příslušného kalendářního roku do 30. 6. následujícího kalendářního roku) a výši vlastního kapitálu Emitenta na konsolidované bázi;
 - (iii) výpočet Poměru celkové zadluženosti, Čistého poměru zadluženosti a Krytí dluhové služby na konsolidované bázi s potvrzením tohoto výpočtu formou prohlášení statutárního orgánu Emitenta o plnění kovenantů,

to vše k Rozhodnému datu, tj. vždy k 30. 6. takového kalendářního roku;

- (f) vždy nejpozději do 30. 4. každého kalendářního roku počínaje rokem 2021
- (i) konsolidovanou roční účetní závěrku Emitenta ověřenou Auditorem;
 - (ii) informace o výši Zadluženosti, výši Čisté zadluženosti, výši Podřízené zadluženosti, výši EBITDA a výši vlastního kapitálu Emitenta na konsolidované bázi;
 - (iii) výpočet Poměru celkové zadluženosti, Čistého poměru zadluženosti a Krytí dluhové služby na konsolidované bázi s potvrzením tohoto výpočtu Auditorem formou certifikátu nebo zprávy o plnění kovenantů,

to vše k Rozhodnému datu, tj. vždy k 31. 12. předcházejícího kalendářního roku.

Veškeré finanční výkazy Emitenta uveřejňované v souladu s Emisními podmínkami musí být v souladu s IFRS.

3.8 Přijetí k obchodování na regulovaném trhu

Emitent se zavazuje zajistit, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. nejpozději dne 31. 10. 2018; nebude-li rozhodnuto o přijetí k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., což nelze vyloučit, nastane Příklad porušení povinností.

3.9 Přijetí Zadluženosti od třetích osob

Emitent se zavazuje, že žádná osoba ovládaná nebo ovlivněná Emitentem nepřijme žádnou Zadluženost vůči osobě, která není Propojenou osobou. Emitent je oprávněn takovou Zadluženost přijmout, je-li to v souladu s Emisními podmínkami. Pro vyloučení pochybností platí, že osoby ovládané nebo ovlivněné Emitentem mohou přijímat Zadluženost vůči Emitentovi.

3.10 Další informační povinnosti

Emitent se zavazuje písemně informovat Administrátora a v souladu s čl. 12.2. oznámit Vlastníkům dluhopisů jakýkoliv Příklad porušení povinností nebo Změnu kontroly (jak je tento pojem definován v čl. 6.4) nejpozději do 10 pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

Emitent se dále zavazuje v souladu s čl. 12.2. oznámit Vlastníkům dluhopisů výplatu jakékoliv Distribuce učiněné v souladu s těmito Emisními podmínkami, a to nejpozději v den, ke kterému k výplatě Distribuce došlo.

3.11 Definice

Pro účely tohoto článku 3 mají níže uvedené pojmy následující význam:

„**Auditor**“ znamená kteroukoliv z následujících společností: KPMG Česká republika, s.r.o., PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o., Ernst & Young, s.r.o., Deloitte Audit s.r.o., nebo kteroukoliv společnost s těmito společnostmi spřízněnou nebo jinou společnost přijatelnou pro Agenta pro zajištění.

„**Čistá zadluženost**“ znamená celkovou Zadluženost Emitenta na konsolidované bázi k Rozhodnému datu, avšak *po odečtení* celkové výše peněžních prostředků a Peněžních ekvivalentů v držení Emitenta na konsolidované bázi v té době a (v rozsahu, který už nepodléhá jinému odpočtu).

„**Čistý poměr zadluženosti**“ znamená, k Rozhodnému datu, poměr (a) Čisté zadluženosti v takovýto den k (b) ukazateli EBITDA za posledních 12 měsíců bezprostředně předcházejících Rozhodnému datu.

„**Dceřiná společnost**“ znamená v určitém čase jakoukoliv další společnost („**druhá osoba**“) ve vztahu ke kterékoliv společnosti („**první osoba**“),

- (a) jejíž záležitosti a politiku první osoba ovládá nebo má právo ji ovládat, ať už prostřednictvím základního kapitálu, smlouvy, práva jmenovat nebo odvolávat členy řídicího orgánu druhé osoby nebo jinak; nebo
- (b) jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami první osoby v souladu s příslušnými právními předpisy a všeobecně uznávanými účetními principy.

„**Distribuce**“ znamená jakoukoliv výplatu podílu na zisku nebo podílu na jiných vlastních zdrojích, splacení dluhu, půjčku, úvěr, manažerský či správní poplatek, platbu úroků, započtení pohledávek nebo jiné plnění osobě účastnící se (mající podíl) na příslušné osobě provádějící výplatu či Propojené osobě, včetně záloh či provedení jiné obdobné výplaty, ať již v souvislosti s rozdělením zisku nebo jiných vlastních zdrojů, se snížením svého základního kapitálu či jinak s výjimkou (i) plateb realizovaných v rámci běžného obchodního styku za služby související s finančním řízením (zejména za služby týkající se controllingu a reportingu, atd.), a to do celkové roční výše 3 000 000 Kč a (ii) splátek úvěru poskytnutého Emitentovi na základě úvěrové smlouvy (*Loan Agreement*) mezi Emitentem jako dlužníkem a RSJ Property, ze dne 20. 10. 2017, ve znění platném ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek, do celkové výše 11 000 000 USD s tím, že však tato výjimka podle písm. (ii) se uplatní pouze (A) dokud nebyl tento úvěr zcela splacen, nebo (B) dokud neuplynou 2 týdny od konce Emisní doby (jak je tento pojem definován v čl. 4.5), podle toho která z těchto skutečností nastane dříve.

„**Dluhová služba**“ znamená součet splátek úrokového výnosu z Dluhopisů a splátek jakékoliv jiné Zadluženosti za příslušné období s výjimkou splátek jmenovité hodnoty Dluhopisů.

„**EBITDA**“ znamená ve vztahu k Rozhodnému období konsolidovaný zisk Emitenta před zdaněním (s vyloučením výsledků ze zrušených operací – provozů):

- (a) *zvýšený* o nákladové úroky;
- (b) *snížený* o výnosové úroky;

- (c) *zvýšený* o odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku;
- (d) *zvýšený* o změnu stavu rezerv a opravných položek;
- (e) *snížený* o podíl na zisku (*zvýšený* o podíl na ztrátě) přidružených a společných podniků, po zdanění; a
- (f) *zvýšený* o srážkovou daň (WHT) sraženou Emitentovi ve výši, kterou si Emitent započítá v Rozhodném období proti dani z příjmů právnických osob (CIT) v UK.

„**Pro – forma EBITDA**“ znamená ve vztahu k Rozhodnému období EBITDA kalkulovaná tak, jako kdyby byl hotelový resort známý jako Zuri Zanzibar Resort provozovaný WSBR v provozu již od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

„**IFRS**“ znamená Mezinárodní standardy finančního výkaznictví (včetně standardů IAS a včetně výkladových stanovisek SIC a IFRIC) v rozsahu, jakém jsou přijaty Evropskou unií postupem dle článku 3 nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) ze dne 19. července 2002, č. 1606/2002.

„**Krytí dluhové služby**“ znamená k Rozhodnému datu, poměr (a) ukazatele EBITDA za posledních 12 měsíců bezprostředně předcházejících Rozhodnému datu k (b) Dluhové službě za 12 měsíců bezprostředně následujících po Rozhodnému datu.

„**Peněžní ekvivalenty**“ znamenají:

- (a) cenné papíry (nebo certifikáty představující podíl na takových cenných papírech) vydané nebo bezpodmínečně zaručené vládou členského státu Evropské unie, Spojených států amerických 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 podle volby dané osoby předčasně splatitelné nebo vykoupitelné;
- (b) bankovní vklady přes noc (*overnight*), termínované vkladové účty, depozitní certifikáty, bankovní akceptace a vklady na peněžním trhu s domluvenou splatností (a podobné nástroje) do 12 měsíců ode dne jejich nabytí, které byly vydány bankou nebo svěřeneckou společností (*trust company*), která byla založena - nebo je oprávněna působit jako banka nebo svěřenecká společnost - v souladu s právním řádem příslušného členského státu Evropské unie, Spojených států amerických nebo jakéhokoliv státu Spojených států amerických nebo Švýcarska;
- (c) cenné papíry se zpětným odkoupením na dobu maximálně 30 dní pro konkrétní druhy podkladových cenných papírů specifikovaných v bodech (a) a (b) výše, které byly domluveny s jakoukoliv finanční institucí za splnění předpokladů stanovených v bodě (b) výše;
- (d) obchodní cenný papír, kterému byl udělen jeden z dvou nejvyšších ratingů agentury Moody's nebo S&P, se splatností vždy do jednoho roku ode dne jeho nabytí; a
- (e) podíly ve fondech peněžního trhu, které mají alespoň 95 % svých aktiv umístěno do příslušných druhů Peněžních ekvivalentů, které jsou specifikovány v bodech (a) až (d) této definice.

„**Podřízená zadluženost**“ znamená zadluženost Emitenta, která je podřízená dluhům Emitenta z Dluhopisů.

„**Poměr celkové zadluženosti**“ znamená k Rozhodnému datu, poměr (a) součtu vlastního kapitálu Emitenta a Podřízené zadluženosti k (b) Zadluženosti. Vlastní kapitál Emitenta bude pro účely Poměru celkové zadluženosti určován (i) na individuální bázi až do Rozhodného data 30. 6. 2019 (včetně) a (ii) na konsolidované bázi od Rozhodného data 31. 12. 2019 (včetně).

„**Rozhodné datum**“ znamená datum určené jako Rozhodné datum v čl. 3.7, nestanoví-li Emisní podmínky výslovně, že Rozhodné datum je jiné datum.

„**Rozhodné období**“ znamená poslední fiskální pololetí, za které byly příslušné účetní závěrky Emitenta vypracovány a jsou k dispozici.

„**Zadluženost**“ znamená jakýkoli dluh vzniklý v souvislosti s (vždy s vyloučením dvojího započítání):

- (a) přijatým úvěrem či zápůjčkou;
- (b) směnkou;
- (c) dluhopisem nebo jiným podobným nástrojem;
- (d) leasingem, který se považuje za finanční či kapitálový;
- (e) faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k jejich zpětnému postoupení na postupitele či jeho postihu;
- (f) pořizovací cenou majetku v rozsahu, v jakém je placena po jeho dodání, pokud je odložení splatnosti ujednáno primárně jako metoda získání financování či financování pořízení předmětného majetku;
- (g) jinou transakcí, jejímž komerčním účinkem je vypůjčení si finančních prostředků;
- (h) ručením, finanční zárukou, závazkem odškodnit nebo podobným závazkem, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě v souvislosti s jakoukoli transakcí uvedenou shora; nebo
- (i) jakýmkoli podmíněným závazkem souvisejícím s plněním z vystaveného akreditivu, finanční záruky a obdobného instrumentu vydaného ve prospěch jakékoli třetí osoby nebo souvisejícím s vrácením přijatých kaucí či obdobných jistot,

s tím, že pro účely výpočtu Zadluženosti nebude přihlíženo k Podřízené zadluženosti.

4. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

4.1 Datum emise, emisní kurz

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 8. 2. 2018 (dále jen „**Datum emise**“). Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (sto procent) jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných během Emisní doby (jak je tento pojem definován v čl. 4.5 těchto Emisních podmínek) po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.

4.2 Způsob a místo upisování Dluhopisů

Emitent na základě smlouvy o zajištění umístění dluhopisů ze dne 23. 1. 2018 (dále jen „**Smlouva o umístění**“) pověřil společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, IČ: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (dále jen „**J&T Banka**“), jako hlavního manažera (dále jen „**Hlavní manažer**“) nabídky Dluhopisů činností spojenou se zabezpečením umístění (upsání) Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že nejnižší možná investice pro jednoho investora je vyšší než částka odpovídající limitu 100 000 EUR (sto tisíc euro), není s veřejným nabízením Dluhopisů spojena povinnost uveřejnit prospekt.

Hlavní manažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise byly na finančním trhu umístěny (tj. upsány investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, není Hlavní manažer povinen jakékoli Dluhopisy sám upsat či koupit.

Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi na základě smluvního ujednání mezi Hlavním manažerem a jednotlivými investory, případně je sám upíše Hlavní manažer. Předpokládá se, že investoři budou osloveni Hlavním manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky k úpisu Dluhopisů. Hlavní manažer před sjednáním úpisu a koupě Dluhopisů poskytne investorovi tyto Emisní podmínky na trvalém nosiči dat.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebude omezena (v každém případě však bude odpovídat alespoň emisnímu kurzu jednoho Dluhopisu). Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovou jmenovitou hodnotou emise. V případě, že v určitý den budou upsány Dluhopisy, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota spolu se souhrnnou jmenovitou hodnotou všech ostatních Dluhopisů vydaných či účinně upsaných před tímto dnem převyšší předpokládaný objem emise (a zároveň Emitent nerozhodne o emisi většího objemu Dluhopisů dle článku 4.5 níže), vyhrazuje si Hlavní manažer právo každému z upisovatelů, kteří v daný den upsali některý z Dluhopisů, snížit počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby (i) celkový upsaný objem emise Dluhopisů nepřevyšil předpokládaný Objem emise a (ii) poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek upisovací částky, který Hlavní manažer od upisovatele již přijal, bude Hlavním manažerem vrácen bez zbytečného odkladu na účet, ze kterého byl poukázán, nedohodnou-li se Hlavní manažer a příslušný upisovatel jinak.

4.3 Způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům

Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, respektive (dle instrukce přijaté od upisovatele) v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře prostřednictvím Centrálního depozitáře, tedy proti zaplacení emisní ceny stanovené jako součet příslušného emisního kurzu a počtu upsaných Dluhopisů.

4.4 Způsob a místo úhrady emisního kurzu upsaného Dluhopisu

K datům vypořádání obchodů budou umístěné Dluhopisy připsány na majetkové účty jednotlivých upisovatelů v Centrálním depozitáři proti zaplacení emisního kurzu na účet sdělený Hlavním manažerem jednotlivým upisovatelům.

4.5 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Emisní doba

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů (dále jen „**Předpokládaný objem emise**“) činí 18 000 000 USD (slovy: osmnáct milionů amerických dolarů). Lhůta pro upisování Dluhopisů začne běžet počátkem dne 8. 2. 2018 a skončí dne 8. 2. 2019 (dále jen „**Emisní doba**“).

Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Emisní doby vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise Dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byl Předpokládaný objem emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí 20 % procent předpokládané celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent může vydat Dluhopisy v menším objemu emise Dluhopisů, než je Předpokládaný objem emise, jestliže se do konce Emisní doby nepodaří upsat Předpokládaný objem emise.

Emitent je oprávněn vydávat Dluhopisy postupně (v tranších) během Emisní doby.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování Dluhopisů oznámí Emitent osobě oprávněné k vedení evidence Dluhopisů skutečnost, že vydal Dluhopisy v menším nebo ve větším objemu emise, než byla předpokládána celková hodnota Emise Dluhopisů. Skutečnost uvedenou v předchozí větě též Emitent zpřístupní způsobem stanoveným v čl. 12.

5. VÝNOS DLUHOPISU

5.1 Úročení dluhopisů

Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,00 % p. a.

5.2 Určení výnosu

Výnosy budou přirůstat od prvního do posledního dne každého Výnosového období (jak je tento pojem definován v čl. 5.5). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet výnosu uvedené v čl. 5.4. Celková částka úrokového výnosu vypočtená podle toho odstavce bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa.

5.3 Konec úročení

Výnos z Dluhopisů přestane přirůstat Dnem konečné splatnosti Dluhopisů (jak je definován v čl. 6.1 níže) nebo Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je definován v čl. 6.2, resp. 6.3 níže) za podmínky, že celá jmenovitá hodnota Dluhopisů byla splacena.

Nedojde-li k úplnému splacení Dluhopisů v den jejich splatnosti, úročí se Dluhopisy (resp. jejich nesplacená část) pevnou úrokovou sazbou dle čl. 5.7 a za podmínek uvedených v tomto čl. 5.

5.4 Konvence pro výpočet výnosu

Pro účely výpočtu výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

5.5 Splatnost výnosu

Výnosy budou vypláceny za každé výnosové období zpětně, jak je vymezeno v čl. 5.6 (dále jen „**Výnosové období**“), a to vždy k 8. 2. a 8. 8. (dále jen „**Den výplaty výnosu**“). Prvním Dnem výplaty výnosů bude 8. 8. 2018.

5.6 Výnosová období

Výnosovým obdobím se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí období počínaje Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty výnosu (bez tohoto dne), a dále každé bezprostředně navazující šesti měsíční období počínaje Dnem výplaty výnosu (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty výnosu (vždy bez tohoto dne) až do splatnosti Dluhopisů. Pro účely počátku a konce běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty výnosu neposouvá v souladu s konvencí pracovního dne.

5.7 Úročení v případě prodlení Emitenta

Jestliže bude Emitent v prodlení se splacením Dluhopisů nebo s vyplacením výnosu Dluhopisů, bude takový dluh Emitenta úročen nadále pouze úrokovou sazbou ve výši 7,00 % p. a.

6. SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NABYTÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM

6.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 8. 2. 2023 (dále jen „**Den konečné splatnosti Dluhopisů**“), a to v souladu s čl. 7.

6.2 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 12.2. nejméně 30 (třicet) dnů před účinností takového rozhodnutí (den účinnosti takového rozhodnutí dále jen „**Den předčasné splatnosti Dluhopisů**“), učinit Dluhopisy předčasně splatnými s tím, že součástí takového oznámení bude vždy stanovení Dne předčasné splatnosti Dluhopisů. Jako Den předčasné splatnosti může Emitent určit pouze (i) Den výplaty výnosu, který bude následovat po dni prvního výročí Data emise (tento den vyjímaje), pokud nenastal Příklad porušení povinností, nebo (ii) jakýkoliv den, pokud nastal Příklad porušení povinností.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů v Den předčasné splatnosti Dluhopisů postupem podle čl. 7.

Oznámením Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů vzniká Vlastníkům Dluhopisů též právo na výplatu mimořádného úrokového výnosu. Mimořádný úrokový výnos u každého Dluhopisu odpovídá částce stanovené podle následujícího vzorce:

$$MLV = \frac{7,0\% \times ND \times m}{60} \text{ (v USD)}$$

kde

MLV znamená mimořádný úrokový výnos připadající na příslušný Dluhopis;

ND znamená jmenovitou hodnotu příslušného Dluhopisu;

m znamená počet měsíců, který zbývá ode Dne předčasné splatnosti Dluhopisů do Dne konečné splatnosti Dluhopisů; v případě že doba, jež zbývá ode Dne předčasné splatnosti Dluhopisů do Dne konečné splatnosti neodpovídá celému počtu měsíců, vyjádří se **m** desetinným číslem, jež odpovídá součtu (i) počtu celých měsíců, jež zbývají ode Dne předčasné splatnosti Dluhopisů do Dne konečné splatnosti, a (ii) počtu dní z nikoliv celého měsíce, jež se pro účely vyjádření desetinným číslem vydělí číslem 30.

Mimořádný úrokový výnos, vznikne-li na něj nárok, se vyplatí výlučně spolu se jmenovitou hodnotou Dluhopisů a postupem a za podmínek, podle jakých proběhne vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (zejména čl. 7).

6.3 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

Vlastníci Dluhopisů nejsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů s výjimkou předčasného splacení v souladu s čl. 6.4, 9 a 13.4 (den, kdy mají být Dluhopisy v takovém případě předčasně splaceny dále jen „**Den předčasné splatnosti Dluhopisů**“).

6.4 Předčasné splacení Dluhopisů v důsledku změny kontroly

V případě, že nastane jakákoliv skutečnost (právní, faktická či jiná), která má za následek, že RSJ Property není nebo přestane být oprávněna vykonávat přímo či nepřímo (prostřednictvím jím ovládaných osob) více než 51 % hlasovacích práv spojených s akciemi Emitenta (dále jen „**Změna kontroly**“), je Emitent povinen tuto skutečnost oznámit Vlastníkům Dluhopisů postupem podle čl. 12.2 a současně může kterýkoli Vlastník Dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny ve lhůtě třiceti (30) dní ode dne, kdy se dozví o Změně kontroly (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“), požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s čl. 7 a níže uvedeného mimořádného úrokového výnosu.

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisů dle tohoto čl. 6.4 se stávají splatnými v den (takový den, vedle jiných dnů takto označených v Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti Dluhopisů**“), který následuje po uplynutí lhůty třiceti (30) dní ode dne, kdy Vlastník Dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení.

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

Oznámením o předčasném splacení dle tohoto čl. 6.4 vzniká Vlastníkům Dluhopisů též právo na výplatu mimořádného úrokového výnosu ve výši 1 % ze jmenovité hodnoty každého Dluhopisu. Mimořádný úrokový výnos, vznikne-li na něj nárok, se vyplatí výlučně spolu se jmenovitou hodnotou Dluhopisu a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem narostlým na Dluhopisech v souladu s čl. 7 a postupem a za podmínek, podle jakých proběhne vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (zejména čl. 7).

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 6.4 se jinak přiměřeně použije čl. 7.

6.5 Nabytí Dluhopisů Emitentem

Emitent je oprávněn kdykoliv nabývat do svého vlastnictví Dluhopisy, a to jakýmkoli způsobem a, v případě úplatného nabytí, za jakoukoli cenu.

6.6 Zánik Dluhopisů nabytých Emitentem

Dluhopisy nabyté Emitentem přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je na základě svého volného uvážení oprávněn rozhodnout, zda Dluhopisy bude držet ve svém majetku, zda je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku. Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti Dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti Dluhopisů předchází.

6.7 Výkon práv spojených s vlastními Dluhopisy

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Schůze vlastníků**“) se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a vyplatit výnos Dluhopisů v amerických dolarech (USD). Jmenovitá hodnota Dluhopisů a výnosy Dluhopisů budou splaceny Vlastníkům Dluhopisů Emitentem za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

7.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a vyplacení výnosů Dluhopisů bude Emitentem prováděno k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také „**Den konečné splatnosti Dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti Dluhopisů**“ nebo „**Den výplaty výnosu**“ nebo každý z těchto dní také „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

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

7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

(a) Jmenovitá hodnota

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisů ke konci kalendářního dne, který (i) v případě konečného splacení o 30 (třicet) dnů předchází Dni konečné splatnosti Dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů (dále jen „**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“).

„**Datem ex-jistina**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-jistina, nebo kdykoli po tomto dni.

Pokud to nebude odporovat platným a účinným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na vyzvu Emitenta učiněnou Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 12.2 je Vlastník Dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

(b) Výnosy Dluhopisu

Oprávněné osoby, kterým Emitent vyplatí výnosy Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 30 (třicet) dnů předchází Dni výplaty výnosu Dluhopisů (dále jen „**Rozhodný den pro vyplacení výnosů**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“).

„**Datem ex-výnos**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro vyplacení výnosů.

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-vynos, nebo kdykoli po tomto dni. Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, nebo ověřeným podpisem oprávněným pracovníkem Administrátora, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést, které bude obsahovat dostatečnou informaci o účtu, na který má být platba provedena, umožňující Administrátorovi platbu provést; v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší 6 (šesti) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku a/nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna za Oprávněnou osobu takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen taktéž nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zmocněnec, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a Administrátor ani Emitent neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

V případě originálů cizích veřejných listin nebo úředního ověření v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto čl. 7.3, je Administrátorovi doručena v souladu s tímto čl. 7.3 a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto čl. 7.3, je považována za řádnou.

Pokud není v Instrukci výslovně uvedeno jinak, platí Instrukce pouze pro nejbližší Den výplaty následující po jejím vystavení. Aby Instrukce platila pro všechny budoucí platby týkající se Dluhopisů, musí být v ní výslovně uvedeno, že je určena pro všechny platby výnosů a splacení jmenovité hodnoty (resp. pro všechny platby týkající se Dluhopisů). Oprávněná osoba může případně udělit jinou Instrukci (dále jen „**Změnová Instrukce**“) nebo předchozí Instrukci odvolat. Případné odvolání Instrukce musí být Administrátorovi věrohodným způsobem sděleno písemným oznámením doručeným mu nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. Je-li součástí Instrukce plná moc, na základě níž může za Oprávněnou osobu jednat zmocněnec, pokládá se za platnou a účinnou až do doručení jejího písemného odvolání zmocnitelem Administrátorovi (přičemž předmětné odvolání bude dostatečně určitě specifikovat Instrukci, ke které se vztahuje).

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na základě řádné Instrukce a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora.

Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto čl. 7.3, pak se závazek splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu nebo výnosy Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto čl. 7.3 a pokud je nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto čl. 7.3, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby. Emitent ani Administrátor dále neodpovídají za to, že platba je poslána na bankovní účet uvedený v Instrukci, pokud Změnová Instrukce nebo odvolání Instrukce nebo odvolání plně moci v souvislosti s Instrukcí je doručeno Administrátorovi později než 5 (pět) pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.

7.4 Změna způsobu a místa provádění plateb

Administrátor je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna nesmí způsobit Vlastníkům Dluhopisů újmu. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům Dluhopisů oznámeno v souladu s čl. 12.2.

8. ZDANĚNÍ

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

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

Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisů fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem) podléhají zdanění v České republice v souladu se smlouvou o zamezení dvojímu zdanění uzavřenou mezi Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irsku a Českou republikou. Dle Zákona o daních z příjmů fyzická osoba úrokový příjem z Dluhopisů přijatý ze zahraničí přizná ve svém daňovém přiznání a uplatní se příslušná sazba daně z příjmů fyzických osob (15 % v roce 2018).

Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek platí, že v případě, že úrok z Dluhopisů plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není základním investičním fondem, fondem penzijní společnosti nebo institucí penzijního pojištění (s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění), je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (19% v roce 2018).

Úrokový příjem plynoucí z Dluhopisů daňovému nerezidentovi České republiky není v České republice předmětem zdanění.

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTÍ

9.1 Případy porušení povinností

Pokud nastane, kterákoliv z níže uvedených skutečností a takováto skutečnost bude trvat (každá z takovýchto skutečností dále jen „Případ porušení povinností“):

(a) *Neplacení*

jakákoliv platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s čl. 7 a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (deset) pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(b) *Porušení finančních povinností*

nastane skutečnost výslovně označená jako „Případ porušení povinností“ v čl. 3.3, 3.4, 3.5 nebo 3.6.

(c) *Porušení jiných povinností*

Emitent nesplní nebo nedodrží kteroukoliv svou povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a) nebo (b) tohoto čl. 9.1 výše) v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek, resp. Zajišťovacích smluv, a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(d) *Křížové neplnění dluhů*

jakýkoliv dluh Emitenta nebo jiného člena Skupiny v souhrnné částce přesahující 1 000 000 USD nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně nebude příslušným dlužníkem uhrazen v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty k plnění, která byla původně stanovena; nebo jakýkoliv takovýto dluh je prohlášen splatným před původním datem splatnosti jinak než na základě rozhodnutí dlužníka nebo (za předpokladu, že nenastal případ porušení povinností, jakkoliv označený) na základě rozhodnutí věřitele; nebo

(e) *Soudní a jiná rozhodnutí*

Emitent nebo člen Skupiny nesplní jakoukoliv soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 1 000 000 USD nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně, a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dní od doručení takovéhoto pravomocného rozhodnutí Emitentovi, resp. příslušnému členovi Skupiny, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(f) *Protiprávnost*

povinnosti z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit kteroukoliv svou významnou povinnost podle Emisních podmínek nebo z Dluhopisů; nebo

(g) *Platební neschopnost*

Emitent nebo jiný člen Skupiny je v úpadku nebo podá návrh na vyhlášení konkurzu na svůj majetek, povolení restrukturalizace nebo podá podobný insolvenční návrh; ve vztahu k Emitentovi nebo členovi Skupiny je podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh; nebo soud nebo jiný orgán příslušné jurisdikce vyhlásí na majetek Emitenta nebo člena Skupiny konkurz, povolí restrukturalizaci nebo vydá jiné podobné rozhodnutí; nebo takovýto insolvenční návrh nebo řízení je soudem pozastaveno z toho důvodu, že Emitentův majetek, resp. majetek člena Skupiny, nepostačuje na úhradu nákladů řízení; nebo

(h) *Zrušení a likvidace*

bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu nebo jiného příslušného orgánu nebo přijato usnesení valné hromady nebo jiného příslušného orgánu Emitenta nebo WSBR o zrušení Emitenta nebo WSBR s likvidací nebo bez likvidace; nebo

(i) *Změna kontroly nad WSBR*

Emitent přestane být vlastníkem nejméně 70 % akcií ve WSBR nebo přestane být oprávněn vykonávat nejméně 70 % hlasovacích práv ve WSBR; nebo

(j) *Zproštění se či ukončení Zajištění*

Emitent nebo jiná osoba poskytující Zajištění podala námitku kvůli neplatnosti nebo neúčinnosti Zajištění nebo kteréhokoliv jeho ustanovení nebo nedojde ke zřízení Zajištění za podmínek a ve lhůtách určených v čl. 2.4 nebo nastane kterákoliv z níže uvedených skutečností:

- (i) zástavní nebo jiná obdobná práva v rámci Zajištění nebudou zástavními právy nebo jinými obdobnými právy prvního pořadí; nebo
- (ii) Zajištění nebo kterékoli ustanovení Zajišťovacích smluv přestane být kdykoliv z jakéhokoliv důvodu platné a účinné,

leďaže (A) k některé z těchto skutečností uvedených pod písm. (i) nebo (ii) výše („**příslušná skutečnost**“) dojde nezávisle na vůli Emitenta nebo jiné osoby poskytující Zajištění, (B) příslušnou skutečnost lze napravit a Emitent zajistí nápravu nejpozději do 30 dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se s vynaložením náležitě péče dozvědět měl a (C) schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů nebude v důsledku příslušné skutečnosti podstatně zhoršena; nebo

(k) *Ukončení podnikání*

Emitent nebo WSBR přestane podnikat nebo přestane být oprávněn vykonávat hlavní předmět svojí činnosti, kterou je v případě Emitenta držba a správa majetkových účastí a v případě WSBR provoz hotelového resortu známého jako Zuri Zanzibar Resort; nebo

(l) *Úkony ze strany věřitelů*

Emitent nebo člen Skupiny nesplní řádně a včas povinnost uloženou jakýmkoliv vykonatelným rozhodnutím soudu, rozhodčího soudu, rozhodce, správního nebo jiného orgánu státní moci a/nebo jakýmkoliv podstatným majetkem Emitenta nebo člena Skupiny bude dotčen výkonem rozhodnutí, exekucí, nedobrovolnou veřejnou dražbou, nucenou správou, zabavením nebo jiným obdobným úkonem, přičemž pro účely tohoto ustanovení se podstatným majetkem rozumí majetek, jehož odhadovaná tržní hodnota přesahuje částku 1 000 000 USD, nebo majetek, který je předmětem Zajištění; nebo

(m) *Nepovolená přeměna*

dojde k fúzi, rozdělení, změny právní formy Emitenta nebo převodu jmění Emitenta na společníka nebo k jakémukoli obdobné přeměně Emitenta dle jakýchkoli příslušných právních předpisů nebo Emitent o takové přeměně rozhodne bez souhlasu Schůze vlastníků dle čl. 13; nebo

(n) *Vyřazení z regulovaného trhu*

poté, co byly Dluhopisy přijaty k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s. dojde k podání žádosti o vyřazení dluhopisů z obchodování na tomto Regulovaném trhu nebo dojde k vyřazení dluhopisů z obchodování na tomto Regulovaném trhu z jakéhokoli důvodu bez souhlasu Schůze vlastníků dle čl. 13; nebo

(o) *Porušení Smlouvy o podpoře projektu*

RSJ Property nesplní svou povinnost poskytnout peněžní prostředky na žádost Agentu pro zajištění v souladu se Smlouvou o podpoře projektu ani ve lhůtě třiceti (30) dní od doručení žádosti Agentu pro zajištění nebo RSJ Property nesplní jinou povinnost dle Smlouvy o podpoře projektu ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dní a Agent pro zajištění o tomto porušení informuje Vlastníky dluhopisů uveřejněním na webových stránkách Administrátora v části https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru,

(p) *Porušení Dohody o podřízenosti*

Emitent nebo RSJ Property nesplní jakoukoliv povinnost dle Dohody o podřízenosti ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dní a Agent pro zajištění o tomto porušení informuje Vlastníky dluhopisů uveřejněním na webových stránkách Administrátora v části https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru,

potom může kterýkoliv Vlastník Dluhopisů na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s čl. 5.2, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů dle čl. 9.2 a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s čl. 9.2.

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Veškeré částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu podle předcházejícího čl. 9.1 se stávají splatnými třicet (30) dnů po dni, kdy Vlastník Dluhopisu doručil Emitentovi a Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení adresované Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti Dluhopisů**“), ledaže by příslušné porušení povinností bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů, nebo by takovéto Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět.

9.3 Skupina

Pro účely tohoto čl. 9 znamená „**Skupina**“ Emitenta, WSBR a společnost Unique Hotel Services s.r.o., založenou a existující podle práva České republiky, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 061 50 501, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 277079.

10. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

11. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZABEZPEČENÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ, SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NA VYPLACENÍ VÝNOSU DLUHOPISŮ

11.1 Zabezpečení vydání Dluhopisů

Emitent na základě Smlouvy o umístění dluhopisů pověřil společnost J&T Banka, aby vykonávala činnosti Hlavního manažera.

11.2 Zabezpečení výplat

Emitent na základě Smlouvy s administrátorem ze dne 23. 1. 2018 (dále jen „**Smlouva s Administrátorem**“) pověřil společnost J&T Banka: (i) funkcí platebního zástupce, tedy výkonem služeb spojených s výplatami výnosů (úroků) a se splacením Dluhopisů a dalších souvisejících služeb (dále jen „**Administrátor**“) a (ii) výkonem služeb týkajících se výpočtů spojených s Dluhopisy (dále jen „**Agent pro výpočty**“).

Kopie Smlouvy s Administrátorem bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně. Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se seznámili se Smlouvou s Administrátorem, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů.

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

11.3 Určená provozovna

Určená provozovna a výplatní místo Administrátora („**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese: J & T BANKA, a.s., Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8.

12. ZPŘÍSTUPNĚNÍ A OZNÁMENÍ

12.1 Zpřístupnění Emisních podmínek

Tyto Emisní podmínky jsou zpřístupněny investorům v Určené provozovně na nosiči informací, který umožňuje reprodukci Emisních podmínek v nezměněné podobě a uchování Emisních podmínek tak, aby mohly být využívány do data splatnosti Dluhopisů.

12.2 Oznámení Vlastníkům Dluhopisů

Není-li dále stanoveno jinak, jakékoli oznámení Vlastníkům Dluhopisů dle Emisních podmínek bude učiněno na webových stránkách Emitenta, www.zurizanzibar.com v části, v níž Emitent uveřejňuje informace o jím vydávaných Dluhopisech, na kterých uveřejní informaci o tom, čeho se oznámení týká, a současně zajistí, že celé znění oznámení bude bezplatně dostupné k nahlédnutí v Určené provozovně v běžných pracovních hodinách, anebo umožní získat přístup k celému znění oznámení prostřednictvím prostředků umožňujících dálkový přístup.

Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení učiněno stanoveným způsobem.

V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

12.3 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení, které má být podle těchto Emisních podmínek doručeno Emitentovi, bude řádně učiněno, pokud bude doručeno Emitentovi na adresu Na Florenci 2116/15, 110 00, Praha 1. Pro účely řádného doručení bude jakékoliv oznámení obsahovat označení název Dluhopisů BEACH RES. 7,00/23 a ISIN CZ0000001029.

13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

13.1 Působnost a svolání Schůze vlastníků

(a) Právo svolat Schůzi vlastníků

Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále také jen „**Schůze vlastníků**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze vlastníků hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi vlastníků si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisu, nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze vlastníků (viz čl. 13.1(c)) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi vlastníků, tj. výpis z evidence ve vztahu k emisi Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi vlastníků. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze vlastníků.

(b) Schůze vlastníků svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi vlastníků a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů v případě:

- (i) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze vlastníků ke změně Emisních podmínek vyžaduje;
- (ii) návrhu na fúzi, rozdělení, změnu právní formy Emitenta nebo převodu jmění Emitenta na společníka nebo na jakoukoliv obdobnou přeměnu Emitenta dle jakýchkoliv příslušných právních předpisů;
- (iii) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici se závodem Emitenta nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou je Emitent, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu Dluhopisů;
- (iv) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- (v) návrhu na podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor;
- (vi) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z Dluhopisů, a
- (vii) jsou-li splněny podmínky pro svolání Schůze vlastníků podle čl. 2.5 Emisních podmínek.

(dále jen „**Změny zásadní povahy**“).

(c) Oznámení o svolání Schůze vlastníků a odvolání Schůze vlastníků

Svolavatel oznámí konání Schůze vlastníků způsobem stanoveným v čl. 12.2, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze vlastníků. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů a nedohodne-li se svolavatel s Emitentem na oznámení o svolání Schůze vlastníků způsobem uvedeným čl. 12.2, je svolavatel povinen oznámení o svolání Schůze vlastníků uveřejnit alespoň v jednom celostátně distribuovaném deníku, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze vlastníků; ve stejné lhůtě je svolavatel také povinen doručit oznámení Emitentovi.

Oznámení o svolání Schůze vlastníků musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta, (ii) název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze vlastníků, přičemž místem konání Schůze vlastníků může být pouze místo na území hl. m. Prahy, datum konání Schůze vlastníků musí připadat na den, který je pracovním dnem a hodina konání Schůze vlastníků nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iv) program jednání Schůze vlastníků, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze vlastníků, lze na této Schůzi vlastníků rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze vlastníků, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze vlastníků a hlasovat na ní

(a) Rozhodný den pro účast na schůzi

Schůze vlastníků je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní osoba (taková osoba dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“), která bude Vlastníkem Dluhopisů na konci 7. (sedmého) kalendářního dne předcházejícího konání příslušné Schůze vlastníků (dále jen „**Rozhodný den pro účast na schůzi**“)

(b) Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi vlastníků má počet hlasů odpovídající jejímu podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části Emise (podle stavu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi).

(c) Účast dalších osob na Schůzi vlastníků

Emitent je povinen účastnit se Schůze vlastníků, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze vlastníků hosté přizvaní Emitentem.

13.3 Průběh Schůze vlastníků, rozhodování Schůze vlastníků

(a) Usnášeníschopnost

Schůze vlastníků je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky Dluhopisů, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) jmenovité hodnoty nesplacené části emise Dluhopisů.

Není-li Schůze vlastníků, která má rozhodnout o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi vlastníků tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze vlastníků. Konání náhradní Schůze vlastníků s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze vlastníků. Náhradní Schůze vlastníků je schopna se usnášet bez ohledu na podmínku uvedenou v předcházejícím odstavci.

Před zahájením Schůze vlastníků je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na Schůzi vlastníků informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této Schůzi vlastníků. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku nezapočítávají.

(b) Předseda Schůze vlastníků

Schůzi vlastníků svolané Emitentem předsedá předseda určený Emitentem. Schůzi vlastníků svolané Vlastníkem Dluhopisů nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi vlastníků osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze vlastníků, kterou nesvolává Emitent.

(c) Společný zástupce

Schůze vlastníků může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činnostmi ve vztahu k Dluhopisům (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze vlastníků odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným Společným zástupcem. Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům Dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze vlastníků v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

(d) Rozhodování Schůze vlastníků

Schůze vlastníků o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi; jde-li však o rozhodnutí o ustavení nebo odvolání společného zástupce anebo o schválení změny emisních podmínek, vyžaduje se k přijetí rozhodnutí souhlas tří čtvrtin přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

13.4 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

(a) Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze vlastníků

Jestliže Schůze vlastníků souhlasila se změnou Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze vlastníků hlasovala na Schůzi vlastníků proti návrhu usnesení Schůze vlastníků nebo se příslušné Schůze vlastníků nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**“), může požadovat předčasné splacení Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezceizila.

Toto právo musí být žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze vlastníků podle čl. 13.5 písemnou žádostí (dále jen „**Žádost**“) doručenou Emitentovi, jinak zaniká. Dluhopisy (spolu s přirostlým a nezaplaceným výnosem) se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti Dluhopisů**“), a budou vypláceny v souladu s čl. 7.

(b) Náležitosti Žádosti o předčasné splacení

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s čl. 13.4 žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 7.

13.5 Zázpis z jednání

O jednání Schůze vlastníků pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze vlastníků zápis, ve kterém uvede závěry Schůze vlastníků, zejména usnesení, která taková Schůze vlastníků přijala. Pokud je svolavatelem Schůze vlastníků Vlastník Dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze vlastníků doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze vlastníků rovněž Emitentovi. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze vlastníků zpřístupnit všechna rozhodnutí Schůze vlastníků, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze vlastníků je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze vlastníků je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v sídle Emitenta.

Pokud Schůze vlastníků projednávala změnu těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi vlastníků a o rozhodnutí Schůze vlastníků pořízen notářský zápis. Pokud Schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků Dluhopisů, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků Dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

14. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

14.1 Souhlas schůze

Ke změně Emisních podmínek se vyžaduje návrh změny ze strany Emitenta (nikoli jiné osoby) a předchozí souhlas Schůze vlastníků, ledaže se jedná o změny

- (a) přímo vyvolané změnou právní úpravy;
- (b) které se netýkají postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů;
- (c) které jsou nezbytné z důvodu přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, nebo
- (d) k jejichž provedení opravňují Emitenta tyto Emisní podmínky (především čl. 7.4).

14.2 Zpřístupnění změn

Emitent bez zbytečného odkladu po změně Emisních podmínek zpřístupní investorům způsobem, kterým byly zpřístupněny Emisní podmínky, takovou změnu Emisních podmínek a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně.

14.3 Práva investora

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

15. ROZHODNÉ PRÁVO A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě právních předpisů České republiky, zejména na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 89/1990 Sb., občanský zákoník. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů týkajících se Dluhopisů, Emisních podmínek nebo s nimi související budou rozhodovat obecné (státní) soudy České Republiky, přičemž v prvním stupni bude místně příslušným Městský soud v Praze.

16. JAZYKOVÉ VERZE

Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V případě rozporu mezi různými jazykovými verzemi, je rozhodující verze česká.

INFORMACE O EMITENTOVI

Základní informace

Základní přehled

Obchodní jméno:	Beach Resorts Investments Ltd
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v příslušném obchodním rejstříku Anglie a Walesu – „The Registrar of Companies for England and Wales“.
Vznik eminenta:	16. září 2008
Doba trvání:	Emitent byl založen na dobu neurčitou.
Způsob založení:	Emitent vznikl na základě zápisu společnosti do příslušného obchodního rejstříku pod registračním číslem 06698474.
Právní forma:	„Private Company limited by shares“
Právní řád, podle kterého byl Eminent založen:	právní řád Anglie a Walesu
Sídlo:	29 Red Lion Square, WC1R 4AG Londýn, Spojené království Velké Británie a Severního Irska
Telefonní číslo:	+420 257 531 234
Základní kapitál:	1.000,- GBP
Zakladatelská listina:	Emitent byl založený zakladatelskou listinou dne 16. září 2008.
Předmět činnosti:	Emitent je právnická osoba založená za účelem vykonávání všeobecné podnikatelské činnosti. Předmět podnikání je uvedený v článku 3 zakladatelské listiny Emitenta.
Hlavní právní předpisy, na základě kterých Eminent vykonává svou činnost	Emitent vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy Anglie a Walesu, především pak podle Obchodního zákoníku, zákon 1985 (sekce 12(3A), 10(2), 707B) a obchodní zákon 1989 a 2006
Webová stránka	www.zurizanzibar.com

Oprávnění auditoři

Emitent vyhotovil auditovanou konsolidovanou účetní závěrku k 31. 12. 2017, auditovanou individuální účetní závěrku k 31. 12. 2017 a auditovanou individuální účetní závěrku k 31. 12. 2016. Auditorem všech uvedených účetní závěrek Emitenta je společnost haysmacintyre, se sídlem 10 Queen Street Place, EC4R 1AG Londýn, reg. č. (*Company number*): OC423459, zapsaná v seznamu vedeném Komorou autorizovaných účetních v Anglicku a Walesu (*The Institute of Chartered Accountants in England and Wales*) s číslem auditorského oprávnění C009102917. Odpovědným auditorem je David Cox BSc ACA, číslo auditorského oprávnění Komory autorizovaných účetních v Anglicku a Walesu (*The Institute of Chartered Accountants in England and Wales*) č. EW8843053.

Rizikové faktory

Údaje o rizikových faktorech ve vztahu k Emitentovi jsou uvedeny kapitole „Rizikové faktory“ tohoto Prospektu.

Historie Emitenta

Emitent vznikl dne 16. září 2008 podle práva Anglie a Walesu jako „private limited company“. Emitent vznikl na základě zápisu společnosti do příslušného obchodního rejstříku pod registračním číslem 06698474.

Emitent vydal Dluhopisy před Datem prospektu, a to na základě rozhodnutí rady ředitelů ze dne 17. 1. 2018 a 7. 2. 2017 s datem emise 8. 2. 2018. Emitent v souladu s článkem 2.4 Emisních podmínek zřídil veškeré Zajištění, a to dne 31. 1. 2018, s výjimkou Zástavního práva k Aktivům, které Emitent zřídil až dne 13. 6. 2018. V souladu s článkem 2.4 Emisních podmínek byl jako Rezervní účet zřízen účet č. 0002030203/5800 vedený pro Emitenta společností J&T BANKA, a.s. (v souvislosti s Dluhopisy byly dále uzavřeny smlouvy uvedené v části „Významné smlouvy“ níže).

Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

V období od vzniku Emitenta do Data prospektu nedošlo k žádné podstatné změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta nebo Skupiny Emitenta, mimo částečného splacení akcionářských půjček v souladu s Emisními podmínkami.

Investice

V roce 2010 nabyl Emitent 76% podíl ve WSBR.

V roce 2010 nabyl Emitent 100% podíl v Kendwa Beach Resort Limited (v procesu likvidace).

V roce 2017 nabyl Emitent 100% podíl ve Unique Hotel services s.r.o.

V roce 2017 nabyl Emitent 4,6% podíl ve Sunbird Business Services Limited.

Přehled podnikání

Hlavní činnosti

Emitent byl založen za účelem držení podílu ve společnostech ze Skupiny Emitenta a poskytování / přijímání financování v rámci Skupiny Emitenta.

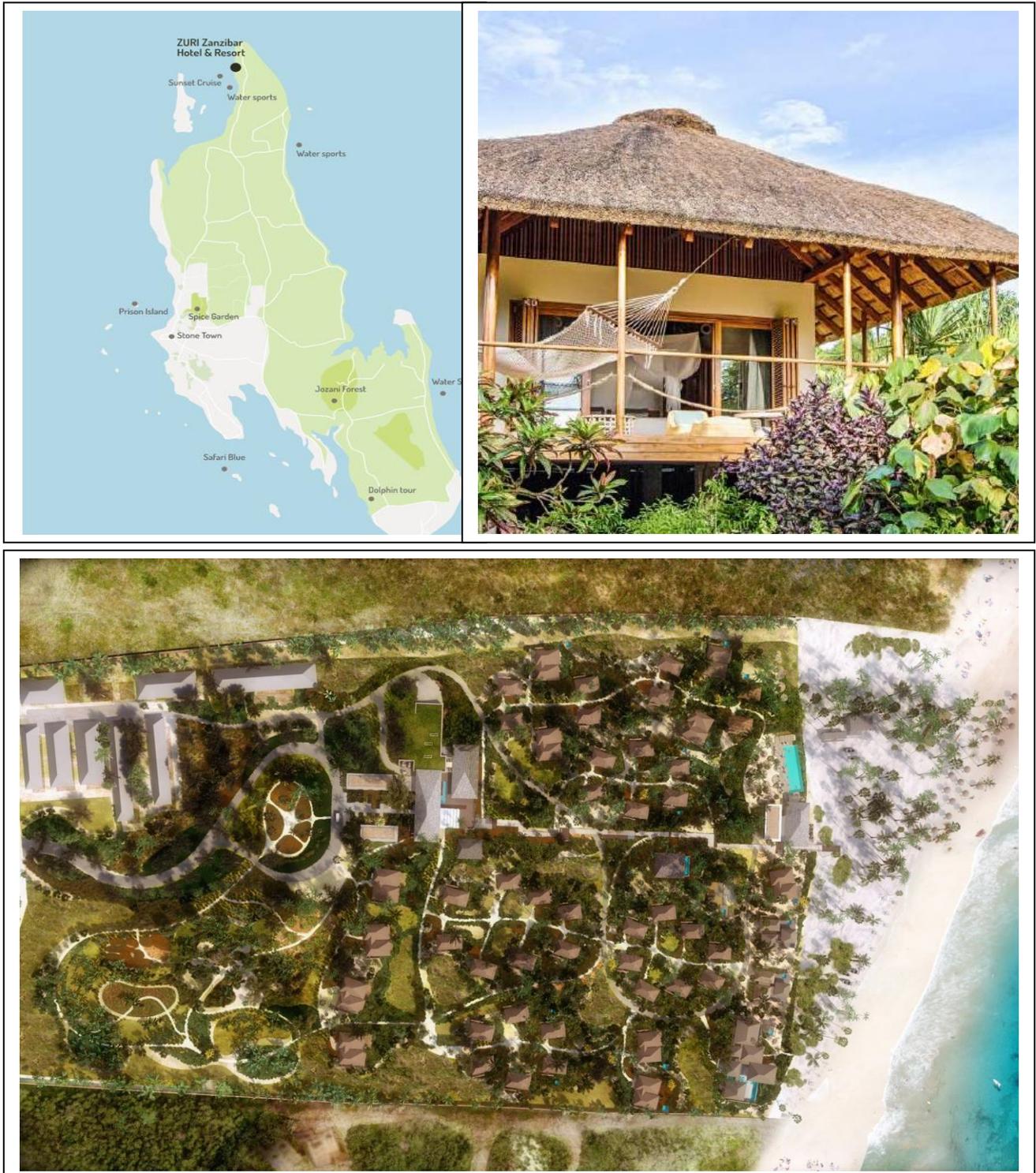
Podle zápisu v obchodním rejstříku, živnostenského rejstříku a zakladatelské listiny Emitenta tvoří předmět jeho činnosti ostatní obchodní služby.

Významné dceřiné společnosti Emitenta mají následující hlavní činnosti:

WSBR, zanzibarská společnost, je vlastníkem a provozovatelem resortu Zuri Zanzibar. Resort Zuri Zanzibar se nachází na severním cípu hlavního ostrova Unguja, jako součásti autonomního státu Tanzanie, na jihovýchodním pobřeží střední Afriky, asi 50 km od východního pobřeží pevninské Tanganiky. V rámci svých 55 ubytovacích jednotek – 46 bungalovů, 6 apartmánů a 3 privátních vil – unikátně architektonicky řešených s ohledem na okolní přírodní prostředí, poskytuje ubytovací služby pro solventní klienty přicházející převážně z kontinentální Evropy. Od léta 2018, kdy resort započal svou činnost, poskytuje zájemcům o ubytovací služby 300 m dlouhou soukromou pláž, 1,6 ha tropických zahrad, 32 m dlouhý plavecký bazén, služby wellness a jógy, a restaurační služby ve více než 4 barech či restauracích, které tvoří

součást rekreačního komplexu Zuri Zanzibar. Klientům současně nabízí řadu dalšího sportovního vyžití a rekreačních aktivit, zabezpečuje organizaci zájezdů k přílehlým kulturním památkám, či zajímavým geografickým lokacím s netradiční místní faunou a flórou, zprostředkovává interakci klientů s místní komunitou a plní další individualizované požadavky ubytovaných klientů.

Lokace, stav resortu a náhled ubytovacích služeb resortu Zuri Zanzibar jsou k dispozici k nahlédnutí v rámci jejich následujícího grafického vyobrazení.



WSBR v rámci Zuri Zanzibar resortu zabezpečuje služby prvního kontaktu se zákazníkem, tzv. služby front office. Zákazníka provede procesem vstupního check-inu, dotazuje se na jeho relevantní zájmy, doporučuje a vyřizuje jednotlivé dotazy spolu s dalšími odděleními zařízení. V této souvislosti zabezpečuje vzdělávací a výchovné akce pro zodpovědný personál, náležitou supervizi a zajišťuje materiální zázemí pro řádný výkon těchto činností. WSBR též zajišťuje výkon tzv. guest relations služeb, které jsou zaměřeny, spíše na poskytování *ad hoc* personalizovaných zákaznických služeb pro klienty v průběhu jejich pobytů, analýzu zpětné vazby, a případné vyřizování stížností. Dále WSBR v resortu zabezpečuje tzv. housekeeping služby, tedy starostlivost o čistotu a pořádek v jednotlivých veřejných či soukromých prostorech, služby maintenance, čili údržby jednotlivých zařízení v resortu, tzv. food and beverage služby (F/B) v rámci kterých zabezpečuje stravování, catering, bartending a služby související (back-office restauračních zařízení a barů, vzdělávací, edukativní a informativní služby o gastronomii), služby finančního charakteru, kde WSBR prostřednictvím svého managementu se zkušenostmi z globálních hotelových resortů zajišťuje řádné plnění účetních a provozních potřeb.

Vybrané účetní údaje o finančním hospodaření WSBR jsou dostupné z následující tabulky.

ROZVAHA společnosti White Sands Beach Resort Limited (dle IFRS, ve znění uplatňovaném a interpretovaném v Tanzanii)	k 31. 12. 2017 (v tis. Tsh ¹) (z auditované ÚZ sestavené na individuální bázi)	k 31. 12. 2016 (v tis. Tsh) (z auditované ÚZ sestavené na individuální bázi)
Dlouhodobý majetek	114.079.719	54.275.103
Oběžná aktiva	512.364	1.479.089
AKTIVA CELKEM	115.079.084	55.754.192
Vlastní kapitál	1.585.000	1.585.000
Dlouhodobé závazky	111.192.426	53.805.198
Krátkodobé závazky	2.301.657	363.994
Celkové závazky	113.494.084	54.169.192
PASIVA CELKEM	115.079.084	55.754.192

Vzhledem k tomu, že k datu sestavení poslední účetní závěrky nebyl Zuri Zanzibar resort ještě v provozu, finanční výkazy této společnosti neobsahují výkaz zisku a ztráty. Společnost nerealizovala žádné výnosy a veškeré náklady se podle stávající metodologie v Tanzanii kapitalizují, až do doby zahájení provozu resortu, od kdy se začnou dle jednotlivých kategorií odepisovat (matching principle).²

Unique Hotel Services s.r.o. je česká společnost, exkluzivní obchodní zástupce Zuri Resortu (sales representative) pro Evropu, Severní Ameriku a Asii, poskytující služby v oblasti PR, marketingu, prodeje a rezervací.

¹ Tanzanský šilink jako zákonné platidlo státu Tanzanie. Kurz ČNB vyhlášený k 30. listopadu 2016, tj. poslední pracovní den kalendářního měsíce listopadu, s platností pro celý kalendářní měsíc prosinec 2016, činil 100 Tsh / 1,17 CZK. Kurz ČNB vyhlášený k 30. listopadu 2017, tj. poslední pracovní den kalendářního měsíce listopadu, s platností pro celý kalendářní měsíc prosinec 2017, činil 100 Tsh / 0,962 CZK.

² V Tanzanii jsou účetní výkazy sestavovány dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS), nicméně existuje rozdíl v interpretaci výnosů/nákladů před započtením tzv. Operations (specificky se to vztahuje na oblast hotelnictví).

- a) public relations/marketing: vytváří techniky a nástroje, prostřednictvím kterých resort Zuri udržuje vztahy se svým okolím, v této souvislosti produkuje marketingové, komunikační a reklamní strategie, založené zejména na pozdvihování charakteristických črt resortu Zuri Zanzibar a zdůrazňování jeho klíčových distinktivních atributů, komunikuje s třetími subjekty, především investoři či novináři, ale i širokou veřejností, za účelem zvyšování zájmu o resort Zuri Zanzibar a nalákání nových, potenciálních klientů, v této souvislosti zabezpečuje tvorbu propagačních a prezentačních materiálů, zabezpečuje náležitou komunikaci na sociálních sítích, zastupuje resort na konferencích a odborných seminářích o cestovním ruchu, hotelnictví a dovolenkových alternativách, ale i řeší potenciálně se vyskytující nepříznivé vlivy, vyskytne-li se potřeba chránit zájmy resortu ve světle defamačních článků, zkreslených informací či nepřesných statistik atd.;
- b) prodeje/reservace: realizuje vlastní prodej dovolenkových a rekreačních pobytů v resortu Zuri Zanzibar, zajišťuje fungování rezervačního systému, podílí se na vyřizování stížností a reklamací v souladu s právním řádem a produktovou politikou, v nevyhnutných souvisejících případech zprostředkovává kontakt zákazníka s příslušnými zástupci resortu Zuri Zanzibar atd.

Na klíčových trzích společnost spolupracuje s řadou lokální agentů a expertů v oblasti hospitality s cílem maximalizovat prodej a PR resortu (Velká Británie, Německo, Francie, Španělsko, severské země, země Beneluxu, Jihoafrická Republika).

Vybrané účetní údaje o finančním hospodaření Unique Hotel Services s.r.o. jsou dostupné z následující tabulky.

ROZVAHA společnosti Unique Hotel Services s.r.o. (dle IFRS)	k 31. 12. 2017 (v tis. Kč; z neauditované ÚZ sestavené na individuální bázi)
Dlouhodobý majetek	73
Oběžná aktiva	3.987
Časové rozlišení aktiv	1.811
AKTIVA CELKEM	5.871
Vlastní kapitál	-10.754
Krátkodobé závazky	15.555
Časové rozlišení pasiv	1.070
PASIVA CELKEM	5.871

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY společnosti Unique Hotel Services s.r.o. (dle IFRS)	1. 1. - 31. 12. 2017 (v tis. Kč; z neauditované ÚZ sestavené na individuální bázi)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	138
Tržby za prodej zboží ³	9.692
Výkonová spotřeba	16.087
Osobní náklady	4.626
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	-10.930
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	-24
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ	-10.954

Společnost **Kendwa Beach Resort Ltd.** byla v minulosti využita pro účely nákupu jednoho z pozemků, na nichž je umístěn Zuri Zanzibar resort, přičemž vlastnické právo k tomuto pozemku bude v roce 2018 spolu s dluhem, který vznikl v souvislosti s financováním nákupu pozemku, převedeno na společnost WSBR a společnost Kendwa Beach Resort Ltd. bude následně zlikvidována. Emitent neuvažuje o jejím dalším využití.

Vybrané účetní údaje o finančním hospodaření Kendwa Beach Resort Ltd. jsou dostupné z následující tabulky.

ROZVAHA Kendwa Beach Resort Ltd. (dle IFRS)	k 31. 12. 2017 (v tis. TSh; z auditované ÚZ sestavené na individuální bázi)	k 31. 12. 2016 (v tis. TSh; z auditované ÚZ sestavené na individuální bázi)
Dlouhodobý majetek	1.642.905	1.642.905
Oběžná aktiva	0	0
AKTIVA CELKEM	1.642.905	1.642.905
Vlastní kapitál	205.497	215.265
Dlouhodobé závazky	1.430.817	1.423.280
Krátkodobé závazky	6.591	4.360
Celkové závazky	1.437.408	1.427.640
PASIVA CELKEM	1.642.905	1.642.905

³ Předmětné tržby jsou z přeprodeje materiálu a výrobků kupovaných od evropských dodavatelů, konsolidovaných ještě před odesláním na Zanzibar / do Tanzanie.

Emitent dále drží minoritní podíl ve společnosti Sunbird Business Services Limited – Emitentův podíl na této společnosti je dán Emitentovou účastí na akciích mateřské společnosti generálního dodavatele, které nabyt v rámci vyrovnání za plnění poskytnuté v souvislosti se stavbou resortu Zuri. Emitent nepovažuje společnost Sunbird Business Services Limited za svou významnou dceřinou společnost.

Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako holdingová společnost nesoutěží na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení.

Resort Zuri Zanzibar, vlastněný WSBR, je dle interních marketingových analýz Emitenta, považován za jeden z nejluxusnějších „lifestyle resortů“ v celé Východní Africe. Na samotném Zanzibaru nemá z pohledu konceptu, kvality a designu žádnou přímou konkurenci.

Hlavní trhy

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako holdingová společnost nesoutěží na žádném trhu.

Informace o právní formě Emitenta a jejím fungování

Právní forma Emitenta („Private Company limited by shares“) se nejvíce blíží tuzemské společnosti s ručením omezeným.

Private Company limited by shares je právnickou osobou vytvořenou jednou či více osobami (horní mez není stanovena) za účelem dosahování podnikatelského, ale i nepodnikatelského cíle. Podílníci („shareholders“) odpovídají za závazky společnosti do výše nesplaceného podílu, který jim byl přidělen. Na řízení společnosti se tito podílníci účastní především formou hlasování o přijetí usnesení na valné hromadě.

Základní kapitál Private Company je nominální kapitál („nominal capital“) zapsaný v memorandu (není stanovena žádná spodní ani horní mez pro kapitál), tento kapitál může zahrnovat vydaný kapitál („issued share capital“) a nevydaný kapitál („unissued capital“). Splacený kapitál („paid up/paid in capital“) představuje sumu peněz přijatých proti vydaným podílům a nesplacený kapitál, na který nebyla vydána výzva („uncalled capital“) představuje finanční sumu, kterou podílník dluží. Když společnost vstupuje do likvidace, má k dispozici sumu tohoto nesplaceného kapitálu (jde vlastně o druh „reserve capital“).

Vnitřní struktura společnosti je tvořena valnou hromadou jakožto nejvyšším orgánem společnosti a správní radou. Správní rada se skládá z ředitelů („board of directors“) a řídí společnost v každodenních záležitostech. Dalším orgánem společnosti je tajemník („secretary“), který odpovídá za plnění zákonem uložených požadavků, komunikuje s Matrikářem společností a pečuje o správní agendu společnosti. Za porušení ustanovení zákona (Companies act) je tajemník odpovědný společně a nerozdílně s řediteli. Režim zániku společnosti se řídí Insolvency Act 1986.

Organizační struktura, hlavní akcionář

Akcionář

Emitent má jediného akcionáře, a to **RSJ Property podfond, RSJ Investments SICAV a.s.**, reg. č. 75159678, podfond RSJ Investments SICAV a.s., se sídlem Na Florenci 2116/5, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 24704415, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16313 („**Akcionář**“). Akcionář je ovládající osobou a přímým vlastníkem 100% podílu a 100 % hlasovacích práv v Emitentovi.

Skupina

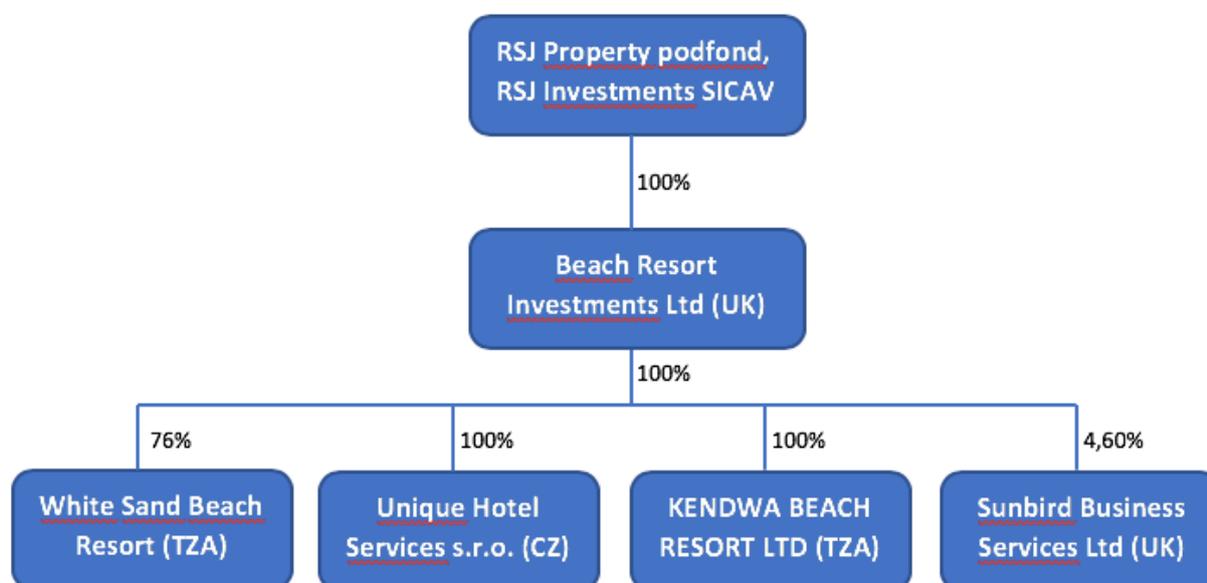
Do Skupiny Emitenta patří k Datu prospektu následující společnosti: Akcionář, Emitent, White Sands Beach Resort Limited, Unique Hotel Services s.r.o., Kendwa Beach Resort Limited (v likvidaci), a společnost Sunbird Business Services Ltd.

Společnost Kendwa Beach Resort Limited se momentálně nachází v likvidaci, jelikož se k Datu prospektu jedná o prázdnou schránku, přičemž Emitent očekává, že bude v dohledné době zcela zlikvidována.

Ovládající osoby

Investoři akcionáře jsou fyzické osoby, s tím že největšími z nich jsou Karel Janeček, narozen 26. 7. 1973, Václav Dejčmar, narozen 17. 8. 1976 a Libor Winkler, narozen 18. 9. 1960.

Níže je uveden zjednodušený graf struktury skupiny Akcionáře (procentní údaje představují vlastnický podíl i podíl na hlasovacích právech):



Závislost na jiných osobách ve Skupině Emitenta

Převážná část aktivit Emitenta se soustřeďuje na správu vlastních majetkových účastí ve Skupině. Schopnost Emitenta splnit své povinnosti v souvislosti s Dluhopisy je do značné míry závislá na přijatých platbách od členů Skupiny Emitenta, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na členech Skupiny Emitenta a jejich ekonomických výsledcích.

Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly

Emitent si není vědom existence žádných mechanismů nebo ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně jeho vyhlídek.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu.

Emitenta, prostřednictvím jeho dceřiné společnosti WSBR, nepřímou ovlivňují trendy týkající se hotelnictví na Zanzibaru. Obecné trendy hotelnictví na Zanzibaru jsou následující:

- Obecný nárůst počtu klientů o více než 25% ročně, důvodem je zejména, že lokalita, je považována za bezpečnou a dostupnost pro klienty z Asie, EU;⁴
- Další pozitivní trend, který nepřímou ovlivňuje nárůst počtu turistů na Zanzibaru je zvyšující se popularita safari v Tanzánii, přičemž tour operátoři nabízejí kombinaci pobytu na Zanzibaru právě s návštěvou safari;⁵
- Zanzibarská vláda tento trend podporuje mimo jiné výstavbou nového terminálu pro mezinárodní lety, po plánovaném otevření 1Q2019 se výrazně navýší kapacita odbavených cestujících na Zanzibaru;⁶
- Kromě standardní klientely z UK, Německa, Francie, USA a skandinávských zemí roste počet klientů z Ruska a Spojených arabských emirátů;⁷
- Obecný nárůst cen pobytu na Zanzibaru ročně v rozpětí 5-10%.⁸

Prognózy a odhady zisku

Emitent nevyhotovil žádnou prognózu ani odhad zisku a ani je v tomto Prospektu neuvádí.

Správní, řídicí a dozorčí orgány

Obecně ke struktuře volených orgánů Emitenta

Emitent je „Private Company limited by shares“ založená a existující podle právních předpisů Anglie a Walesu. Emitent má dva ředitele, jež tvoří statutární orgán společnosti.

Ředitelé společnosti

Statutárním orgánem jsou dva ředitelé, kteří jsou oprávněni jednat jménem Emitenta ve všech činnostech a zastupuje Emitenta vůči třetím osobám, v jednání před soudem a před jinými orgány. Ředitelé vykonávají obchodní vedení společnosti v záležitostech, pokud není právními předpisy či zakladatelskou listinou stanoveno jinak. Do působnosti jednatelů patří organizační zabezpečení průběhu nebo řízení vedení

⁴ Interní marketingová analýza Emitenta.

⁵ Zanzibar Association of Tourism Investors (ZATI). ZATI Statistical analysis of tourism arrivals to Zanzibar End – Year 2016. ZATI: Zanzibar, str. 2-5.

⁶ Ministry of Natural Resources and Tourism. The 2016 International Visitors' Exit Survey Report. Ministry of Natural Resources and Tourism: Zanzibar. Říjen 2017. Str. 8. Dostupné z: http://www.nbs.go.tz/nbs/takwimu/trade/The2016_International%20Visitors'_Exit_Survey_Report.pdf

⁷ Zanzibar Commission for Tourism. Zanzibar Destination: Five Years Marketing Plan (2015-2020). Zanzibar Commission for Tourism: Zanzibar. 2015, str. 20.

⁸ Interní marketingová analýza Emitenta.

předepsaného účetnictví a jiné evidence, obchodních knih a ostatních dokladů společnosti. Kromě toho schvaluje řádnou účetní závěrku a mimořádnou účetní závěrku, dále podávají návrh na rozdělení zisku a jeho výše, vedou seznam společníků a informují je o záležitostech společnosti.

Jménem společnosti jednají a za společnost podepisují ředitelé. Každý ředitel je oprávněn jednat za společnost samostatně.

Přehled ředitelů

Ředitelé Emitenta jsou ke Datu prospektu následující osoby:

JEAN-FRANCOIS LAPORTE	
Den vzniku funkce v představenstvu	9. duben 2013
Narozen	16. březen 1978
Bytem	Bořivojova 2422/15
Pracovní adresa	RSJ Investments, Florentinum, Na Florenci 2116/15, CZ 110 00 Praha 1
Dosavadní zkušenosti	<p>Vystudoval ESSEC v Paříži a Cornell University v NY (MBA). Specialista Real Estate s více než 15-ti lety zkušeností v oblasti hotelového managementu a výnosových nemovitostí (Nezávislý poradce, Associate Director v CBRE). V současné době vede projekt výstavby Zuri resortu na Zanzibaru.</p> <p>Jean-Francois Laporte zároveň působí v následujících společnostech:</p> <ul style="list-style-type: none">• člen statutárního orgánu White Sands Beach Resort Limited• člen statutárního orgánu Unique Hotel Services s.r.o.
LUKÁŠ MUSIL	
Den vzniku funkce v představenstvu	14. srpen 2012
Narozen	21. listopad 1979
Bytem	Trativody 590, 250 92 Šestajovice
Pracovní adresa	RSJ Investments, Florentinum, Na Florenci 2116/15, CZ 110 00 Praha 1
Dosavadní zkušenosti	<p>Vystudoval ekonomii na Univerzitě v San Franciscu. Od ledna 2012 začal působit v společnosti RSJ Investments SICAV a.s. na pozici asset manažera pro oblast real estate. Od září 2016 je také členem představenstva RSJ Investments investiční společnost a.s.</p> <p>Lukáš Musil zároveň působí v následujících společnostech:</p> <ul style="list-style-type: none">• člen statutárního orgánu ADVANCED SYSTEM s.r.o.• člen statutárního orgánu Axention one s.r.o.• člen statutárního orgánu Back swing s.r.o.• člen statutárního orgánu BLOOMING s.r.o.• člen statutárního orgánu Brobosu Properties s.r.o.• člen statutárního orgánu Centrum pivovar a.s.• člen statutárního orgánu ČP Cloud a.s.

- zastoupení právnické osoby HZY Czech, s.r.o. ve statutárním orgánu Děčínský pivovar s.r.o.
- člen statutárního orgánu a zastoupení právnické osoby HZY Czech, s.r.o. ve statutárním orgánu Hopsárium Děčín s.r.o.
- člen statutárního orgánu HZY Czech, s.r.o.
- zastoupení právnické osoby HZY Czech, s.r.o. ve statutárním orgánu Pivovarská restaurace CPD s.r.o.
- člen statutárního orgánu Projekt Mojžírovo s.r.o.
- člen statutárního orgánu PXW Czech, a.s.
- člen statutárního orgánu RED Thirteen s.r.o.
- člen statutárního orgánu a zastoupení právnické osoby HZY Czech, s.r.o. ve statutárním orgánu Retail Shops CPD s.r.o.
- člen statutárního orgánu RSJ Investments investiční společnost a.s.
- člen statutárního orgánu Sancela s.r.o.
- člen statutárního orgánu SPNK 6 s.r.o.
- člen statutárního orgánu Starship Enterprise, a.s.
- člen statutárního orgánu a zastoupení právnické osoby HZY Czech, s.r.o. ve statutárním orgánu SUPI Energy s.r.o.
- člen statutárního orgánu TARGET VALUE s.r.o.
- člen statutárního orgánu U Pilotů a.s.
- člen statutárního orgánu Unique Hotel Services s.r.o.
- člen statutárního orgánu Zlatice s.r.o.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Pan Lukáš Musil jako jednatel Emitenta je zároveň členem představenstva společnosti, jež je individuálním statutárním orgánem mateřské společnosti (forma SICAV), nicméně Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva nebo dozorčí rady Emitenta ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Výbor pro audit

Emitent nemá výbor pro audit, jeho funkci plní správní rada.

Postupy orgánů a dodržování principů správy a řízení společností

Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanovují právní předpisy Anglie a Walesu. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností.

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

Historické finanční údaje

Emitent v kapitole „*Finanční údaje o Emitentovi*“ tohoto Prospektu uvádí historické finanční údaje formou auditorem ověřených účetních závěrek Emitenta – konsolidované sestavené ke dni 31. 12. 2017, a individuálních sestavených ke dni 31. 12. 2017 a 31. 12. 2016. Tyto údaje tvoří nedílnou součást Prospektu.

Vybrané finanční údaje

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozeny z auditorem ověřených účetních závěrek Emitenta (konsolidovaných i individuálních) sestavených ke dni 31. 12. 2016 a 31. 12. 2017 vypracovaných podle IFRS:

ROZVAHA Emitenta (dle IFRS)	k 31. 12. 2017 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na konsolidované bázi)	k 31. 12. 2016 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na konsolidované bázi)
Dlouhodobý majetek	38.578	20.642
Oběžná aktiva	790	2.147
AKTIVA CELKEM	39.368	22.789
Vlastní kapitál	-4.370	-2.400
Dlouhodobé závazky	2.458	2.495
Krátkodobé závazky	41.280	22.694
PASIVA CELKEM	39.368	22.789

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY Emitenta (dle IFRS)	1. 1. - 31. 12. 2017 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na konsolidované bázi)	1. 1. - 31. 12. 2016 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na konsolidované bázi)
Správní náklady	-1.756	-839
Kurzové ztráty	-	-328
Provozní ztráta	-1.756	-1.166
Finanční výsledek hospodáření	-	-
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ	-1.756	-1.166
Ostatní úplný zisk/ (ztráta)	-215	-738
CELOVÝ HOSPODÁRSKY VÝSLEDEK	-1.971	-1.904

PŘEHLED O PENĚŽNÝCH TOCÍCH Emitenta (dle IFRS)	1. - 31. 12. 2017 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na konsolidované bázi)	1. 1. - 31. 12. 2016 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na konsolidované bázi)
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-1.756	-1.666
Úpravy o:		

Měnové konverze	-248	116
(Pokles)/Nárůst obchodních a jiných pohledávek	-238	-281
Nárůst obchodních a jiných závazku	1.121	423
Odpisy a amortizace	22	20
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1.098	889
Ostatní investice	-3.027	-
Nákup nehmotných aktiv	-21	-1
Nákup dlouhodobého majetku	-17.154	-12.465
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-20.202	-12.466
Výtěžek z úvěru od mateřské skupiny	19.705	15.016
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	19.705	15.016
Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků	-1.595	-1.661
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1.839	178
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	244	1.839

ROZVAHA Emitenta (dle IFRS)	k 31. 12. 2017 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na individuální bázi)	k 31. 12. 2016 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na individuální bázi)
Dlouhodobý majetek	41.159	21.330
Oběžná aktiva	208	1.516
AKTIVA CELKEM	41.367	22.846
Vlastní kapitál	-628	-1.263
Dlouhodobé závazky	1.482	1.621
Krátkodobé závazky	40.513	22.488
PASIVA CELKEM	41.367	22.846

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY Emitenta (dle IFRS)	1. 1. - 31. 12. 2017 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na individuální bázi)	1. 1. - 31. 12. 2016 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na individuální bázi)
Obrat	2.743	1.831
Správní náklady	-3.196	-2.099
Kurzové ztráty	-	-328
Provozní ztráta	-454	-595
Finanční výsledek hospodářeni	1.089	278
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ	635	-317
CELOVÝ HOSPODÁRSKY VÝSLEDEK	635	-317

PŘEHLED O PENĚŽNÝCH TOCÍCH Emitenta (dle IFRS)	1. 1. - 31. 12. 2017 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na individuální bázi)	1. 1. - 31. 12. 2016 (v tis. GBP; z auditované ÚZ sestavené na individuální bázi)
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	635	-317
Úpravy o:		
Čistý finanční výnos	-1.089	-278
Měnové konverze	-2.411	345
(Pokles)/Nárůst obchodních a jiných pohledávek	18	-23
Nárůst obchodních a jiných závazku	560	225
Odpisy a amortizace	3	1
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-2.284	-48
Investice do dceřiných společností	-7	-
Ostatní investice	-3.020	-
Úvěry poskytnuté společností ve skupině	-15.684	-10.588
Nákup počítačového vybavení	-	-8
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-18.711	-10.596
Výtěžek z úvěru od společnosti z mateřské skupiny	19.705	10.484

Výtěžek z ostatních úvěrů	-	1.605
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	19.705	12.089
Čisté zvýšení / (snížení) peněžních prostředků	-1.290	1.446
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1.492	46
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	203	1.492

Soudní, správní a arbitrážní řízení

Emitent nikdy nebyl účastníkem žádného soudního sporu, správního nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, a ani si není vědom toho, že by takovéto řízení hrozilo.

Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

V období od data poslední ověřené účetní závěrky do Data prospektu nedošlo k žádné negativní změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky nebo celkové vyhlídky Emitenta.

Významné smlouvy

Emitent považuje za významné smlouvy o úvěru poskytnuté společností White Sands Beach Resort Limited a Unique Hotel Services s.r.o., a dále smlouvy o zápůjčkách, ve kterých Emitent vystupuje jako dlužník, a společnost RSJ Property podfondem, RSJ Investments SICAV a.s., jako věřitel.

Úvěry poskytnuté Emitentem:

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 31. prosinci 2017 (v USD)	Zůstatek k 30. červnu 2018 (v USD)
White Sands Beach Resort Limited	BRI	15.4.2030	Výstavba Zuri resortu, nákup pozemků	5,5 %	47.084.917	66.878.177
Unique Hotel Services s.r.o.	BRI	31.12.2018	Budování Zuri brandu a development Sales & marketing oddělení	0 %	555.000	866.771
Kendwa Beach Resort Limited	BRI	15.4.2030	Nákup pozemků	0 %	851.483	850.931

Úvěry přijaté Emitentem:

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 30. červnu 2018 v EUR
BRI	RSJ Property podfondem, , RSJ Investments SICAV a.s.	31.12.2030	Development	0 %	53.116.740
BRI	Václav Dejčmar	18.11.2021	Development	0 %	2.000.000

Ke snížení kreditního rizika Emitenta uzavřeli WSBR, Akcionář a Agent pro zajištění dne 31. 1. 2018 tzv. Project Support Agreement („PSA“), tj. smlouvu, v níže se Akcionář zavázal poskytnout WSBR za určitých okolností, zejména pro případ vzniku mimořádných nákladů („cost overrun“), na výzvu Agentu pro Zajištění dostatečné finanční prostředky. Ty mají být určeny zejména k zajištění dalšího běžného fungování rezortu Zuri, vyskytne-li se potřeba dodatečného financování pro již zmíněný případ mimořádné situace. PSA nepředstavuje ručení ani jinou formu zajištění dluhů Emitenta. Vlastníkům dluhopisů PSA nezakládá žádná práva ani jakékoli nároky, kterých by se mohli dovolávat proti Emitentovi, Akcionáři, WSBR nebo jiným osobám. Dne 31. 1. 2018 uzavřeli Akcionář, jako podřízený věřitel, Emitent, jako dlužník, a Agent pro Zajištění dohodu o podřízenosti (anglicky *Subordination Agreement*) ve prospěch Vlastníků Dluhopisů, na základě které budou pohledávkám Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů podřízeny pohledávky z úvěrových vztahů mezi RSJ Property a Emitentem.

Společné informace

Informace třetí strany a prohlášení znalců

Na zdroje veškerých informací od třetích stran obsažených v tomto Prospektu bylo náležitě odkázáno v textu. Tento Prospekt neobsahuje prohlášení připisované určité osobě jako znalci, kromě auditorů podílejících se na auditu účetních výkazů Emitenta.

Dokumenty k nahlédnutí

V pracovních dnech v době od 9.00 do 16.00 hod. lze nahlédnout ve společnosti RSJ Investments investiční společnost a.s. na adrese Na Florenci 2116/15 110 00 Praha 1, do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

- (a) zakladatelská listina Emitenta;
- (b) stanovy Emitenta;
- (c) ověřená konsolidovaná účetní závěrka Emitenta zpracovaná ke dni 31. 12. 2017;
- (d) ověřená individuální účetní závěrka Emitenta zpracovaná ke dni 31. 12. 2017;
- (e) ověřená individuální účetní závěrka Emitenta zpracovaná ke dni 31. 12. 2016;
- (f) Smlouva s Administrátorem (uzavřená s Hlavním manažerem);
- (g) Smlouva s agentem pro zajištění (uzavřená s Agentem pro zajištění);

- (h) Smlouva o zástavě nemovitostí (uzavřená s Agentem pro Zajištění);
- (i) Smlouva o zajišťovacím postoupení nájmu (uzavřená s Agentem pro Zajištění);
- (j) Smlouva o zástavě akcií Emitenta (uzavřená s Agentem pro Zajištění);
- (k) Smlouva o zástavě akcií WSBR (uzavřená s Agentem pro Zajištění);
- (l) Smlouva o zástavě pohledávek z rezervního účtu (uzavřená s Agentem pro Zajištění);
- (m) ověřená individuální účetní závěrka společnosti Kendwa Beach Resort Limited ke dni 31. 12. 2017;
- (n) ověřená individuální účetní závěrka společnosti Kendwa Beach Resort Limited ke dni 31. 12. 2016;
- (o) ověřená individuální účetní závěrka společnosti White Sands Beach Resort Limited ke dni 31. 12. 2017;
- (p) ověřená individuální účetní závěrka společnosti White Sands Beach Resort Limited ke dni 31. 12. 2016;
- (q) neověřená individuální účetní závěrka společnosti Unique Hotel Services s.r.o. ke dni 31. 12. 2017;

INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace	Dokument	Přímý odkaz na dokument	Strana nebo část
Konsolidované účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017	IFRS konsolidovaná účetní závěrka 2017	http://www.zurizanzibar.com/data/2018-10-01-09-57-53-BEACH-RESORTS-INVESTMENT-LIMITED-Consolidated-Statutory-accounts-31.12.17.PDF	str. 5-20
Individuální účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2016	IFRS individuální účetní závěrka 2016	http://www.zurizanzibar.com/data/2018-10-01-09-59-54-BEACH-RESORTS-INVESTMENT-LIMITED-Statutory-accounts-31.12.16.pdf	str. 4-15
Individuální účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 30. 12. 2017	IFRS individuální účetní závěrka 2017	http://www.zurizanzibar.com/data/2018-10-01-09-59-23-BEACH-RESORTS-INVESTMENT-LIMITED-Statutory-accounts-31.12.17.pdf	str. 4-15
Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017	Zpráva auditora konsolidovaná ÚZ 2017	http://www.zurizanzibar.com/data/2018-10-01-09-57-53-BEACH-RESORTS-INVESTMENT-LIMITED-Consolidated-Statutory-accounts-31.12.17.PDF	str. 3-4
Výrok auditora k individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2016	Zpráva auditora individuální ÚZ 2016	http://www.zurizanzibar.com/data/2018-10-01-09-59-54-BEACH-RESORTS-INVESTMENT-LIMITED-Statutory-accounts-31.12.16.pdf	str. 2-3
Výrok auditora k individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017	Zpráva auditora individuální ÚZ 2017	http://www.zurizanzibar.com/data/2018-10-01-09-59-23-BEACH-RESORTS-INVESTMENT-LIMITED-Statutory-accounts-31.12.17.pdf	str. 2-3

Všechny dokumenty z tabulky výše uvedené lze nalézt na internetových stránkách Emitenta www.zurizanzibar.com, nebo přímo pod odkazy uvedenými v tabulce u příslušného dokumentu.

ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE

Tato kapitola obsahuje obecné daňové a devizové právní souvislosti českých právních předpisů týkajících se nabývání, vlastnictví, dispozic a přijímání plnění souvisejících s Dluhopisy. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové a devizové právní souvislosti vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky. Emitent ani jeho poradci nečiní žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených.

Investorům se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizové právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úrokových výnosů z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty nebo daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny. Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje, bude-li taková srážka relevantní.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a souvisejících právních předpisů účinných k Datu prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k Datu prospektu.

Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po Datu prospektu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých investorů. Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových a devizových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat Dluhopisy.

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

Zdanění

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

Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Prospektu úrokové příjmy plynoucích z Dluhopisů fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem) podléhají zdanění v České republice v souladu se smlouvou o zamezení dvojímu zdanění uzavřenou mezi Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irska a Českou republikou. Dle Zákona o daních z příjmů fyzická osoba úrokový příjem z Dluhopisů přijatý ze zahraničí přizná ve svém daňovém přiznání a uplatní se příslušná sazba daně z příjmů fyzických osob (15 % v roce 2018).

Podle právní úpravy účinné ke dni tohoto Prospektu platí, že v případě, že úrok z Dluhopisů plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není základním investičním fondem, fondem penzijní společnosti nebo institucí penzijního pojištění (s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění), je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (19% v roce 2018).

Úrokový příjem plynoucí z Dluhopisů daňovému nerezidentovi České republiky není v České republice předmětem zdanění.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Tato kapitola je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva a práva Anglie a Walesu týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky nebo Spojeného království Velké Británie a Severního Irska.

Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k Datu prospektu a jejich převažujícího výkladu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). 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 nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených.

Investoři by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázku vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Vymáhání nároků v České republice

Dluhopisy jsou vydány anglickým Emitentem podle českého práva. Pro soudní řízení v souvislosti s Dluhopisy jsou příslušné obecné soudy České republiky. Emitent udělil souhlas s místní příslušností Městského soudu v Praze jako soudu prvního stupně v souvislosti s jakýmkoli soudním řízením zahájeným v souvislosti s Dluhopisy. Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s Dluhopisy ani nejmenoval žádného zástupce pro soudní řízení v jakémkoliv zahraničním státě. V důsledku výše uvedeného může být pro investory nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Emitent upozorňuje, že podle jeho vědomostí 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.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem (mimo členské státy EU) mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, řídí se výkon soudních rozhodnutí takového státu příslušnými ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených v zákonu č. 91/2012 Sb. o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“).

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

- (a) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo
- (b) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo

- (c) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo
- (d) 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
- (e) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo
- (f) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové sdělení není pro soud závazné, soud však k němu přihlédne jako k jakémukoliv jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

Vymáhání nároků ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku

V Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku je možné vymáhat nároky vůči Emitentovi při porušení obecných povinností emitenta dle Companies Act 2006, které by měly za následek celkové zhoršení schopnosti Emitenta obecně plnit své dluhy vůči věřitelům.

V případě úpadku Emitenta není zcela jisté, kterým insolvenčním právem by se daný úpadek řídil (kdo a kde by zahájil insolvenční řízení), vzhledem k Brexitu nelze vyloučit změnu UK legislativy (odchýlení od EU práva) a přednostní uplatnění Insolvency Act 1986. V tomto případě by majitelé dluhopisů měli k dispozici několik institutů pro ně relativně příznivých v případě podvodného jednání společnosti.

Jde o instituty „fraudulent trading“ a „wrongful trading“ (článek 213 a 214 insolvenčního zákona 1986). V prvním případě může soud uvalit na kteroukoliv osobu, která se podvodného jednání společnosti účastnila, povinnost přispět do majetku společnosti určitou částku, kterou soud uzná za vhodnou na uhrazení případných závazků společnosti vůči podvedeným věřitelům. Obdobným způsobem je upraven „wrongful trading“. V případě, že se společnost dostane do úpadku, může soud při splnění určitých podmínek uvalit povinnost na členy správní rady přispět do společnosti určitou částku, o jejíž výši opět rozhodne soud podle svého uvážení.

Vzhledem k volbě práva učiněné v emisních podmínkách nelze postavit najisto, že v případě prodlení Emitenta s plněním z dluhopisů by šlo využít zvláštní typ řízení dle Insolvency Act 1986 - „receivership“. Jde o nástroj sloužící prvotně k vynucení plnění závazků z dluhopisů. Vlastníci dluhopisů mohou (v případě prodlení emitenta) zajistit dodržování podmínek, za nichž byly Dluhopisy vydány, podáním žádosti o ustavení osoby „receiver“. Tato osoba přebírá řízení společnosti a může nakládat s jejím majetkem. Po splnění vynucovaného závazku nicméně může společnost dále existovat (nemusí být nutně zlikvidována).

INTERPRETACE

Seznam použitých definic a zkratk

Pojmy uvozené velkým počátečním písmenem mají v tomto Prospektu význam definovaný v textu Prospektu nebo následující význam:

ČR znamená Česká republika;

EU znamená Evropská unie;

EUR nebo **euro** znamená jednotnou měnu EU;

Kč znamená českou korunu, zákonnou měnu České republiky;

Krizový zákon znamená zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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

Prospekt znamená tento prospekt Dluhopisů;

TSh znamená Tanzánský šilink (Tanzanian shilling);

USD znamená americký dolar, zákonnou měnu Spojených států amerických.

Pojmy a zkratky uvedené v Emisních podmínkách

Ovlivněná osoba znamená ovlivněný subjekt ve smyslu § 71 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

Kromě definice „ovlivněné osoby“, jež je pro účely Emisních podmínek definována výše, znění Emisních podmínek v kapitole „*Znění emisních podmínek*“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

ADRESY

EMITENT

Beach Resorts Investments Ltd
29 Red Lion Square
WC1R 4AG, Londýn
Spojené království Velké Británie a Severního Irska

HLAVNÍ MANAŽER

J&T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
Česká republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
Česká republika

ADMINISTRÁTOR

J&T BANKA, a.s.
Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA

Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.
Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

haysmacintyre
10 Queen Street Place
EC4R 1AG Londýn
Spojené království Velké Británie a Severního Irska