



## Bortero, SE

### Prospekt zaknihovaných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 7,10 % p.a.

### v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 200.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 400.000.000 Kč splatných v roce 2026

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 200.000.000 Kč (slovy: dvě stě milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 400.000.000 Kč slovy: čtyři sta milionů korun českých), splatných v roce 2026 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností **Bortero, SE**, se sídlem Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 291 52 097, LEI: 315700GAYU1NQ5X42864 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 968 (**Emitent**).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos ve výši 7,10 % p.a., jak je blíže uvedeno v kapitole Emisní podmínky Dluhopisů. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 1. května 2022 (**Datum emise**).

Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich jsou splatné v českých korunách. Dluhopisy budou veřejně nabízené za kupní cenu odpovídající 100 % jejich jmenovité hodnoty ve výši 50.000 Kč každý. Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím jediného akcionáře Emitenta dne 28. ledna 2022.

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kapitole Emisní podmínky Dluhopisů. Dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů je 1. května 2026. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách Dluhopisů) mohou za podmínek uvedených v kapitole Emisní podmínky Dluhopisů při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole Emisní podmínky Dluhopisů předčasně splatit.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

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

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

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna přímo Emitentem nebo prostřednictvím případných zprostředkovatelů (**Zprostředkovatelé**). Dluhopisy budou nabízeny od 25. března 2022 do 10. března 2023 (včetně).

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

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2022/027963/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00023/CNB/572 ze dne 22. března 2022, které nabylo právní moci dne 24. března 2022. ČNB tento Prospekt schválila jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu a pouze z hlediska toho, že Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani kvalitu cenného papíru ani schopnost emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003539124.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 10. 3. 2022. Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB.

**Pro účely veřejné nabídky je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 24. března 2023. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.**

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta [www.bortero.cz](http://www.bortero.cz), sekce Pro investory, a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitolu **DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**).

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Prováděcí nařízení**).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

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

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

Emitent ani žádný jeho zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové, obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů.

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

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

Tento Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty týkající se Emitenta, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.bortero.cz](http://www.bortero.cz), sekce Pro investory, a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

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

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Českých účetních standardů (CAS). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. v sídle Emitenta. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí

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

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

## OBSAH

I.	SHRnutí .....	8
1.	Úvod a upozornění .....	8
2.	Klíčové informace o Emitentovi .....	9
3.	Klíčové informace o Dluhopisech .....	11
4.	Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu .....	13
II.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	15
1.	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi .....	15
2.	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům .....	27
III.	INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM .....	30
IV.	ODPOVĚDNÁ OSOBA .....	31
V.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ .....	32
1.	Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování .....	32
2.	Nabídka a prodej Dluhopisů .....	32
3.	Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů .....	35
4.	Udělení souhlasu s použitím Prospektu .....	36
VI.	EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ .....	37
1.	Základní charakteristika dluhopisů .....	37
2.	Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu či koupě dluhopisů .....	38
3.	Status dluhopisů .....	39
4.	Výnos .....	39
5.	Splacení a odkoupení dluhopisů .....	40
6.	Platební podmínky .....	41
7.	Zdanění .....	43
8.	Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení povinností .....	44
9.	Promlčení .....	46
10.	Schůze a změny emisních podmínek .....	46
11.	Změny emisních podmínek .....	49
12.	Oznámení .....	49
13.	Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů .....	49
14.	Definice .....	49
VII.	ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI .....	51
VIII.	DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ .....	52
IX.	INFORMACE O EMITENTOVĚ .....	54
1.	Oprávnění auditoři .....	54
2.	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi .....	54
3.	Údaje o Emitentovi .....	54
4.	Činnost a předmět podnikání Emitenta .....	57
5.	Hlavní trhy Emitenta .....	67

6.	Organizační struktura Emitenta .....	67
7.	Informace o trendech.....	68
8.	Prognózy a odhady zisku .....	69
9.	Správci, řídicí a dozorčí orgány Emitenta .....	69
10.	Soudní a rozhodčí řízení .....	72
11.	Významná změna finanční pozice Emitenta .....	72
12.	Významné smlouvy.....	72
13.	Zveřejněné dokumenty .....	73
X.	ZDANĚNÍ .....	74
1.	Úrok.....	74
2.	Zisky/ztráty z prodeje .....	75
XI.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VE VZTAHU K EMITENTOVÍ .....	77
1.	Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice .....	77
2.	Devizová regulace.....	78
XII.	VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	79
1.	Interní schválení .....	79
2.	Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů .....	79
3.	Schválení Prospektu Českou národní bankou .....	79
4.	Datum Prospektu .....	79
5.	Údaje od třetích stran .....	79
6.	Definice .....	79
XIII.	INDEX.....	80

## I. SHRNUTÍ

Níže uvedené shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi tohoto Prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve Shrnutí, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

### 1. Úvod a upozornění

<b>Upozornění</b>	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu Dluhopisů. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků.</p> <p>Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>
<b>Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)</b>	<p>Název Dluhopisů je „Bortero Exclusive 7,1“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003539124.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje Emitenta</b>	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost Bortero, SE, IČO: 29152097, LEI: 315700GAYU1NQ5X42864, se sídlem Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 234 261 321 nebo prostřednictvím emailové adresy info@bortero.cz.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem nebo prostřednictvím případných Zprostředkovatelů.</p> <p>Dluhopisy nepodléhají a nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt</b>	<p>Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku (IČO: 481 36 450) lze kontaktovat na adrese Na Příkopě 864/28, 115 03 Praha 1, telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170, nebo prostřednictvím emailové adresy podatelna@cnb.cz.</p>
<b>Datum schválení Prospektu</b>	<p>Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2022/027963/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00023/CNB/572 ze dne 22. března 2022, které nabylo právní moci dne 24. března 2022.</p>



## 2. Klíčové informace o Emitentovi

### 2.1. Kdo je emitentem Dluhopisů?

<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b>	<p>Emitent je evropskou společností, založenou podle práva České republiky, se sídlem Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou H 968, LEI 315700GAYU1NQ5X42864.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (<b>Občanský zákoník</b>), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (<b>Zákon o obchodních korporacích</b>), a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (<b>Živnostenský zákon</b>).</p>
<b>Hlavní činnosti Emitenta</b>	<p>Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 ž 3 živnostenského zákona. Emitent se zabývá vyhledáváním investičních příležitostí zejména v oblasti výstavby a/nebo pronájmu nemovitostí a jejich financováním. Za účelem realizace těchto činností využívá, jak vlastní, tak cizí kapitál. Emitent doposud realizoval pouze jednu zásadní investici; akvizice 100 % (sto procentního) podílu ve společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970. Hlavním předmětem činnosti společnosti EcoOneWash s.r.o. je poskytování služeb v oblasti energetiky, stavebního dozoru, provádění úklidových prací a služeb pro dopravní podniky a dodávce stavebních materiálů</p> <p>Emitent spíše okrajově poskytuje poradenské služby týkající se struktury kapitálu a souvisejících otázek. V rámci této činnosti Emitent projednává s potenciálním upisovatelem otázky povahy investice, rizikovost a případně jiné alternativy. Není to však činnost vykonávaná za účelem zisku, tedy podnikatelsky.</p> <p>Emitent se rozhodl vydat Dluhopisy za účelem financování tří projektů detailněji popsaných v části 4.3 tohoto Shrnutí.</p>
<b>Společníci Emitenta</b>	<p>Jediným společníkem a zároveň ovládající osobou podle Zákona o obchodních korporacích Emitenta je fyzická osoba, pan Petr Maděra, datum narození 30. listopadu 1977, trvale bytem Lodní náměstí 257/4, Předměstí, 412 01 Litoměřice.</p>
<b>Klíčové řídicí osoby Emitenta</b>	<p>Klíčovou řídicí osobou Emitenta je jeho <b>jediný člen představenstva</b> pan Petr Maděra, datum narození 30. listopadu 1977, trvale bytem Lodní náměstí 257/4, Předměstí, 412 01 Litoměřice, který v emitentovi zastává funkci výkonného, provozního a finančního ředitele.</p>
<b>Auditor Emitenta</b>	<p>Auditorem Emitenta je Ing. Jitka Kolářová, Klímova 335/2, 150 00 Praha 5 – Radlice, číslo osvědčení Komory auditorů: 1787 (<b>Auditor emitenta</b>).</p>

### 2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

<b>Klíčové finanční informace o Emitentovi</b>	<p>Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta.</p>			
	<p>Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč):</p>			
	k 30.6.2021	k 31.12.2020	k 30.6.2020	k 31.12.2019
<b>Provozní zisk/ztráta</b>	-1.453	-8.926	-870	-4.162
	<p>Rozvaha (v tis. Kč):</p>			
	k 30.6.2021	k 31.12.2020	k 30.6.2020	k 31.12.2019
<b>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</b>	22.133	19.784	14.110	11.630

Výkaz peněžních toků (v tis. Kč):				
	k 30.6.2021	k 31.12.2020	k 30.6.2020	k 31.12.2019
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-2.497	-3.510	-4.483	-5.997
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	2.806	8.210	5.828	11.294
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	-4.735	-1.300	-5.055

Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v účetních výkazech Emitenta sestavených na základě CAS za období k 31.12.2020 a k 31.12.2019. Auditor emitenta ověřil jeho individuální účetní výkazy a k uvedeným finančním výkazům vydal výrok „bez výhrad“. Auditor Emitenta zároveň ve své zprávě za rok 2020 upozornil na následující skutečnost (citace): „Společnost vykazuje k 31.12.2020 záporný vlastní kapitál ve výši 9.903 tis. Kč. Společnost dosáhla v roce 2020 ztrátu ve výši -9.959 tis. Kč. Krátkodobé závazky k 31.12.2020 přesahují oběžná aktiva k 31.12.2020 o 3.539 tis. Kč. Výše uvedené skutečnosti popsané v bodě V. přílohy účetní závěrky ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat;“ a ve své zprávě za rok 2019 na následující skutečnosti (citace): „Upozorňuji na bod V.1. přílohy účetní závěrky, ve kterém vedení Společnosti upozorňuje na potřebu zajištění dodatečných finančních zdrojů pro realizaci svých projektů způsobenou COVID-19. Jak je uvedeno v bodě V.1 přílohy účetní závěrky, tyto události a podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsanými v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat“ a dále „Upozorňuji na bod V. 2. přílohy účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že Společnost vykazuje k 31.12.2019 záporný vlastní kapitál ve výši 2 544 tis. Kč a že společnost dosáhla v roce 2019 ztrátu ve výši 5 528 tis. Kč a že v lednu 2020 bylo rozhodnuto jediným akcionářem o příplatku mimo základní kapitál ve výši 2 600 tis. Kč, který nebyl do data sestavení účetní závěrky uhrazen. Z výše uvedeného je zřejmé, že společnost bude schopna realizovat své plánované projekty pouze v případě úspěšného získání jak vlastních, tak externích zdrojů financování.“

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené Auditorem emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhlídkách Emitenta ani jeho dceřiných společností. Od konce období, za které byly uveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta ani jeho dceřiných společností.

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

<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko koncentrace</b> – V případě selhání společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970 by mohla být výrazně ohrožena schopnost Emitenta plně splatit své závazky z předchozích emisí dluhopisů, což by se mohlo negativně projevit v schopnosti splatit dluhopisy.</li> <li><b>Riziko záporného vlastního kapitálu Emitenta a going concern</b> – Emitent vykázal v poslední auditované účetní závěrce záporný vlastní kapitál ve výši 9.903 tis. Kč. Auditor emitenta zároveň konstatoval, že existuje významná (materiální) nejistota, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Emitenta nepřetržitě trvat.</li> <li><b>Soubor rizik společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970</b> - Podstatným je zejména riziko ukončení spolupráce ze strany odběratelů této společnosti</li> </ol>
--	--

	<p>a riziko neúspěchu v dalších výběrových řízeních, neboť příjem této společnosti může mít vliv na ekonomickou situaci Emitenta a splatnost Dluhopisů</p> <p>4. <b>Soubor rizik spojených s plánovanými projekty Emitenta, které jsou důvodem Emise</b> – Úspěšnost jednotlivých projektů není zajištěna a závisí i od okolností nezávislých na Emitentovi.</p> <p>5. <b>Rizika související se získáním veřejnoprávních povolení pro realizaci projektů</b> – Předpokladem úspěšné realizace všech projektů emitenta je získání příslušných (např. stavebních) povolení.</p> <p>6. <b>Soubor finančních rizik</b> – Emitent případně může mít nedostatek finančních prostředků k pokrytí splatných závazků. Tato situace může nastat jednak neuhrazením splatných pohledávek ze strany odběratelů či zákazníků, případně v důsledku odepření refinancování dluhů Emitenta za příznivých podmínek</p> <p>7. <b>Soubor nefinančních rizik</b> – Činnost Emitenta je sice specifická, není však jedinečná a jako takové podléhá konkurenčním vlivům. Zároveň je přítomno riziko zavedení nových opatření v důsledku pandemie nemoci Covid-19, případně s tím související propuknutí hospodářské recese.</p> <p>8. <b>Soubor operačních rizik</b> – Emitent hodlá zajistit administrování Emise vlastními pracovníky a operačním systémem. Tento systém může být náchylnější na výpadky a jinou chybovost či narušení bezpečnosti, případně úniku dat.</p> <p>Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta. To ve svém důsledku může podstatně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p>
--	--

### 3 Klíčové informace o Dluhopisech

#### 3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

<b>Dluhopisy</b>	Zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,10% p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 200.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 400.000.000 Kč, splatné v roce 2026, ISIN CZ0003539124. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 50.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 8.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise dosáhne 400.000.000 Kč. Datum emise je 1. květen 2022. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 1. květen 2026. Dluhopisy jsou vydávány dle Zákona o dluhopisech.
<b>Měna Dluhopisů</b>	Koruna česká (CZK)
<b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>	<p>Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů.</p> <p>Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů, je-li taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami. Schůze Vlastníků dluhopisů může zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů.</p>

	<p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že nastane a trvá Příklad porušení a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů.</p> <p>Emitent má právo kdykoliv předčasně splatit všechny nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně). Toto právo může uplatnit pouze pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 20 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti. Emitent v takovém případě splatí celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, a k tomu příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.</p>
<b>Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta</b>	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné ( <i>pari passu</i> ) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Převody však mohou být, v souladu s platnými právními předpisy a Emisními podmínkami, pozastaveny.
<b>Výnos Dluhopisů</b>	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,10 % p.a. Úrokový výnos bude přirůstat rovnoměrně od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne takového Výnosového období. Úrokový výnos bude za každé výnosové období vyplácen kvartálně zpětně, vždy k 31. březnu, 30. červnu, 30. září a 31. prosinci každého kalendářního roku. Prvním dnem výplaty úrokového výnosu je 30. červen 2022.

### 3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	Dluhopisy nepodléhají a nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému.
--	--

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

<b>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko nesplacení</b> – Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení.</li> <li><b>Riziko úrokové sazby z Dluhopisů</b> – Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu se mění.</li> <li><b>Riziko předčasného splacení</b> – Pokud by došlo k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</li> <li><b>Riziko inflace</b> – Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Jelikož Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů.</li> </ol>
---	--

	Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. Pokud by se některé z uvedených rizik realizovalo, může dokonce dojít k tomu, že investorovi do Dluhopisů bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoji investici zcela přijde.
--	--

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

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

<b>Obecné podmínky veřejné nabídky</b>	<p>Dluhopisy mohou být nabízeny přímo Emitentem v rámci veřejné nabídky v České republice podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům, a to až do celkové výše jmenovité hodnoty Emise, tedy 200.000.000 Kč, s možností navýšení až do výše 400.000.000 Kč.</p> <p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena.</p> <p>Emitent uzavře s upisovatelem smlouvu o koupi Dluhopisů (<b>Smlouva o koupi dluhopisů</b>) přímo na místě Určené provozovny nebo prostřednictvím případných Zprostředkovatelů.</p> <p>Odesláním Potvrzení Emitentem přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele dojde k uzavření Smlouvy o koupi dluhopisů.</p> <p>Upisovací či kupní cena Dluhopisů bude upisovatelem splacena bezhotovostním převodem nejpozději 10 Pracovních dnů po odeslání Objednávky na bankovní účet Emitenta podle podmínek uvedených v tomto Prospektu a Smlouvě o koupi dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy budou Emitentem připsány na účet upisovatele podle Smlouvy o koupi Dluhopisů, a to do 14 pracovních dnů ode dne odeslání Potvrzení Emitentem přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele.</p>
<b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b>	Veřejná nabídka Dluhopisů v České republice poběží od 25. března 2022 do 10. března 2023 (včetně).
<b>Plán distribuce Dluhopisů</b>	<p>Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn koupit Dluhopisy, je 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).</p> <p>Emitent je oprávněn Objednávky investorů podle svého výhradního uvážení v Potvrzení krátit, čímž dojde k uzavření Smlouvy o koupi dluhopisů pouze ve vztahu k množství Dluhopisů uvedenému v Potvrzení.</p> <p>Pokud Emitent Potvrzení neodešle bez zbytečného odkladu po připsání kupní ceny objednaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta, znamená to, že Objednávku zcela odmítl. V případě, že Emitent Objednávku investora pokrátí, zašle mu Emitent případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na bankovní účet uvedený v Objednávce investorem, bankovní účet sdělený Emitentovi pro účely provedení výplat z Dluhopisů, nebo na bankovní účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. Konečná celková kupní cena Dluhopisů přidělených jednotlivému investorovi bude uvedena v Potvrzení. Dluhopisy budou veřejně nabízené za kupní cenu odpovídající 100 % jejich jmenovité hodnoty. Obchodování s Dluhopisy nemůže začít před zasláním Potvrzení.</p>
<b>Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou</b>	<p>Celková výše nákladů na umístění Emise, při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení bude cca. 24.000.000 Kč, resp. cca 38.000.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.</p> <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta, při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení, bude odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů snížené cca (i) o 10.000.000 Kč (včetně DPH) odpovídající nákladům na přípravu Emise a prodejem emise přímo Emitentem a dále (ii) případným nákladům spojeným s prodejem Dluhopisů</p>

	<p>odpovídajícím 7 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů v případě využití Zprostředkovatelů.</p> <p>Investor, který koupí Dluhopisy, může být povinen hradit poplatky případným Zprostředkovatelům dle jejich ceníků; ze strany Emitenta nebudou účtovány žádné poplatky.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky osobě vedoucí evidenci Dluhopisů, provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.</p>
--	---

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

<b>Popis osob nabízejících Dluhopisy</b>	Dluhopisy jsou nabízeny Emitentem přímo nebo prostřednictvím případných Zprostředkovatelů, jejichž seznam bude uveřejněn na internetové stránce Emitenta <a href="http://www.bortero.cz">www.bortero.cz</a> , sekce Pro investory.
--	--

#### 4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

<b>Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny za účelem financování nákladů Emitenta a realizaci tří podnikatelských záměrů. Emitent hodlá z výnosu z Emise realizovat:</p> <p>(i) ve spolupráci se společností Boheminium Mariánské Lázně, s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha 1 - Staré Město, IČO: 49550594, obdobu projektu Park Boheminium Mariánské Lázně v Praze (<b>Park Boheminium Praha</b>), jakožto unikátní park miniatur.</p> <p>(ii) ve spolupráci se společností <b>ADICIE a.s.</b>, sídlem Tř. Maršála Malinovského 884, Sady, 686 01 Uherské Hradiště, IČO: 08280452, financovat vybudování linky či linek na automatizovanou recyklaci pneumatik.</p> <p>(iii) vybudování a prodej/pronájem bytového a kancelářského komplexu v Las Terrenas, na poloostrově Samaná v Dominikánské republice (<b>TOP Resort – Office and Apartments</b>).</p> <p>Čistý výtěžek Emise pro Emitenta, při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, bude cca 176.000.000 Kč bez případného navýšení, resp. cca 362.000.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise. Bez případného navýšení bude výtěžek použit v následujícím pořadí a prioritách:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. výstavba 1 recyklační linky Anget o celkové výši 60.000.000 Kč</li> <li>2. realizace projektu Park Boheminium Praha o celkové výši 35.000.000 Kč</li> <li>3. realizace projektu TOP Resort – Office and Apartments o celkové výši 15.000.000 Kč</li> </ol> <p>V případě navýšení bude výtěžek použit k financování dalších 3 recyklačních linek Anget ve výši 180.000.000 Kč.</p>
<b>Způsob umístění Dluhopisů</b>	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem přímo v rámci veřejné nabídky v České republice. Žádné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
<b>Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce</b>	Vyjma zájmu případných Zprostředkovatelů není Emitentovi znám zájem žádných jiných osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

*Rizikové faktory jsou řazeny v jednotlivých kategoriích a podkategoriích od nejvýznamnějších po nejméně významné.*

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

### 1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

#### **Rizika spojená s aktuální podnikatelskou činností Emitenta**

##### **Riziko koncentrace**

Aktuální podnikatelská činnost Emitenta spočívá v realizaci pouze jediné investice, a to do společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970, formou koupě 100% podílu této společnosti. Emitent měl zároveň v důsledku investice a rozvoje společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970, k 31.12.2020 záporný vlastní kapitál ve výši 9.903 tis. Kč. Emitent dosáhl v roce 2020 ztrátu ve výši -9.959 tis. Kč. a krátkodobé závazky Emitenta k 31.12.2020 přesahují oběžná aktiva k 31.12.2020 o 3.539 tis. Kč. Auditor Emitenta tak v jím ověřené účetní závěrce mj. konstatoval, že tyto skutečnosti "ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti [Emitenta] nepřetržitě trvat".

Emitent v roce 2021 ztrátu, jakož i záporný vlastní kapitál, vyřešil navýšením základního kapitálu ve výši 20.097 tis. Kč formou nepeněžitých vkladů. Nepeněžitý vklad spočíval v začlenění webového portálu investment-center.org do nehmotného majetku společnosti. Nicméně v případě selhání společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970 by mohla být výrazně ohrožena Emitentova schopnost plně splatit své závazky z předchozích emisí dluhopisů, což by se mohlo negativně projevit ve schopnosti splatit Dluhopisy.

##### **Riziko záporného vlastního kapitálu Emitenta a *going concern***

Emitent vykázal v poslední auditované účetní závěrce záporný vlastní kapitál ve výši 9.903 tis. Kč, přičemž v roce 2020 dosáhl ztrátu ve výši -9.959 ti. Kč a krátkodobé závazky k 31.12.2020 přesahují oběžná aktiva k 31.12.2020 o 3.539 tis. Kč.

Podle auditora tyto skutečnosti *“ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti [Emitenta] nepřetržitě trvat“*.

Emitent se rozhodl tuto ztrátu, jakož i záporný vlastní kapitál vyřešit navýšením základního kapitálu ve výši 20.097 tis. Kč formou nepeněžitých vkladů. Hodnota nepeněžitých vkladů byla stanovena na základě znaleckého posudku uloženého ve sbírce listin obchodního rejstříku (viz kapitola III. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM).

Předmětem nepeněžitých vkladů je software sloužící jako (web) portál pro evidenci a správu klientů a jejich investic. Portál původně vznikl jako reakce na potřebu Emitenta vést evidenci vlastníků dluhopisů, které emitent vydal v rámci dříve realizovaných emisí. Poté byla jeho funkčnost navýšena a nyní umožňuje přihlášeným uživatelům například na dálku navýšit investovaný kapitál nebo také případně požádat o předčasný zpětný odkup již zakoupených investičních nástrojů (dluhopisů).

Portál dále nyní umožňuje jeho uživatelům po přihlášení zkontrolovat aktuální stav investice a vytisknout si zjednodušený „výpis“ z profilu, jakož i individuální a hromadnou komunikaci a korespondenci mezi Emitentem a uživateli portálu. Emitent hodlá **portál primárně využít pro zajištění Emise**, nicméně v budoucnu uvažuje také o možnosti komerčního využití formou pronájmu pro finanční instituce, například investiční společnosti či investiční zprostředkovatele.

Zároveň však upozorňujeme na riziko ocenění nepeněžitých vkladů znalcem, které je vždy výsledkem jeho subjektivního vyhodnocení. Takové vyhodnocení může být založené například na nesprávně stanovené metodě ocenění či chybných vstupech pro ocenění, v čehož důsledku může být hodnota nepeněžitých vkladů nesprávně stanovena. V důsledku toho může dojít ke zkreslení účetnictví Emitenta.

#### **Rizika společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970**

##### Riziko ukončení spolupráce

Za nejvýznamnější riziko považuje Emitent riziko ukončení spolupráce se stěžejními odběrateli společnosti EcoOneWash s.r.o., a to Metrostav a.s., IČ: 00014915 a Pumpa a.s., IČ: 25518399 pro které provádí, resp. dodává společnost EcoOneWash s.r.o. práce a zařízení v rámci modernizace provozu, za účelem snížení ekologické zátěže.

V důsledku materializace tohoto rizika by došlo u společnosti k výrazné ztrátě tržeb, tím pádem k poklesu zisku pro společnost v rozsahu přibližně 70%, pakliže by došlo ke ztrátě všech uvedených odběratelů.

##### Riziko budoucího neúspěchu v dalších výběrových řízeních

Společnost je ekonomicky závislá na dodávání služeb poměrně úzkému okruhu klientů. Případný pokles počtu klientů, resp. dodávek služeb by mohl mít pro společnost negativní ekonomický dopad, což by ve výsledku nejspíše mohlo vést také k ekonomickým dopadům na emitenta. Společnost zároveň toto riziko může řídit pouze řádným dodáváním kvalitních služeb.

##### Riziko změny technologie



Z různých důvodů může dojít ke změnám v technologiích, které budou mít za následek ukončení subdodávek oplachových systémů na snížení CO<sub>2</sub>. Emitent se toto riziko snaží eliminovat tím, že průběžně sleduje a hlídá technologické trendy v této oblasti a snaží se jim jít vstříc.

Samotná technologie je individuální záležitost u každého projektu, který společnost realizuje. Standardně se však dodává pouze část celkové technologie, například speciální potrubní soustavy, trysky apod. Pokud by se tedy technologie změnila v tom smyslu, že komponenty dodávané společností již nebudou potřebné a společnost nebude schopna zajistit jiné typy a díly do nové technologie hrozí, že nezíská danou zakázku a tím pádem klesnou tržby a zisk společnosti odpovídajícím způsobem.

#### Riziko změny legislativy

Vlivem změn legislativy může dojít ke změně přípustných hodnot CO<sub>2</sub>. Toto by znamenalo požadavek na změnu dodávaných technologií, na což by nemusela společnost zareagovat včas, resp. pouze při vynaložení neúměrných nákladů. Změnou legislativy by tak efektivně mohlo dojít ke změně technologií, čímž by se mohlo naplnit riziko popsané výše.

#### Rizika spojená s plánovanými projekty Emitenta, které jsou důvodem Emise

##### **Rizika projektu Park Boheminium Praha**

#### Riziko nedostatečné připravenosti projektu

Emitent má sice podrobně připravený investiční záměr, jakož i jeho kalkulaci, avšak nemá zatím zajištěný pozemek na realizaci projektu Park Boheminium Praha. Emitent se rozhodl konkrétní pozemek zajistit teprve v momentu, kdy bude znát úspěšnost Emise a konkrétní objem upsaných Dluhopisů. Toto vytváří riziko, že Emitent potenciálně nebude schopen včas zahájit realizaci projektu, čímž se mohou potenciálně zpozdít příjmy z něj. Taková situace by mohla mít potenciálně dopad na schopnost Emitenta splácet výnos Dluhopisu, zejména pokud jeho výplata je kvartální. Zároveň však platí, že Emitent hodlá tento projekt realizovat za všech okolností, tedy bez ohledu na úspěšnost Emise, ve stanoveném rozsahu. Úspěšnost Emise má dopad pouze na nutnost jiného financování, než je výnosnost z Emise.

#### Riziko opětovného zavedení opatření souvisejících s ochranou zdraví před pandemií onemocnění SARS-CoV-2

Emitent sice předpokládá, že v době realizace projektu již bude velká část populace České republiky proočkovaná či imunizovaná přirozeným způsobem vůči onemocnění SARS-CoV-2, nicméně toto nelze říct s jistotou.

V případě opětovného zavedení opatření souvisejících s ochranou zdraví před pandemií onemocnění SARS-CoV-2 vládou České republiky by se mohlo stát, že projekt Park Boheminium Praha nebude realizován včas, případně bude jeho provoz omezen či zcela zrušen. Taková situace by mohla mít zásadní dopad na výnosnost projektu a schopnost Emitenta splácet výnos Dluhopisu.

#### Riziko spočívající ve zničení či škodě v důsledku přírodní katastrofy a vyšší moci

Vzhledem k tomu, že pro Park Boheminium Praha jsou stěžejní již zmíněné miniatury, je jejich případné zničení či poškození v důsledku vandalismu, přírodních katastrof a dalších obdobných událostí významným rizikem. Toto riziko však Emitent hodlá řídit zejména výběrem vhodné lokality mimo záplavovou oblast, zajištěním ostrahy, oplocením areálu a zavedením dalších bezpečnostních opatření, pojištěním miniatur. Samozřejmě není schopen zabránit škodě v důsledku vyšší moci.

### Rizika spojená s výrobou a přípravou parku, včetně rizika výpadku výroby miniatur

V rámci této skupiny rizik existuje řada faktorů, které mohou mít dopad na realizaci tohoto projektu. Jako příklad lze uvést rizika nedostatku materiálů na výrobu miniatur, případné zdržení v důsledku zdravotních komplikací či úrazu výrobce miniatur, operační rizika spojená s umístěním miniatur v parku.

Emitent tuto skupinu rizik sice vnímá jako poměrně reálnou z hlediska jejich materializace, nicméně z hlediska samotné realizace projektu představují v nejhorším případě pouze zdržení při jeho realizaci, resp. zdržení uvedení parku do provozu.

### Rizika spojená s pozemkem

S pozemkem využívaným Emitentem k provozu parku může být potenciálně spjata několik rizik, za nejvýznamněji považujeme rizika právní, spočívající například v právu třetích osob k užívání daného pozemku či omezeného časového užití Emitentem. Emitent se veškerá rizika, spojená s pozemkem bude snažit eliminovat již při výběru pozemku tak, aby žádným způsobem nebyl ohrožen provoz a realizace projektu. Z tohoto pohledu považuje rizika spojená s pozemkem za méně významné.

### Riziko nezájmu veřejnosti

Emitent se domnívá, že vzhledem k unikátnosti miniatur a jejich výstavě zatím pouze v jedné lokalitě v rámci České republiky, bude zájem veřejnosti o tento park významný. Navíc Emitent hodlá podpořit návštěvnost a ziskovost projektu také možností provozu zařízení pro občerstvení a stravování.

## **Rizika projektu na ekologickou recyklaci pneumatik – 1. etapa**

### Riziko vysoké vstupní investice

Celkový objem Emise bez případného navýšení činí 200.000.000 Kč a s případným navýšením činí 400.000.000 Kč. Náklady na pořízení jedné linky Anget představují cca 60.000.000 Kč. V případě, že by celkový objem upsaných Dluhopisů byl pod hranicí 200.000.000 Kč umožní to Emitentovi nákup pouze jedné linky Anget. V případě její poruchy či vyřazení z provozu z jiného důvodu by to mohlo mít dopad do výnosnosti tohoto projektu. Emitent však zároveň hodlá realizovat další dva projekty, které by potenciálně mohly řídit toto riziko v případě, že by došlo k jeho materializaci. Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá realizovat všechny tři projekty a Celkový objem Emise s případným navýšením činí 400.000.000 Kč počítá Emitent s tím, že omezí případně počet linek, které bude realizovat. Minimálně však vždy počítá s tím, že dojde k realizaci alespoň jedné linky.

### Provozní riziko

Provozní jednotka je konstruována jako dostatečně robustní a v některých ohledech je záměrně předimenzována, aby se eliminovalo riziko mechanického poškození. Stejně tak jsou při konstrukci navrženy materiály, které při správném nakládání se zařízením zajišťují vysokou mechanickou odolnost, nízké mechanické opotřebení a dlouhou životnost zařízení. Přestože při konstrukci a montáži jsou použity všechny dostupné metody pro zajištění mechanické odolnosti (atestované materiály, certifikované pohony a měřicí/regulační technika, defektoskopie, RTG svarů a namáhaných míst, penetrační zkoušky, těsnostní a tlakové zkoušky) nelze stoprocentně vyloučit riziko mechanického poškození při používání zařízení. Odhad takové situace: <1%.

Pro případ materializace tohoto rizika však Emitent počítá s tím, že jakýkoli výpadek či výměna kterékoli součástky nebo náhradních dílů budou dostupné řádově v hodinách. Běžné součástky a klíčové náhradní díly jsou vždy skladem u společnosti Anget services s.r.o., která v rámci smluvních

vztahů reaguje na opravu v nejkratším možném termínu. Pokud dojde k zanesení reaktoru nebo jeho poškození může to mít vliv na výnos Emitenta z tohoto projektu řádově ve dnech, než se vyčistí reaktor, identifikuje se porucha a odstraní se.

V případě poruchy zařízení v rámci záruky, odpovídá za veškerá rizika včetně finanční ztráty ze zisku a pokrytí provozních nákladů, dodavatelská společnost, která je za tímto účelem pojištěná. Pro pozáruční servis naopak platí, že v případě zavinění závady provozující společností, je tato společnost odpovědná za veškerá rizika včetně finanční ztráty ze zisku a pokrytí provozních nákladů. Provozní společnost je za tímto účelem pojištěna.

V případě jiné závady po skončení záruky, např. únava materiálu, odpovídá za provozní rizika majitel jednotky, tj. Emitent, který bude za tímto účelem pojištěný.

S pojištěním každé jednotky, je počítáno ve finanční kalkulaci návratnosti investice a popisu projektu.

Pravděpodobná míra rizika na stupnici hodnocení rizik je stanovena jako příležitostná s nízkým dopadem s hodnotou 2. Jde o nízké riziko, kdy nejsou třeba žádná opatření.

#### Ekonomické riziko

Vzhledem k energetické a cenové turbulenci na českých i světových trzích nelze s dostatečnou přesností odhadnout ekonomický dopad na ekonomiku projektu. Je potřeba vzít v úvahu zejména mzdové náklady a náklady na energie.

Pokud jde o ekonomickou realizaci produktů, je zde situace stabilnější – všechny produkty jsou ekonomicky realizovatelné a stabilita trhu je podporována i legislativními předpisy: Rada Unie – koncepce Circular Economy a směrnice EU Fertiliser Regulation (Reg.(EC) No. 2003/2003, programy EU (Renewable Carbon Sources Processing to Fuels and Chemicals, REFERTIL, Ash-Dec Processes, aj. Stejně tak jsou rafinerie zavázány k saturaci svých vstupů min. 5% z obnovitelných zdrojů (Pyro olej a jiné).

Z energetického hlediska je náročnost provozu minimální. Za nejnáročnější považujeme nastartování technologie, kde je potřeba větší příkon, nicméně toto Emitent odhaduje na cca 2 hodiny. Nad rámec tohoto je denní spotřeba, vzhledem k tomu, že systémy následně běží kontinuálně, minimální, přičemž Emitent zároveň bude využívat v rámci tohoto projektu služeb dalšího zařízení, které bude vyrábět pro všechny provozovatele technologie Anget vlastní elektřinu pro provoz recyklačních jednotek.

Technologické zařízení Anget Energo je součástí provozního úseku recyklačních zařízení a vyrábí elektrickou energii pro všechny zařízení výrobce a provoz hal. Provoz všech těchto technologií je tímto energeticky soběstačný, tím pádem výkyv energií na světových trzích nemá vliv na Emitenta. Ekologické riziko z pohledu energií je téměř nulové.

Pravděpodobná míra rizika na stupnici hodnocení rizik je stanovena jako nízká s nízkým dopadem s hodnotou 1. Jde o nízké riziko, kdy nejsou třeba žádná opatření.

Riziko vzniká pouze v případě poruchy některé z jednotek Anget Energo a krátkodobého výpadku vlastního zdroje energie.

#### Ekologická rizika

S ohledem na zaměření projektu vystupují dvě základní ekologická rizika:

- Změna zatřídění zpracovávaných materiálů/odpadů a výstupních surovin
- Změna legislativy v oboru ochrany půdy, ovzduší a vod a v oboru nakládání s odpady a chemickými látkami.

Tato rizika nelze v tento moment kvalifikovaně odhadnout, ale Emitent předpokládá, že podmínky pro povolování a hodnocení provozu se budou neustále zpříšňovat.

Změnou zatřídění se přitom rozumí změna v důsledku úpravy legislativy, kdy by se materiál třídil do jiné kategorie. Zároveň je však toto riziko poměrně dobře řízeno tím, že technologie je přizpůsobena na jiné druhy materiálů, ať jsou to plasty nebo jiné druhotné suroviny organického původu a Emitent tak může flexibilně reagovat nahrazením dalšího vstupního materiálu.

#### Personální rizika

Pyrolyzní jednotky nižších výkonových tříd (ANGET A-250) potřebují k obsluze dva pracovníky, bez ohledu na to, zda bude instalována jedna linka nebo například tři. Jako základní kvalifikace obsluhy je požadováno USO s chemickým zaměřením a praxe, SOU s chemickým zaměřením a praxe.

Vzhledem k tomu, že obsluha linek má svá specifika, je bezpodmínečně nutné, aby pracovníci byli kvalitně zaškoleni, podrobně seznámeni s problematikou nízkotlakých pyrolyzních procesů, dostatečně psychologicky odolní pro řešení jak základních, tak i krizových provozních situací.

Nově nastoupivší pracovníci tak musí absolvovat minimálně měsíční zaškolení pod dozorem kvalifikované osoby určené Emitentem. Linka zároveň obsahuje vyhrazená technická zařízení, která musí mít pro jejich obsluhu odpovídající kvalifikaci.

Existuje zde tedy riziko spočívající zejména v časových a kapacitních požadavcích na personál, které se materializuje zejména v případě, když všichni pracovníci podají výpověď či onemocní, případně budou muset nastoupit do karantény. Nalezení nové a kvalifikované pracovní síly, včetně patřičného zaškolení, by tak mohlo znamenat pro Emitenta výpadek příjmu cca 2–3 měsíce z tohoto projektu.

Nečekaný výpadek pracovních kapacit je Emitent schopen dočasně nahradit pracovníky ze subjektů Anget, což je dodavatel technologie, případně by bylo nutné ztrátu tímto způsobenou zahrnout do plnění z pojistky.

#### **Rizika projektu na vybudování a prodej/pronájem bytového a kancelářského komplexu v Las Terrenas, na poloostrově Samaná v Dominikánské republice**

##### Rizikové faktory týkající se podnikání v realitním trhu jako takovém

###### *Dodavatelé*

Emitent si v rámci dodávek pro zhotovení stavby smluvně předem domluvil dodavatele ze zemí EU, kteří však působí v Dominikánské republice za účelem poskytování služeb do těchto oblíbených rekreačních destinací. Jedná se však o zcela omezený okruh dodavatelů, kteří tímto způsobem poskytují své služby. Pokud by tedy došlo ke ztrátě jednoho či všech těchto dodavatelů, pak by se mohla prodloužit doba realizace projektu a také jeho výsledná cena.

###### *Výběr vhodných materiálů a stavebních postupů*

S ohledem na podnebí a klima je potřeba zvolit odolné materiály, zejména kvůli většímu namáhání kovových prvků povětrnostními podmínkami a solí z ovzduší. Dále je potřeba více vyztužit základy bez možnosti podsklepení, jelikož je zde velké množství spodních vod. V případě nedostatku specifických materiálů, tak může dojít k prodražení, časovému posunu a také k navýšení výsledné ceny projektu.

###### *Riziko umístění nemovitosti*

Může se stát, že Emitent při výběru pozemku, pro umístění nemovitosti podcenil či nezohlednil jeden či více faktorů, které mají dopad do celkové ekonomické úspěšnosti realizovaného nemovitostního projektu.

Těmito faktory jsou zejména:

- dostupnost pozemku od letiště či jiných, klíčových transportních uzlů;
- dostupnost od hlavního města;
- kvalita dopravní infrastruktury a inženýrských sítí;
- estetická kvalita;
- nekvalitní či nedostupné podloží;
- záplavová oblast či stíná stráž;
- oblast s vysokou mírou kriminality.

V případě, že by se ukázalo, že chybou Emitenta došlo k naplnění jednoho či více výše uvedených faktorů, měla by tato skutečnost primárně dopad do atraktivity daných nemovitostí pro konečného zájemce, čímž pádem do výsledné tržní ceny za jejich prodej/pronájem.

Emitent by pro tento případ byl nucen korigovat cenu nemovitosti či výši nájmu, kdy tuto může upravit až výše uvedené v popisu dalšího rizika, spojeného s *potenciální neschopností nemovitosti pronajmout či prodat*.

#### *Riziko spojené s potenciální neschopností nemovitosti pronajmou či prodat*

Předně je nutné uvést, že Emitent na nemovitostním trhu v Dominikánské republice pozoruje spíše opačný trend, a to nedostatek kvalitních developerských projektů a je toho názoru, že pronajmout či prodat dané nemovitosti za předpokládanou cenu nebude problém.

Nicméně pro případ, že by to z jakéhokoli důvodu nebylo možné při stanovené ceně 40.000,- Kč za m<sup>2</sup>, je Emitent připraven snížit prodejní cenu za m<sup>2</sup> na úroveň 30.000,-, která Emitentovi zajistí návrat celkové investované částky dle rozpočtu a zisk ve výši +12.035.650,- Kč.

Emitent zároveň předpokládá, že v případě pronájmu jednotlivých prostor, kdy je aktuální cena nájmu kalkulována na:

- pronájem kancelářských a konferenčních prostor cca 25.000 Kč/měsíc;
- pronájem barových a restauračních prostor cca. 75.000 Kč/měsíc;
- pronájem komerčních prostor – prodejna suvenýrů a zájezdů cca. 25.000 Kč/měsíc;
- pronájem ubytovacích prostor cca. 425.000, - Kč/měsíc;

je schopen snížit nájem všech výše uvedených prostor o 10%, aby zachoval návratnost investice do 3 let, včetně zisku ve výši cca 3.070.000, - Kč.

#### Riziko zahraniční investice

Dominikánská republika je sice obecně považována za stabilní region stran politického a ekonomického uspořádání, nicméně i tak zde existuje riziko realizace projektu na vybudování a prodej/pronájem bytového a kancelářského komplexu z důvodu, že místní podmínky stavebního práva a práva vztahujícího se k nemovitostem se mohou a budou výrazně lišit od jurisdikce České republiky. Mezi základní odlišnosti patří neexistence uceleného a jednotného stavebního řádu, který by stanovil procesní pravidla stavebního řízení a podmínky pro výstavbu. Regulace stavebního práva je tak

roztříštěná do řady jednoduchých pravidel, což vede k nepřehlednosti podmínek stavby a stavebního řízení. Neznalost tamního, zejména právního prostředí tak může způsobit překážky při realizaci projektu a zvýšit jeho nákladovost či ohrozit realizaci. Emitent však díky svým partnerům má přístup k tamním právním poradcům. Samotné stavební podmínky se moc neliší od českých zákonů, pouze s tím, že je zde mnohem jednodušší a rychlejší získat stavební povolení, jestliže je pozemek určený ke stavbě. Jisté omezení působí například maximální povolená výše staveb, která nesmí přesahovat cca 3 m.

Za účelem eliminace těchto hrozeb bude Emitent spolupracovat s místním poskytovatelem právních služeb a dalšími experty, zejména v oblasti projektové dokumentace a získání stavebního oprávnění.

#### Rizika spojená se zdražováním stavebních materiálů

V rámci výstavby bytového a kancelářského komplexu, která má sice přesně stanovenou časovou osu a rozpočet se může stát, že dojde k náhlému a neočekávanému zdražení stavebních materiálů či pracovních sil. Emitent si je, vzhledem k aktuálnímu vývoji cen v tomto segmentu, vědom tohoto rizika a za tímto účelem stanovil v rozpočtu pro projekt přiměřený finanční polštář. Toto riziko se zároveň částečně snižuje v důsledku skutečnosti, že se jedná o prefabrikované, modulární stavby, jejich cena je poměrně stabilní, mj. z důvodu existence tisíců společností ve světě, které se výrobou modulů zabývají. Navíc vzhledem k tomu, že se jedná o modulární výstavbu, která v sobě obsahuje již rozvody, okna, podlahy a další, nepodléhá jejich cena výkyvům tak, jako v případě jednotlivých komponentů.

Materializace tohoto rizika by při standardním navýšení cen neměla zatím zásadní dopad, neboť rozpočet na výstavbu byl aktualizován již při zohlednění růstu cen materiálů. Ceny materiálů, které podléhají zdražení, byly navíc mírně nadsazené o přiměřený polštář, aby i v případě zdržení výstavby či neočekávaného dalšího zdražování materiálů, nezpůsobily nereálnost rozpočtu Emitenta či případné potřeby dalšího dofinancování.

Pokud by však došlo k nestandardnímu navýšení cen stavebního materiálu, může to ohrozit nákladovou složku celého projektu a zisk by se mohl výrazně snížit.

#### Riziko nemovitostní krize a globálního snížení cen nemovitostí

Jak nám ukázala krize let 2008/2009, trh nemovitostí se může dostat do významných potíží, což může mít zásadní dopad na ceny nemovitostí. Emitent však v krátkodobém ani dlouhodobém časovém horizontu nevnímá signály pro vývoj let 2008/2009 a ani prostor pro pokles cen nemovitostí.

Emitent však v rámci projektu počítá i s případnou stagnací cen nebo poklesem prodejních cen až o 15 %. Dopad celosvětové realitní krize by se v Dominikánské republice negativně projevil na prodeji projektu a návratnosti investice. Nicméně Emitent v rámci projektu spočítal, že rozprodání alespoň 60 % apartmánů pokryje celkovou investici do projektu.

#### Riziko nezájmu potenciálních zájemců

Vzhledem k tomu, že zamýšlená lokalita pro realizaci projektu je spíše turistickou destinací, lze předpokládat, že cílovým trhem stran potenciálních zájemců o koupi daných nemovitostí budou zahraniční osoby. Aktuálně probíhající pandemie onemocnění SARS-CoV-2 mj. ukázala, že může poměrně rychle dojít k omezení pohybu osobu a cestování. Tato zkušenost mohla potenciálně ovlivnit myšlení potenciálních zájemců, kterými budou zahraniční osoby v tom smyslu, aby si nepořizovali nemovitost v zahraničí a spíše ji pronajímali. V tomto případě však Emitent počítá s tím, že nemovitosti nabídne k pronájmu a ubytování.

#### Riziko související se získáním veřejnoprávních povolení pro realizaci projektu

Připravované projekty nemají k datu vyhotovení Prospektu veškerá veřejnoprávní povolení potřebná pro realizaci, která má být v rámci těchto projektů realizována, o jejichž získání bude Emitent usilovat později. Ve vztahu k projektům, které Emitent hodlá realizovat, je přitom možné provést zvažovanou výstavbu vesměs pouze na základě platných povolení.

Jedná se např. o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení atd. Může se přitom stát, že nedojde k očekávanému vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení anebo toto bude pozdrženo z důvodů vypořádání námitek a připomínek účastníků správních řízení. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z projektů. Proces povolení představuje pro Emitenta zásadní rizikový faktor.

## **FINANČNÍ RIZIKA**

### **Riziko likvidity**

Emitent je potenciálně vystaven riziku likvidity, které představuje riziko, že Emitent případně jeho dceřiné společnosti nebudou mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů. Tyto dluhy budou plynout zejména z realizace jednotlivých investičních projektů, například dluh vůči dodavatelům. Toto riziko se týká zejména projektů týkajících se výstavby, neboť do svého dokončení nebudou moci generovat žádný příjem. Nedostatek disponibilních zdrojů do budoucna však může negativně ovlivnit podnikání Emitenta a jeho ekonomické výsledky, finanční situaci, a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Aktuální výše krátkodobých pohledávek k 31. 10. 2021 Emitenta činí brutto 4.108 tis. Kč, kdy korekce je -2.772 tis. Kč, netto 1.336 tis. Kč. Peněžní prostředky jsou ve výši 634 tis. Kč a krátkodobé závazky jsou ve výši 5.955 tis. Kč.

### **Kreditní riziko**

Emitent by byl vystaven kreditnímu riziku v případě, že dlužníci, především odběratelé a zákazníci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Emitentovi, resp. vůči jeho dceřiným společnostem, prostřednictvím kterých budou jednotlivé projekty realizovány. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Emitentovi nebo jeho dceřiným společnostem finanční pohledávky. K řízení kreditního rizika bude Emitent, resp. jeho dceřiné společnosti, využívat zejména zálohové platby a platby za poskytnuté zboží či služby předem. Ve vztahu ke společnosti EcoOne byla, na základě požadavku auditora, vytvořena opravná položka ve výši i 420 tis. Kč, a to z důvodu, že se jedná o pohledávku „ve skupině“ ve spojení se skutečností, že vlastní kapitál EcoOne byl záporný. Nejedná se tedy o nedobytnou pohledávku, pouze z uvedeného důvodu byla vytvořena opravná položka dle zásady opatrnosti.

### **Měnové riziko**

Emitent je vystaven měnovému riziku pouze v případě projektu na vybudování a prodej/pronájem bytového a kancelářského komplexu v Las Terrenas, na poloostrově Samaná v Dominikánské republice, kdy náklady na tento projekt budou hrazeny v EUR či USD. Jakékoli oslabení české koruny ve vztahu k těmto měnám by mohlo potenciálně zvýšit náklady na realizaci daného projektu.

V případě oslabení české koruny vůči EUR a USD o 10 % by celkovou nákladovost tohoto projektu podražilo o 1.200.000 Kč. Takové navýšení považuje Emitent za přiměřenou korekci nákladovosti projektu a toto riziko považuje za méně významné.

### **Riziko refinancování**

Dluhové financování je spojeno s několika významnými riziky. Nelze vyloučit, že Emitent či jím realizované investiční projekty nebudou schopny generovat dostatečné finanční prostředky, aby

Emitent mohl splnit svoje dluhy z Dluhopisů. Emitent navíc potenciálně čelí i riziku, že existující nebo budoucí dluhové financování nebude nejpozději k datu splatnosti obnoveno nebo refinancováno. Vzhledem k podmínkám, které převládají na finančních trzích, nelze zaručit, že Emitent bude schopen refinancovat svoje existující a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, mohl by Emitent být nucen prodávat svoje aktiva za nevýhodných podmínek, případně zredukovat nebo pozastavit činnost, což by se nepříznivě projevilo na jeho ekonomické situaci.

## **NEFINANČNÍ RIZIKA**

### **Riziko konkurence**

Toto riziko je specifické a vztahuje se spíše k podnikatelské činnosti jednotlivých realizovaných či budoucích investičních projektů Emitenta.

Riziko spojené s konkurencí v oborech podnikání Emitenta spočívá v tom, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů. Emitent považuje toto riziko za poměrně nízké, když mu v současné době není známo, že by na relevantních trzích vystupovaly osoby, které by pro Emitenta a jeho záměr představovaly přímou konkurenci. Emitent v tomto směru ani neočekává, že by takové osoby měly na relevantní trhy v nejbližší době vstoupit.

### **Riziko negativního vlivu pandemie nemoci Covid-19**

Pandemie nemoci Covid-19 a související opatření přijatá k jejímu zmírnění vedou v průběhu posledního cca jeden a půl roku k různým nepříznivým ekonomickým dopadům. Uvolnění epidemických opatření ve 2. čtvrtletí 2021 mělo příznivý vliv na vývoj ekonomiky. Hrubý domácí produkt (HDP) tak vzrostl mezičtvrtletně o 1,0 % a meziročně byl vyšší o 8,2 %. Příznivý posun vůči 1. čtvrtletí ovlivnil především silný nárůst domácí spotřeby a také investiční aktivity. Naopak zahraniční poptávka působila v tomto období podle ČSÚ nepříznivě.<sup>1</sup>

Koncem roku 2021 se znovu projevuje zesílení pandemie a mj. se začíná projevovat vyšší inflace. Podle nejnovější prognózy ČNB zveřejněné 5. listopadu 2020 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 4. čtvrtletí 2022 ve výši 4,1 % s poklesem na 2,3 % v horizontu 1. čtvrtletí 2023.

Postupné rozvolnění striktních protipandemických opatření na přelomu letošního jarního a letního období doprovázené významnějším útlumem státních podpůrných programů (Antivirus, ošetřovné) přineslo na tuzemský pracovní trh očekávané oživení. Celková zaměstnanost se ve 2. čtvrtletí meziročně zvýšila (o 0,3 %, poprvé za posledních sedm kvartálů) a ve srovnání s předchozím čtvrtletím posílila o významných 0,7 %).<sup>2</sup>

O vývoji české ekonomiky rozhodnou nejspíše, a především, opatření a restrikce vlády ČR při boji s pandemií a míra vakcinace. S ohledem na množství nejistot ohledně dalšího průběhu pandemie včetně objevení nového variantu Omicron lze jen těžko předvídat.

Nepředvídatelný vývoj by mohl mít řadu dopadů na podnikání Emitenta, což může také ovlivnit peněžní tok Emitenta a výnos z jeho investic. Tlumená ekonomická aktivita by mohla mít negativní vliv

<sup>1</sup> Český statistický úřad. Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2021. [online]. czso.cz. 2021 <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2021>

<sup>2</sup> Ibid.



na schopnost Emitenta efektivně provozovat Park Bohemium Praha a prodat či pronajmout nemovitosti za předpokládaných parametrů a tím i na snížení tržní hodnoty nemovitosti.

Celkový rozsah, v jakém bude pandemie Covid-19 do budoucna ovlivňovat podnikatelské, provozní a finanční výsledky Emitenta, bude záviset na mnoha faktorech, které nemusí být schopen přesně předvídat, včetně vládních, podnikatelských, ale i individuálních kroků, které byly a jsou přijímány v reakci na pandemii Covid-19 a které mohou mít negativní vliv na jeho hospodářskou činnost.

### **Riziko hospodářské recese**

Jakékoliv nepříznivé změny makroekonomické situace nebo politická nestabilita, zejména možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události, mohou nepříznivě ovlivnit mimo jiné úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, kupní sílu obyvatelstva, peněžní a finanční politiku a v důsledku mohou mít podstatný nepříznivý vliv zejména na zájem zákazníků o služby a zboží poskytované Emitentem a podmínky, za nichž si bude moci Emitent zajistit případné úvěrové či dluhové financování, a tudíž i na podnikání, hospodářskou situaci a vyhlídky Emitenta, a tím i na schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

### **Riziko udržení vztahů se spolupracujícími společnostmi**

Dopady materializace rizika ukončení vztahů se spolupracujícími společnostmi na zamýšlených projektech Emitenta lze rozdělit podle toho, kdy by k naplnění tohoto rizika došlo.

Pokud by k ukončení spolupráce s Emitentem došlo před tím, než dojde k prodeji Dluhopisů, znamenalo by to pro Emitenta pouze tolik, že by s největší pravděpodobností daný projekt nerealizoval, neboť by nebylo možné v krátkém čase, případně vůbec, nalézt odpovídajícího náhradního partnera. Jelikož by zároveň k této situaci došlo před tím, než dojde k prodeji Dluhopisů, neohrozilo by to v žádném případě potenciální investory. Nejspíše by však bylo nutné změnit Prospekt.

Pakliže by k rozvázání spolupráce se strategickým partnerem pro realizaci zamýšlených projektů došlo teprve po prodeji Dluhopisů, znamenalo by to, že by se Emitent primárně snažil zajistit zaměnitelného partnera ke spolupráci, ovšem vzhledem ke specifické povaze projektu na recyklaci pneumatik, by to nejspíše bylo časově náročné a v případě parku miniatur pravděpodobně nemožné.

Za těchto okolností by tak Emitent pravděpodobně musel od realizace daného projektu ustoupit, což by jistě bylo s dopadem na jeho schopnost Dluhopisy splácet. Emitent by tak byl mj. nucen uvažovat o možnostech předčasného splacení Dluhopisů. Tím by mohl být plánovaný výnos z Dluhopisů zmařen.

### **OPERAČNÍ RIZIKA**

#### **Emitent hodlá administrování emise zajistit prostřednictvím vlastních pracovníků a operačního systému**

Podnikatelská činnost Emitenta, která je zaměřena na investice do projektů z oblasti nemovitostí, developmentu a obdobných investičních projektů, vedla k potřebě vytvoření poměrně robustního systému pro evidenci různého druhu dat, spojených s realizací investičních projektů, například pohledávky, majetek, splatnosti, likviditu atd. Nadto Emitent historicky úspěšně realizoval 2 (dvě) emise dluhopisů o celkovém objemu nepřevyšujícím 50.000.000 Kč, a to v letech 2019 a 2020. Za účelem zajištění těchto emisí došlo k dalšímu posílení personálního i operačního substrátu Emitenta (back office). Vzhledem k těmto zkušenostem se Emitent rozhodl, že k zajištění Emise nevyužije služeb

externích subjektů v podobě administrátora a zajistí si Emisi Dluhopisů s využitím interního operačního systému a pracovníků.

V neočekávaných a mimořádných situacích však může výše uvedená interní administrace přispět k naplnění rizika spočívajícího v nedostatku personálních, nebo operačních kapacit ke řádnému a včasnému zajištění Emise, zejména v případech, kdy by došlo k neočekávaným výkyvům na trhu, objemným požadavkům o předčasné splacení či jiným neočekávaným událostem vyšší moci, mimo kontrolu Emitenta. V takových situacích by se Emitent mohl dostat například do prodlení s vyplacením Dlužné částky v den předčasného splacení.

### **Operační systémy Emitenta jsou vystaveny rizikům spojeným s technickými chybami a narušením počítačové bezpečnosti**

Schopnost Emitenta úspěšně poskytovat a provozovat činnost a služby je založena na spolehlivosti sítě a bezpečném provozu hardwaru, softwaru i technické a telekomunikační infrastruktury. Jakákoli porucha systému nebo jeho omezený provoz by mohly vést k poklesu schopnosti poskytovat a provozovat služby. Operační systémy Emitenta jsou zabezpečeny pomocí externích databázových počítačových serverů, záložních bezpečnostních kopií i prostřednictvím jiných opatření. Přestože Emitent zavedl příslušná bezpečnostní protipatření, jsou jeho operační systémy nadále vystaveny hrozbě technických poruch, přerušení provozu v důsledku lidské chyby, systémových provozních chyb, živelních pohrom, sabotáže, počítačových virů, kybernetického narušení bezpečnosti a jiných podobných událostí. Každé přerušení schopnosti poskytovat a provozovat služby způsobené těmito příčinami by mohlo přinést dodatečné náklady, zapříčinit poškození obchodní pověsti, a tím snižovat výnosy Emitenta. To by mohlo mít negativní vliv na podnikatelské aktivity Emitenta, a konečně i na schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

### **Riziko možného úniku dat**

Emitent podléhá regulaci spojené s užíváním osobních dat klientů, a protože pracuje s osobními údaji svých obchodních partnerů a/nebo vlastníků jím vydaných dluhopisů v rámci předchozích emisí (např. jméno, adresa, datum narození, bankovní údaje), příslušné obchodní aktivity musí být nastaveny v souladu s pravidly na ochranu dat ČR i EU. Emitent je také závislý na smluvních vztazích s třetími stranami a svými zaměstnanci, kteří spravují databáze osobních údajů. Přestože si je Emitent vědom rizik plynoucích z možnosti ztráty těchto dat a důsledně monitoruje dodržování pravidel jejich ochrany s cílem snížit možnost úniku dat na co nejmenší míru, nelze vyloučit selhání v oblasti ochrany osobních údajů obchodních partnerů a/nebo vlastníků dříve vydaných dluhopisů.

Z toho důvodu musí Emitent dodržovat pravidla a omezení stanovená v zákoně č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů (**Zákon o zpracování osobních údajů**) a v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (**GDPR**). Pokud by došlo k úniku osobních dat z důvodu lidské chyby některého ze zaměstnanců, kteří s vybranými osobními daty nakládají, nebo z jiných důvodů, hrozilo by Emitentovi uložení pokuty. Ke dni tohoto Prospektu si Emitent není vědom porušení povinností vyplývajících ze Zákona o zpracování osobních údajů a GDPR. Nicméně, riziko uložení pokut v budoucnu nemůže být zcela vyloučeno. Pokud by došlo k pochybení ze strany Emitenta a následnému uložení pokuty anebo povinnosti hradit civilní nároky, Emitent je přesvědčen, že by to mělo značný negativní dopad na jeho pověst, a zároveň by tato finanční sankce mohla mít zásadní dopad na finanční situaci, provozní zisk a hospodářský výsledek Emitenta, a tím i na schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

### **Riziko protistrany**

Finální realizace projektů, na jejichž realizaci má být výnos z Emise použit, je závislá na know how, respektive patentech a užitých vzorech třetích stran. V případě rozvázání spolupráce s Emitentem v průběhu realizace jednotlivých investic, by Emitent pravděpodobně nebyl schopen zamýšlené projekty dokončit a realizovat z nich předpokládaný výnos, což by negativně ovlivnilo jeho schopnost řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

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

### **Riziko nesplacení**

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

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

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (**tržní úroková sazba**) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

### **Riziko předčasného splacení**

Dle Emisních podmínek má Emitent právo kdykoliv předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně) za splnění tam uvedených podmínek. Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

### **Riziko inflace**

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Jelikož Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB zveřejněné 5. listopadu 2020 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 4. čtvrtletí 2022 ve výši 4,1 % s poklesem na 2,3 % v horizontu 1. čtvrtletí 2023. Pokud však nastane situace, na základě, které se tato prognóza nenaplní a výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

### **Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů částku, za kterou tato osoba Dluhopisy zamýšlela koupit, jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

### **Riziko rozdílnosti podmínek a ceny za Dluhopisy při souběžné veřejné nabídce prostřednictvím Emitenta a jednotlivých Zprostředkovatelů**

Podmínky veřejné nabídky uskutečňované Emitentem a veřejné nabídky uskutečňované případnými Zprostředkovateli, pokud budou nabídky provádět souběžně, se mohou lišit (včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi). Do kupní ceny a její celkové výše se mohou promítnout zejména poplatky účtované případnými Zprostředkovateli anebo poplatky třetích stran spojené s evidencí o Dluhopisech, které se účtují investorovi. V případě, že investor upíše, resp. koupí Dluhopisy za vyšší kupní cenu, nese riziko, že celková výnosnost jeho investice bude nižší, než kdyby koupil Dluhopisy za nižší kupní cenu. Pokud tedy investor koupí Dluhopisy prostřednictvím Zprostředkovatelů, může být celková návratnost investice do Dluhopisů ovlivněna výši jím účtovaných poplatků.

Výše návratnosti může být dále ovlivněna poplatky účtovanými relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Příslušná instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

### **Riziko likvidity**

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem. Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a ani v mnohostranném obchodním systému, který by zajišťoval likviditu Dluhopisů před jejich splatností.

### **Měnové riziko**

Pokud vlastník Dluhopisu sleduje výnos investice do Dluhopisu v jiné měně, než je česká koruna, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos investice do Dluhopisu. Změna směnného kurzu této jiné měny vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu hodnoty jistiny Dluhopisu denominovaného v této referenční měně. Pokud se například výchozí směnný kurz cizí měny sníží, cizí měna oslabí a hodnota české koruny vzroste, pak cena Dluhopisu denominovaného v cizí měně a hodnota jistiny vyjádřená v českých korunách klesne.

### **Riziko neexistujícího omezení dalšího dluhového financování**

Emitent nemá žádné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dalších

dluhopisů, navýšení maximálního objemu Dluhopisového programu atd.) Emitenta 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 Emitentem nedošlo. S růstem objemu dluhového financování Emitenta tak roste riziko, že bude ohrožena schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Výše stávajícího zadlužení je k 31.10.2021 v tis. Kč:

PASIVA CELKEM	31.657
VLASTNÍ KAPITÁL	7.077
CIZÍ ZDROJE	24.580
z toho KR.ZÁVAZKY	5.955
z toho DL.ZÁVAZKY	18.625

### III. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Znalecký posudek – ocenění nepeněžitého vkladu do základního kapitálu Emitenta	<a href="http://bortero.cz/documents/BORTERO_znaleck%C3%BD_posudek_software_2021_.pdf">http://bortero.cz/documents/BORTERO_znaleck%C3%BD_posudek_software_2021_.pdf</a>
Účetní závěrka a zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta k 31.12.2020	<a href="http://bortero.cz/documents/Zpr%C3%A1va%20auditora%20Bortero%202020%20OCR.pdf">http://bortero.cz/documents/Zpr%C3%A1va%20auditora%20Bortero%202020%20OCR.pdf</a>
Účetní závěrka a zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta k 31.12.2019	<a href="http://bortero.cz/documents/Zpr%C3%A1va%20auditora%20Bortero%202019%20OCR.pdf">http://bortero.cz/documents/Zpr%C3%A1va%20auditora%20Bortero%202019%20OCR.pdf</a>
Mezitímní výkaz zisku a ztrát Emitenta k 30.6.2021 a mezitímní rozvaha Emitenta k 30.6.2021	<a href="http://bortero.cz/documents/BORTERO-V%C3%9DKAZY-20206+202106%20plus%20p%C5%99%C3%ADloha%20zkr.pdf">http://bortero.cz/documents/BORTERO-V%C3%9DKAZY-20206+202106%20plus%20p%C5%99%C3%ADloha%20zkr.pdf</a>
Neauditovaná rozvaha EcoOneWash s.r.o. k 31.12.2019 a neauditovaný výkaz zisku a ztrát EcoOneWash s.r.o. k 31.12.2019	<a href="http://bortero.cz/documents/ECO%20-%20v%C3%BDsledky%202019-12-31%20full.pdf">http://bortero.cz/documents/ECO%20-%20v%C3%BDsledky%202019-12-31%20full.pdf</a>
Neauditovaná rozvaha EcoOneWash s.r.o. k 31.12.2020 a neauditovaný výkaz zisku a ztrát EcoOneWash s.r.o. k 31.12.2020	<a href="http://bortero.cz/documents/ECO%20-%20v%C3%BDsledky%202020-12-31%20full.pdf">http://bortero.cz/documents/ECO%20-%20v%C3%BDsledky%202020-12-31%20full.pdf</a>
Neauditovaná mezitímní rozvaha EcoOneWash s.r.o. k 30.6.2021 a neauditovaný mezitímní výkaz zisku a ztrát EcoOneWash s.r.o. k 30.6.2021	<a href="http://bortero.cz/documents/ECO-V%C3%9DKAZY-20206+202106.pdf">http://bortero.cz/documents/ECO-V%C3%9DKAZY-20206+202106.pdf</a>

**IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA**

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost Bortero, SE, se sídlem Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 291 52 097, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 968. Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v Prospektu jsou podle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze

**Bortero, SE**



---

Jméno: Petr Maděra

Funkce: člen představenstva

## V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

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

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 200.000.000 Kč, s možností navýšení až do výše 400.000.000 Kč. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Žádné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzaly vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů.

Emitent může pověřit na základě smlouvy o zprostředkování prodeje dluhopisů (**Smlouva o zprostředkování**) příslušného zprostředkovatele (**Zprostředkovatel**) k účasti na veřejné nabídce Dluhopisů. Ve Smlouvě o zprostředkování udělí Emitent Zprostředkovateli pověření zprostředkovat investice do Dluhopisů. V takovém případě bude Zprostředkovatel přijímat pokyny investorů ke koupi Dluhopisů a předávat je Emitentovi prostřednictvím příslušného obchodníka s cennými papíry či jiné osoby s obdobným oprávněním anebo je vykonávat sám, a to v souladu s jeho zákonnou licencí. Zprostředkovatel se dále zaváže k součinnosti při vyhledávání potenciálních investorů do Dluhopisů, ať už přímo nebo prostřednictvím dalšího zprostředkovatele v mezích jejich zákonných licencí.

Emitent si od spolupráce s případnými Zprostředkovateli slibuje zejména možnost oslovení širší základny potenciálních investorů.

Dluhopisy nepodléhají a nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému.

### 2. Nabídka a prodej Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem přímo nebo prostřednictvím případných Zprostředkovatelů v rámci veřejné nabídky v České republice podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. Veřejná nabídka Dluhopisů v České republice poběží od 25. března 2022 do 10. března 2023 (včetně).

Emitent bude Dluhopisy prodávat investorům sám nebo prostřednictvím případných oprávněných Zprostředkovatelů, a to na základě žádosti o koupi Dluhopisů. V případě Zprostředkovatele s povolením k činnosti investičního zprostředkovatele podle § 29 ZPKT bude tento předávat žádost o koupi Dluhopisů příslušnému Zprostředkovateli oprávněnému k jejich vykonání v souladu s takovým oprávněným obsaženým v jeho licenci. Emitent **vydá Dluhopisy k Datu emise anebo kdykoli po něm** v tranších až do konce lhůty pro upisování Dluhopisů podle článku 2.1 Emisních podmínek.

Žádná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat, umístit či koupit.

Žádost o koupi Dluhopisů bude zájemcem doručena Emitentovi nebo případnému Zprostředkovateli na adresu jejich sídla nebo prostřednictvím komunikace na dálku na e-mailovou adresu [objednavky@bortero.cz](mailto:objednavky@bortero.cz) (**Objednávka**). Příslušný formulář pro Objednávku bude investorovi poskytnut na žádost Emitentem nebo příslušným Zprostředkovatelem v písemné podobě, anebo zaslán e-mailem.

V souvislosti s podáním Objednávky mohou být investoři vyzváni Emitentem nebo případným Zprostředkovatelem k doložení potřebných identifikačních údajů a informací, popřípadě k prostému nebo úředně ověřenému podpisu dokumentů potvrzujících tyto informace a identifikační údaje.



Může se jednat především o:

- (i) prokázání se platným dokladem totožnosti,
- (ii) vyplnění investičního dotazníku ve smyslu ZPKT,
- (iii) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „AML prohlášení“)
- (iv) vyplnění prohlášení ve smyslu dohody č. 72/2014 Sb. m. s. mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování a zákona č. 330/2014 Sb., o výměně informací o finančních účtech se Spojenými státy americkými pro účely správy daní, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „FATCA“),
- (v) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní (obecně známé jako „GATCA“),
- (vi) informace o majetkovém účtu (ve smyslu ZPKT) či jiném obdobném účtu investora, kam budou Dluhopisy investorovi převedeny,
- (vii) uzavření komisionářské či obdobné smlouvy mezi investorem a případným Zprostředkovatelem a
- (viii) podání pokynu k nákupu Dluhopisů ve smyslu takové smlouvy uzavřené mezi investorem a případným Zprostředkovatelem.

Dle odhadu Emitenta celková výše nákladů na umístění Emise nepřesáhne cca (i) 10.000.000 Kč (včetně DPH) a (ii) 7 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Celková výše nákladů na umístění Emise, při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení, nepřesáhne cca. 24.000.000 Kč, resp. cca 38.000.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta, při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, bude odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů snížené cca (i) o 10.000.000 Kč (včetně DPH) odpovídající nákladům na přípravu Emise a prodejem emise přímo Emitentem a (ii) případným nákladům spojeným s prodejem Dluhopisů odpovídajícím 7 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů v případě využití Zprostředkovatelů.

Investor, který koupí Dluhopisy, může být povinen hradit poplatky případným Zprostředkovatelům dle jejich ceníků. Investorovi do Dluhopisů nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné poplatky. Investor může být povinen platit další poplatky účtované Centrálním depozitářem, osobou vedoucí navazující evidenci na centrální evidenci vedenou Centrálním depozitářem, osobou vedoucí jeho účet vlastníka (ve smyslu ZPKT) za obstarání převodu Dluhopisů, za služby spojené s vedením jeho účtu apod.

a. Objednávky ke koupi Dluhopisů před Datem emise

Emitent vydá investorovi Dluhopisy k Datu emise pouze tehdy, pokud v souvislosti s podáním Objednávky dojde ke splnění následujících skutečností:

- i. nejpozději 20 Pracovních dnů před Datem emise investor doručí k rukám Emitenta nebo případného Zprostředkovatele na adresu jejich sídla Objednávku v kompletní podobě (tj. včetně všech náležitostí, informací a dokumentů, jejichž poskytnutí je Emitentem nebo případným Zprostředkovatelem vyžadováno);

- ii. nejpozději 10 Pracovních dnů po odeslání Objednávky investor splatí celou kupní cenu objednaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta č. ú. 2900544045/2010 vedený u Fio Banky (**Bankovní účet**) a
- iii. bez zbytečného odkladu po připsání kupní ceny objednaných Dluhopisů na Bankovní účet dle odstavce ii. výše investor obdrží na svou e-mailovou adresu od Emitenta přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele potvrzení o přijetí či částečném přijetí Objednávky (**Potvrzení**).

Obchodování s Dluhopisy nemůže začít před zasláním Potvrzení.

Odesláním Potvrzení Emitentem přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele dojde k uzavření smlouvy o koupi Dluhopisů (**Smlouva o koupi dluhopisů**).

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn koupit Dluhopisy je 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Emitentem. Emitent je oprávněn Objednávky investorů podle svého výhradního uvážení v Potvrzení krátit, čímž dojde k uzavření Smlouvy o koupi dluhopisů pouze ve vztahu k množství Dluhopisů uvedenému v Potvrzení. Pokud Emitent přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele Potvrzení neodešle bez zbytečného odkladu, znamená to, že Objednávku zcela odmítnul.

V případě, že Emitent Objednávku investora pokrátí, zašle mu případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na bankovní účet uvedený v Objednávce investorem, bankovní účet sdělený Emitentovi pro účely provedení výplat z Dluhopisů, nebo na bankovní účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. Konečná celková kupní cena Dluhopisů přidělených jednotlivému investorovi bude uvedena v Potvrzení.

Investoři musí mít zřízený nebo si nechat případným Zprostředkovatelem nebo jinou k tomu oprávněnou osobou zřídit majetkový účet v Centrálním depozitáři, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři, jinak nedojde k vypořádání prodeje Dluhopisů a investor do Dluhopisů bude odpovědný za veškerou škodu, která tím Emitentovi nebo případnému Zprostředkovateli vznikne. Vlastník dluhopisů sám nese poplatky za vedení účtu cenných papírů a za přijetí cenného papíru na svůj majetkový účet.

Vypořádání proběhne tak, že Emitent bezodkladně převede Dluhopisy upsané na svém majetkovém účtu na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů.

Vypořádání obchodů s Dluhopisy bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, formou *delivery free of payment* (DFP), kdy Centrální depozitář a příslušní účastníci vypořádání Centrálního depozitáře na stranách Emitenta a investora obvyklým způsobem v souladu s jeho pravidly a provozními postupy zpracují a vypořádají pokyn k převodu Dluhopisů tak, že koupené Dluhopisy budou převedeny z majetkového účtu Emitenta na příslušný majetkový účet investora.

- b. Objednávky ke koupi dluhopisů po datu emise

Emitent může vydat Dluhopisy i po Datu emise. Emitent vypořádá uzavřené a zatím nevypořádané Smlouvy o koupi dluhopisů, u kterých byla kupní cena zaplacená na Bankovní účet, ale nebyly splněny jiné skutečnosti pro účely vypořádání prodeje Dluhopisů uvedené v odstavci a) výše.

Pro vydání Dluhopisů a vypořádání jejich prodeje podle tohoto odstavce b) se obdobně použijí ustanovení odstavce a) výše.

c. Automaticky zrušené objednávky

Pokud investor uhradil částku kupní ceny Dluhopisů na Bankovní účet později než 50 Pracovních dnů přede dnem konečné splatnosti Dluhopisů, budou takto pozdě podané nebo zaplacené Objednávky zrušeny. Peněžní prostředky určené na koupi Dluhopisů Emitent bez zbytečného prodlení zašle zpět na bankovní účet, ze kterého byla částka poukázána, nedohodnou-li se investor a Emitent jinak.

Dluhopisy budou veřejně nabízené za kupní cenu odpovídající 100 % jejich jmenovité hodnoty.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.bortero.cz](http://www.bortero.cz), sekce Pro investory, a to bezprostředně po jejím ukončení.

### **3. Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů**

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu.

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

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

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

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

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

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (*The Companies Act 1985*). Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (*The Financial Promotion Order 2005*) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (*The Prospectus Regulations 2005*) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (*The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019*), nařízením o prospektu (*The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019*) a nařízením o finančních službách (*The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020*).

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

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů případnými Zprostředkovateli, a to po dobu od 25. března 2022 do 10. března 2023 (včetně) a výhradně v České republice.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a případnými Zprostředkovateli o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent zveřejní seznam a totožnost všech Zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta [www.bortero.cz](http://www.bortero.cz), sekce Pro investory.

Délka nabídkového období: od 25. března 2022 do 10. března 2023 (včetně).

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

SDĚLENÍ INVESTORŮM:

**V případě předložení nabídky Zprostředkovatelem, poskytne tento Zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení.**

Jakékoli nové informace o Zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení Prospektu, budou uveřejněny na internetové stránce Emitenta [www.bortero.cz](http://www.bortero.cz), sekce Pro investory.

**Všichni Zprostředkovatelé používající Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používají v souladu se souhlasem Emitenta a podmínkami k němu připojenými.**

## VI. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností Bortero, SE, se sídlem Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 291 52 097, LEI 315700GAYU1NQ5X42864 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 968 (**Emitent**), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 7,10 % p.a., splatné v roce 2026 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci **Emise Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č.190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**).

Emise byla schválena rozhodnutí jediného člena představenstva Emitenta ze dne 28. ledna 2022. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003539124. Zkrácený název Emise je „Bortero Exclusive 7,1“.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s Nařízením o prospektu, prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2022/027963/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00023/CNB/572 ze dne 22. března 2022, které nabylo právní moci dne 24. března 2022, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [www.bortero.cz](http://www.bortero.cz), sekce Pro investory, a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 291 52 097, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Datum emise Dluhopisů je 1. květen 2022 (**Datum emise**).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 1. května 2026 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).

Vydání dluhopisů, splácení dluhopisů, jakož i vyplácení výnosu dluhopisů zabezpečuje sám Emitent v souladu s pravidly uvedenými v těchto Emisních podmínkách.

Česká národní banka vykonává dohled nad veřejnou nabídkou Emise dluhopisů, a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy.

Česká národní banka posuzuje Prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených a při schvalování Prospektu tak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta, přičemž schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 14. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v těchto Emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu, ledaže ze smyslu uvedeného ustanovení plyne něco jiného.

### 1. Základní charakteristika dluhopisů

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

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 200.000.000 Kč (slovy: dvě stě milionů korun českých), s možností navýšení až do výše 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých).

### 1.2. Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu, tj. práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje.

### 1.3. Vlastníci dluhopisů

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

### 1.4. Převod dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

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

### 1.5. Ohodnocení finanční způsobilosti

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

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

### 2.1. Datum emise, lhůta pro upisování

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise do Dne konečné splatnosti (vyjma). Lhůta pro upisování začíná 21. března 2022 a končí Dnem konečné splatnosti dluhopisů. Datum emise Dluhopisů je 1. května 2022.

### 2.2. Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise i po datu Emise činí 100 % (**Emisní kurz**). Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná z osob nabízejících Dluhopisy, ani Emitent, nemá vůči investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

### 2.3. Způsob a místo úpisu

Emitent uzavře s upisovatelem Dluhopisů smlouvu o úpisu a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude závazek Emitenta vydat a závazek potenciálních investorů koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve smlouvě o úpisu a koupi Dluhopisů.

Odesláním Potvrzení Emitentem přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele dojde k uzavření smlouvy o koupi Dluhopisů (**Smlouva o koupi dluhopisů**).

Dluhopisy budou Emitentem připsány na účet upisovatele podle Smlouvy o koupi Dluhopisů, a to do 14 pracovních dnů ode dne odeslání Potvrzení Emitentem přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele.

Upisovací či kupní cena Dluhopisů bude upisovatelem splacena bezhotovostním převodem na bankovní účet Emitenta podle podmínek uvedených v tomto Prospektu a Smlouvě o koupi dluhopisů.

### **3. Status dluhopisů**

#### **3.1. Pořadí uspokojení**

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

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

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

### **4. Výnos**

#### **4.1. Způsob úročení, výnosové období**

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,10 % p.a. (**Úroková sazba**). Úrokové výnosy budou narůstat rovnoměrně od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé výnosové období kvartálně zpětně, vždy k vždy k 31. březnu, 30. červnu, 30. září a 31. prosinci každého kalendářního roku (**Den výplaty úroků**), a to v souladu s článkem 6. První platba úrokových výnosů bude provedena k 30. červnu 2022.

Právo na výplatu úrokového výnosu z Dluhopisů k příslušnému Dni výplaty úroků nevzniká k těm Dluhopisům, které k příslušnému Rozhodnému dni pro výplatu vlastní Emitent.

#### **4.2. Konec úročení**

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí splacení dlužné částky bylo Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené podle článku 4.1 až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky.

#### **4.3. Konvence pro výpočet úroku**

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „BCK standard 30E/360“ (tzn., že pro účely výpočtu úrokového výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje 360 dnů rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní).

#### 4.4. Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 4.3. Celková částka úrokového výnosu a jakákoli další částka splatná podle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 4.4 bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena Emitentem bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12.

### 5. Splácení a odkoupení dluhopisů

#### 5.1. Konečná splatnost

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

#### 5.2. Odkoupení dluhopisů

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

#### 5.3. Zánik dluhopisů

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

#### 5.4. Předčasné splacení z rozhodnutí emitenta

Emitent má právo kdykoliv předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12 nejpozději 20 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**). Emitent v takovém případě splatí celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, a k tomu příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku 5.4 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 5.4.

Předčasné částečné splacení Dluhopisů neomezuje Emitenta provést další předčasné splacení Dluhopisů v souladu s tímto článkem 5.4.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 5.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6.

#### 5.5. Právo Vlastníků dluhopisů na předčasné splacení Dluhopisů

Vlastníci dluhopisů nemají právo, až na případy uvedené v článku 8 a 10, požádat o předčasné splacení Dluhopisů.

#### 5.6. Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 5, 8 a 10.4.1.



## 6. Platební podmínky

### 6.1. Měna plateb

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

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou euro, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na euro, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v eurech, přičemž jako směnný kurz koruny české na euro bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení podle Emisních podmínek.

### 6.2. Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů Den výplaty).

### 6.3. Konec pracovního dne

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

### 6.4. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dnu pro výplatu prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu. V takovém případě bude Emitent vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů osobě nebo osobám, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu (**Oprávněné osoby**).

Pro účely určení příjemce výnosu z Dluhopisů nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů Emitent nebude přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro výplatu.

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

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

Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Emitent platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami Emitentovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo s Emitentem dohodnuto pro daný případ jinak.

#### 6.5. Provádění plateb

Emitent bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě Evropského hospodářského prostoru podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně pět Pracovních dnů před Dnem výplaty. Pokyn (i) bude mít formu podepsaného písemného prohlášení, přičemž Emitent může požadovat, aby byl podpis či všechny podpisy úředně ověřeny, anebo ověřeny podpisem oprávněným pracovníkem Emitenta, (ii) bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi provést platbu, a v případě právnických osob bude pokyn dále doložen originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku (pro účely výpisů z českého obchodního rejstříku postačí příslušný výpis z internetových stránek obchodního rejstříku prokazující danou skutečnost) Oprávněné osoby nebo z jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v tomto výpisu s instrukcí ověří Emitent (pokyn, výpis z obchodního rejstříku a potvrzení o daňovém domicilu, popř. ostatní přílohy (**Instrukce**)). Instrukce (sdělení účtu a ostatních informací pro výplatu) může být podána i formou určení potřebných údajů ve Smlouvě o koupi dluhopisů. Instrukce je platná i pro všechny následující platby s Dnem výplaty po datu podání Instrukce, a to až do podání další Instrukce.

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Emitenta z hlediska obsahu, formy, potvrzení o oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Emitent je oprávněn požadovat (i) předložení plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností (týká se i nenahlášených změn, např. daňového domicilu) nebo jinou vadou. Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Emitentovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným.

Instrukce bude považována za řádně doručenu, pokud byla Emitentovi doručena nejméně pět Pracovních dnů před Dnem výplaty.

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

Pakliže výše uvedené doklady (zejména doklad o daňovém domicilu) nebudou Emitentovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Emitent postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a žádat Emitenta o vrácení srážkové daně. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu veškerých přímých i nepřímých nákladů vynaložených na vrácení daně.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta.

Emitent neodpovídá za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenu řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.5 a pokud je nejpozději do deseti Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, odepsána z jeho účtu. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za dobu prodlení způsobené opožděným zasláním Instrukce.

Emitent rovněž neodpovídá za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 6.5, nebo (ii) tím, že Instrukce nebo související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohl Emitent ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

#### **6.6. Změna způsobu provádění plateb**

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud změna negativně neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 12. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 10.

#### **7. 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.

Příjem z držby Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám českým daňovým nerezidentům anebo fyzickým osobám českým daňovým rezidentům obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě výnosů z držby Dluhopisů). V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje.

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

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Další údaje o zdanění výnosů z Dluhopisů jsou uvedeny v Kapitole X (Zdanění) v Prospektu.

## **8. Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení povinnosti**

### **8.1. Případy porušení**

Pokud nastane Případ porušení a bude trvat, přičemž pro účely tohoto článku 8.1 Případ porušení „trvá“, dokud není napraven, může Schůze svolaná v souladu s článkem 10.1.1 rozhodnout, že kterýkoli Vlastník dluhopisů může podle své úvahy písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny Emitenta (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 4.1 ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 8.2.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení Dluhopisů, může každý Vlastník dluhopisů, který hlasoval podle zápisu z této Schůze pro předčasné splacení nebo který se Schůze nezúčastnil, podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni účasti na schůzi (jak je definován níže) a které od té doby nezcižil, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 4.1 ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 8.2.

Případ porušení znamená každou z následujících situací:

#### **a) Platební neschopnost nebo insolvenční návrh**

(A) Emitent navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;

(B) na majetek Emitenta je prohlášen soudem nebo jiným příslušným orgánem konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení;

(C) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s insolvenčním řízením.

#### **b) Likvidace**

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

#### **c) Nesplacení**

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrzená déle než 15 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny Emitenta.

**d) Porušení jiných povinností**

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou jinou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě c) výše) v souvislosti s Dluhopisy, a takové porušení nebo neplnění nebude napraveno do 45 Pracovních dnů (včetně) ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny Emitenta.

**e) Neplnění jiných dluhů emitenta**

Jakýkoli dluh Emitenta, který v souhrnu dosáhne alespoň 10 milionů korun českých nebo ekvivalentu této částky v jakékoli jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Emitenta nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele a není uhrazen do 30 Pracovních dnů, ledaže mezitím tento dluh zanikne nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 30 Pracovních dnů, ledaže mezitím tento dluh zanikne. K neplnění podle tohoto písmene nedojde, pokud Emitent jednající přiměřeně, po pečlivém uvážení a v dobré víře řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit.

**f) Soudní a jiné rozhodnutí**

Emitent nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10 milionů korun českých, nebo ekvivalent této částky v jiné měně, ve lhůtě určené v příslušném rozhodnutí nebo do 30 dnů od doručení takového rozhodnutí, podle toho, které datum nastane později.

**g) Protiprávnost**

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli svou povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 30 Pracovních dnů (včetně).

**8.2. Splatnost předčasně splatných dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 8.3.

**8.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení dluhopisů**

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno a doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny Emitenta nejpozději tři Pracovní dny předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 8.2. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

**8.4. Další podmínky předčasného splacení dluhopisů**

Pokud ustanovení článku 8 nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8 se obdobně použijí ustanovení článku 6.

## 9. Promlčení

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

## 10. Schůze a změny emisních podmínek

### 10.1. **Působnost a svolání schůze**

#### 10.1.1. **Právo svolat schůzi**

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

- a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi;
- b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit; a
- c) kdy je konání Schůze předpokládáno v článku 8.

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze Emitent. Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze v případě, kdy je svolána Schůze, jejíž konání je předpokládáno v článku 8.1, hradí Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud jím je, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den zaslání či uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 10.1.3 (i) doručit Emitentovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Emitentovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

#### 10.1.2. **Schůze svolaná emitentem**

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

- a) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek podle Zákona o dluhopisech vyžaduje (**Změna emisních podmínek**);
- b) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 8.1; a
- c) k navržení společného postupu, pokud došlo k Případu porušení.

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

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech než výše stanovených.

Změna emisních podmínek se považuje za změnu zásadní povahy.

#### 10.1.3. **Oznámení o svolání schůze**

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen oznámit či uveřejnit způsobem uvedeným v článku 12, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) do Určené provozovny Emitenta, který zajistí uveřejnění takového oznámení podle článku 12. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů obsahující alespoň název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum

a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 10.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 10.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) Rozhodný den pro účast na schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## 10.2. Osoby oprávněné účastnit se schůze a hlasovat na ní

### 10.2.1. Osoby oprávněné účastnit se schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na schůzi**), nebo (ii) osoba, která Emitentovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy (**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**). Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Emitenta ohledně obsahu i formy. Pokud je správce právníkou osobou, Emitent je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem příslušné Schůze. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

### 10.2.2. Hlasovací právo

Počet hlasů náležejících Osobě oprávněné k účasti na schůzi odpovídá poměru nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, které vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkové nesplacené jmenovité hodnoty Emise k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 5.3, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

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

### 10.2.3. Účast dalších osob na schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 10.3.3 (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem.

## 10.3. Průběh schůze

### 10.3.1. Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise.

Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 5.3, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

#### **10.3.2. Předseda schůze**

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

#### **10.3.3. Společný zástupce**

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

#### **10.3.4. Rozhodování schůze**

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se mění Emisní podmínky nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. Pokud nestanoví zákon či tyto Emisní podmínky jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

#### **10.3.5. Odročení schůze**

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 10.1.2, usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámena nejpozději do 15 dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle článku 10.1.2 je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 10.3.1.

### **10.4. Některá další práva vlastníků dluhopisů**

#### **10.4.1. Důsledek hlasování proti některým usnesením schůze**

Pokud Schůze souhlasila se Změnou emisních podmínek podle článku 10.1.2, Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), je oprávněna požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 10.5 písemnou žádostí (**Žádost**) určenou a doručenou Emitentovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 dnů po doručení Žádosti Emitentovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).



#### **10.4.2. Náležitosti žádosti**

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, a majetkový účet. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6.

#### **10.5. Zápis z jednání**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem uvedeným v článku 12. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně emisních podmínek podle článku 10.1.2, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení, a počtů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

#### **11. Změny emisních podmínek**

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

#### **12. Oznámení**

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

#### **13. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů**

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

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

#### **14. Definice**

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

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

**Bortero** znamená společnost Bortero, SE se sídlem Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 291 52 097, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 968

**Centrální depozitář** znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 4308.

**Den předčasné splatnosti dluhopisů** má význam uvedený v člancích 5.4, 8.2 a 10.4.1

**euro** znamená jednotnou měnu Evropské unie

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

**Kvalifikovaná většina** znamená tři čtvrtinová většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi

**Nařízení o prospektu** znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, a nařízením Komise (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES)č. 809/2004

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

**Případ porušení** znamená každý z případů uvedených v článku 8.1

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

**Schůze** má význam uvedený v článku 10.1.1

**Výnosovým obdobím** se pro účely Emisních podmínek rozumí tříměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující tříměsíční období počínající Dnem výplaty úroků(včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne podle článku 6.3

**Určená provozovna** znamená provozovna Emitenta, společnosti Bortero na adrese Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7, info@bortero.cz

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

## **VII. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI**

Vyjma zájmu případných Zprostředkovatelů není Emitentovi znám zájem žádných jiných osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

## VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Dluhopisy budou nabízeny za účelem financování nákladů Emitenta a realizaci tří podnikatelských záměrů z oblasti realit, recyklace odpadů a turismu.

Emitent hodlá prostřednictvím výnosu z Emise realizovat:

- (1) ve spolupráci se společností Boheminium Mariánské Lázně, s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha 1 – Staré Město, IČO: 49550594, obdobu projektu Park Boheminium Mariánské Lázně v Praze, jakožto unikátní park miniatur.

(ii) první etapy projektu na postupné vybudování moderního podniku na materiálovou a energetickou recyklaci odpadů, a to ve spolupráci se společností **ADICIE a.s.**, sídlem Tř. Maršála Malinovského 884, Sady, 686 01 Uherské Hradiště, IČO: 08280452, zapsané u KS OR Brno, odd. B, vl. 8193. V konečné fázi je v budoucnu cílem vybudování až deseti linek na automatizovanou recyklaci pneumatik; Emise však má financovat pouze první etapu, která zajistí financování 1 až 4 linek.

(iii) vybudování a prodej/pronájem bytového a kancelářského komplexu v Las Terrenas, na poloostrově Samaná v Dominikánské republice. Jedná se o komplex celkem 14 apartmánů a 2 bungalovů s recepcí, restaurací a barem, jakož i kancelářskými prostory a zázemím pro obyvatele včetně bazénu.

Podobný popis jednotlivých projektů je uveden v části IX.4. Prospektu.

Čistý výtěžek Emise dluhopisů bude odpovídat celkové hodnotě Dluhopisů, snížené cca (i) o 10.000.000Kč (včetně DPH) odpovídající nákladům na přípravu Emise a prodej emise přímo Emitentem a (ii) o 7 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů odpovídající nákladům spojeným s prodejem Dluhopisů v případě využití případných Zprostředkovatelů.

Celková výše nákladů na umístění Emise, při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení bude cca. 24.000.000 Kč, resp. cca 38.000.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta, při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení, bude odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů snížené cca (i) o 10.000.000 Kč (včetně DPH) odpovídající nákladům na přípravu Emise a prodejem emise přímo Emitentem a dále (ii) případným nákladům spojeným s prodejem Dluhopisů odpovídajícím 7 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů v případě využití Zprostředkovatelů.

Čistý výtěžek Emise pro Emitenta, při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, bude cca 176.000.000 Kč bez případného navýšení, resp. cca 362.000.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

Čistý výtěžek bude při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tj. cca 176.000.000 Kč bez případného navýšení použit v tomto pořadí a priority:

- výstavbu 1 recyklační linky Anget o celkové výši 60.000.000 Kč;
- realizaci projektu Park Boheminium Praha o celkové výši 35.000.000 Kč; a
- realizaci projektu TOP Resort – Office and Apartments o celkové výši 15.000.000 Kč.

K těmto nákladům je rovněž nutné přičíst provozní náklady na jednotlivé projekty v prvním roce jejich provozu.

Čistý výtěžek bude při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tj. 362.000.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise použit v tomto pořadí a priority:

- výstavbu 4 recyklační linky Anget o celkové výši 240.000.000 Kč;
- realizaci projektu Park Bohemium Praha o celkové výši 35.000.000 Kč; a
- realizaci projektu TOP Resort – Office and Apartments o celkové výši 15.000.000 Kč.

K těmto nákladům je rovněž nutné přičíst provozní náklady na jednotlivé projekty v prvním roce jejich provozu.

Vzhledem k tomu, že Emitent hodlá realizovat všechny tři projekty a Celkový objem Emise s případným navýšením činí 400.000.000 Kč počítá Emitent s tím, že omezí případně počet linek, které bude realizovat. Minimálně však vždy počítá s tím, že dojde k realizaci alespoň jedné linky.

## IX. INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 1. Oprávnění auditorů

Účetní závěrka Emitenta sestavená k 31. 12. 2020 na základě CAS, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty ke dni 31. 12. 2020, výkazu o peněžních tocích k 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky,

a

účetní závěrka Emitenta sestavená k 31. 12. 2019 na základě CAS, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty ke dni 31. 12. 2019, výkazu o peněžních tocích k 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky,

byly auditována Auditorem emitenta.

Obchodní firma:	Ing. Jitka Kolářová
Sídlo:	Klímova 335/2, 15000 Praha 5 – Radlice
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Jitka Kolářová
Osvědčení číslo:	1787

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

### 2. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v článku Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi.

### 3. Údaje o Emitentovi

#### 3.1. Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	Bortero, SE
Místo registrace:	obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 968
IČO:	291 52 097
LEI:	315700GAYU1NQ5X42864
Datum vzniku:	9. ledna 2013
Datum založení:	26. října 2012
Sídlo:	Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7
Právní forma:	Evropská společnost
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+ 420 234 261 321
E-mail:	info@bortero.cz
Web stránka:	www.bortero.cz

**UPOZORNĚNÍ: Informace na webových stránkách nejsou součástí prospektu, ledaže**

Doba trvání:	<b>jsou tyto informace do prospektu začleněny formou odkazu</b> Na dobu neurčitou
Cíl a účel Emitenta:	Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá ze zakladatelské listiny ze dne 26. října 2012. Předmětem podnikání Emitenta je v souladu s čl. 2 stanov Emitenta ve znění ze dne 10. května 2019 výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona. Předmětem činnosti Emitenta je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, provozování cestovní kanceláře, provozování solárií, masérské, rekondiční a regenerační služby, provádění staveb, jejich změn a odstraňování, projektová činnost ve výstavbě.
Právní předpisy, kterými se řídí Emitent:	Občanský zákoník Zákon o obchodních korporacích Živnostenský zákon Zákon o dluhopisech

### 3.2. Události specifické pro Emitenta

Emitent je toho názoru, že podstatný vliv při hodnocení jeho platební schopnosti mohou mít následující momenty:

- okamžik splatnosti emise dluhopisů BORTERO 7,00/22, ISIN: CZ0003521213 s kuponem 7 % p. a., v celkovém objemu do 25.000.000 Kč, se dnem konečné splatnosti 31. leden 2022. Aktuální objem dlužné částky je cca. 13.500.000 Kč; a
- emise dluhopisů BORTERO 7,30/23, ISIN: CZ0003524332 s kuponem 7,3 % p. a., v celkovém objemu do 25.000.000 Kč, se dnem konečné splatnosti 31. leden 2023. Aktuální objem dlužné částky je cca. 2.500.000 Kč.

Emitent dále vykázal v poslední auditované účetní závěrce záporný vlastní kapitál ve výši 9.903 tis. Kč, přičemž v roce 2020 dosáhl ztrátu ve výši -9.959 ti. Kč a krátkodobé závazky k 31.12.2020 přesahují oběžná aktiva k 31.12.2020 o 3.539 tis. Kč.

Emitent se rozhodl tuto ztrátu, jakož i záporný vlastní kapitál vyřešit navýšením základního kapitálu ve výši 20.097 tis. Kč formou nepeněžitého vkladu. Hodnota nepeněžitého vkladu byla stanovena na základě znaleckého posudku uloženého ve sbírce listin obchodního rejstříku (viz kapitola III. Informace začleněné odkazem).

### 3.3. Úvěrový rating

Emitentovi nebyl k datu vyhotovení tohoto Prospektu přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

### 3.4. Významné změny struktury financování Emitenta

Od data poslední Auditorem emitenta ověřené účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné významné změně struktury financování Emitenta.

### 3.5. Popis očekávaného financování činností Emitenta

Činnost Emitenta je a bude financována z již realizovaných z emisí dluhopisů BORTERO 7,00/22, ISIN: CZ0003521213 s kuponem 7 % p. a. a BORTERO 7,30/23, ISIN: CZ0003524332 s kuponem 7,3 % p. a. vlastních zdrojů Emitenta, které budou realizované formou příplatku jediného společníka mimo základní kapitál.

Následně bude činnost Emitenta financována výnosem z prodeje Dluhopisů na základě této Emise.

Čistý výtěžek bude při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tj. cca 176.000.000 Kč bez případného navýšení použit v tomto pořadí a priority:

- výstavbu 1 recyklační linky Anget o celkové výši 60.000.000 Kč;
- realizaci projektu Park Boheminium Praha o celkové výši 35.000.000 Kč; a
- realizaci projektu TOP Resort – Office and Apartments o celkové výši 15.000.000 Kč.

K těmto nákladům je rovněž nutné přičíst provozní náklady na jednotlivé projekty v prvním roce jejich provozu.

Čistý výtěžek bude při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tj. 362.000.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise použit v tomto pořadí a priority:

- výstavbu 4 recyklační linky Anget o celkové výši 240.000.000 Kč;
- realizaci projektu Park Boheminium Praha o celkové výši 35.000.000 Kč; a
- realizaci projektu TOP Resort – Office and Apartments o celkové výši 15.000.000 Kč.

K těmto nákladům je rovněž nutné přičíst provozní náklady na jednotlivé projekty v prvním roce jejich provozu.

Ostatní provozní náklady bude Emitent financovat ze zisku dceřiné společnosti EcoOneWash.

### 3.6. Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen 26. října 2012 podle práva České republiky jako Evropská společnost pod stávající obchodní firmou. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou H 968 dne 9. ledna 2020. Stávající jediný akcionář Emitenta; pan Petr Maděra, datum narození 30. listopadu 1977, Lodní náměstí 257/4, Předměstí, 412 01 Litoměřice, nabytí 100 % (sto procent) podíl na základním kapitálu Emitenta na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 20. prosince 2018, uzavřené mezi Petrem Maděrou jako kupujícím a původním jediným akcionářem Emitenta; Jiřím Pospíškem, dat. nar. 22. dubna 1971, Rybalkova 296/7, 101 00 Praha 10.

Emitent krátce poté realizoval svoji první a zatím i jedinou investici, a to akvizici společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970. Emitent zároveň investoval do rozvoje této společnosti, čehož výsledkem bylo například uzavření smlouvy se společností Metrostav DIZ s.r.o. na dodávky zboží pro elektrárnu Tušimice. Investice na rozvoj společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970 pochází z vlastních zdrojů Emitenta a realizovaných emisí dluhopisů BORTERO 7,00/22, ISIN: CZ0003521213 s kuponem 7 % p. a. a BORTERO 7,30/23, ISIN: CZ0003524332 s kuponem 7,3 % p. a.

Emitent zároveň po této akvizici vyhledával další investiční vhodné příležitosti k investování, přičemž jako nejzajímavější vyhodnotil 3 projekty uvedené v části VIII. Prospektu. Za účelem jejich realizace se rozhodl oslovit veřejnost s nabídkou dluhopisů, které budou emitované na základě tohoto prospektu.

Níže je časový přehled hlavních milníků vývoje Bortero SE:



04/2019 – akvizice společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970. Emitent uzavřel dne 22. dubna 2020 se společností E&V Holding a.s., IČ: 24238759 smlouvu o převodu obchodního podílu společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970. Předmětem smlouvy je převod 100% obchodního podílu na společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970. Hodnota tohoto podílu podle smlouvy byla 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc Korun českých).

### 3.7. Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 23 080 758,- Kč (slovy: dvacet tři milionů osmdesát tisíc sedm set padesát osm korun českých), v přepočtu 928 243,- EUR a byl splacen v plné výši.

### 3.8. Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Emitentem

K 31. prosinci 2021 má Emitent zejména následující dluhové závazky ve formě nesplacených úvěrů a emisí:

- a) emise dluhopisů BORTERO 7,00/22, ISIN: CZ0003521213 s kuponem 7 % p. a., v celkovém objemu do 25.000.000 Kč, se dnem konečné splatnosti 31. leden 2022. Aktuální objem dlužné částky je cca. 13.500.000 Kč.
- b) emise dluhopisů BORTERO 7,30/23, ISIN: CZ0003524332 s kuponem 7,3 % p. a., v celkovém objemu do 25.000.000 Kč, se dnem konečné splatnosti 31. leden 2023. Aktuální objem dlužné částky je cca. 2.500.000 Kč.

## 4. Činnost a předmět podnikání Emitenta

### 4.1. Činnosti prováděné emitentem

Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. V rámci tohoto podnikatelského oprávnění vykonává tuto činnost:

Emitent je obchodní společností, která se zabývá vyhledáváním zajímavých investičních příležitostí a jejich financováním. Za účelem realizace těchto investic využívá, jak vlastní, tak cizí kapitál.

Emitent doposud realizoval celkem pouze jednu zásadní investici; akvizice 100% (sto procentního) podílu ve společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970.

Emitent zároveň spíše okrajově a doplňkově ke své investiční činnosti poskytuje také služby spojené s investováním či spoluinvestováním s Emitentem do jím realizovaných projektů prostřednictvím jím emitovaných dluhopisů. Těmito službami jsou činnosti spočívající v poradenské činnosti týkající se struktury kapitálu a souvisejících otázek. V rámci této činnosti Emitent projednává k potenciálním upisovatelům či investorem dluhopisů otázky povahy takové investice, rizikovost a výhody či nevýhody, případně jiné alternativy. Není to však činnost vykonávaná za účelem zisku, tedy podnikatelsky, spíše se jedná o doplněk hlavní činnosti, kterou je investování.

#### EcoOneWash s.r.o.

Kupní cena za 100% (sto procentní) podíl ve společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970 byla podle smlouvy o převodu obchodního podílu uzavřenou dne 22. dubna 2020 mezi Emitentem a společností E&V Holding a.s., IČ: 24238759 stanovena na 500.000,-Kč (pět set tisíc korun českých).

Hlavní předmět činnosti společnosti EcoOneWash s.r.o. lze rozčlenit do následujících oblastí:

1. **Oblast energetiky** – předmětem činnosti v této části podnikání je dodávka materiálů a prefabrikovaných komponentů integrovaných systémů omývání pro eliminátor kapek, dodávky dílčích komponent chladicího okruhu elektráren, subdodávky při modernizaci bloků

hnědouhelných elektráren. Účelem těchto zařízení je pohlcování škodlivého CO<sub>2</sub> vytvářeného při činnosti elektráren;

2. **Úklidové práce pro DP Praha, DP Olomouc a Nádraží Brno** – úklid a dezinfekce vlaků a nádražních prostor. Pravidelný a denní úklid, profesionální dezinfekce prostor přepravních zařízení jakož i nádražních prostorů;
3. **Technický dozor – pro firmy v oblasti stavebnictví** – Jedná se o kontrolní a dozorovou činnost nad kvalitním, včasným a hospodárným prováděním prací a dodávek v souladu s projektovou dokumentací stavby nebo její části a se smluvními podmínkami výstavby;
4. **Dodávky stavebních materiálů pro konkrétní projekty.**

Základní ekonomické ukazatele společnosti EcoOneWash s.r.o. (v tis. Kč)

	2019	2020	2021 (k 30.6.)
<b>Bilanční suma</b>	21.187	15.750	53.225
<b>Krátkodobé závazky</b>	21.024	13.738	49.611
<b>Dlouhodobé závazky</b>	1.792	3.522	3.493
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	3.490	3.168	15.209
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	6	3.653	3.653
<b>Vlastní kapitál</b>	- 1.629	- 1.510	121
<b>Tržby</b>	12.472	41.738	34.800
<b>Zisk po zdanění</b>	159	119	1.631

V důsledku realizace výše popsaných investic a souvisejících nákladů zejména na rozvoj podnikatelské činnosti společnosti EcoOneWash s.r.o., jakož i dalších investic uvedených níže, resp. opravných položek, vykázal Emitent v poslední auditované účetní závěrce záporný vlastní kapitál ve výši 9.903 tis. Kč, přičemž v roce 2020 dosáhl ztrátu ve výši -9.959 ti. Kč a krátkodobé závazky k 31.12.2020 přesahují oběžná aktiva k 31.12.2020 o 3.539 tis. Kč.

Ztráta Emitenta za rok 2020 je tvořena (v Kč):

<b>VÝNOSY</b>	<b>69 tis.</b>
ostatní finanční výnosy	1 tis.
výnosové úroky	68 tis.
<b>NÁKLADY</b>	<b>10 028 tis.</b>
výkonová spotřeba	2 668 tis.
mzdové náklady	36 tis.
opravné položky	6 220 tis.
ostatní provozní náklady	2 tis.
ostatní finanční náklady	2 tis.
nákladové úroky	1 100 tis.
<b>ZISK (+); ZTRÁTA(-)</b>	<b>-9 959 tis.</b>

Zároveň největší položkou jsou opravné položky tvořené:

	2020	2019
ř. 70 – k rizikové investici J.O. Investment	0 tis. Kč	1.000 tis. Kč

ř. 49 – k půjčkám P. Maděrovi (akcionář)	3.862 tis. Kč	0 tis. Kč
ř. 61 – k půjčce EcoOneWash	420 tis. Kč	0 tis. Kč
ř. 61 – k půjčkám Licht Holding – bude splacena do 31. března 2022	1.938 tis. Kč	413 tis. Kč

Půjčky spřízněným osobám, ke kterým je tvořena opravná položka, jsou tedy následující:

(i) Petr Maděra 3.862 tis. Kč;

(ii) EcoOneWash 420 tis. Kč

Ostatní pohledávky, ke kterým byla tvořena opravná položka jsou tedy „třetí“ osoby (nikoliv spřízněné nebo s řídicí pravomocí vůči Emitentovi).

V návaznosti na to auditor Emitenta upozornil na následující skutečnost (citace): „Výše uvedené skutečnosti popsané v bodě V. přílohy účetní závěrky ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat.“

Emitent se rozhodl tuto ztrátu, jakož i záporný vlastní kapitál vyřešit navýšením základního kapitálu ve výši 20.097 tis. Kč formou nepeněžitěho vkladu. Hodnota nepeněžitěho vkladu byla stanovena na základě znaleckého posudku uloženého ve sbírce listin obchodního rejstříku (viz kapitola III. Informace začleněné odkazem).

Bortero Investments s.r.o., IČ: 09221760

Druhou dceřinou společností Emitenta je společnost podle § 15 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech zapsaná na seznam osob podle § 596 písm. e) tohoto zákona. Tato společnost vykonává správu majetku srovnatelnou s obhospodařováním investičního fondu – jde tedy o správce zabývajícího se kolektivní správou majetku shromážděného od vícero investorů, nicméně při této správě společnost nepodléhá (na rozdíl od obhospodařování investičních fondů) dohledu České národní banky. Vyjma skutečnosti, že se jedná o dceřinou společnost Emitenta s ním nemá žádné jiné právní ani ekonomické provázání. Emitent zároveň v blízké budoucnosti hodlá tuto společnost transformovat na nesamosprávný investiční fond, se zajištěním obhospodařování a administrace u některé s licencovaných investičních společností.

Aktuálně má tato společnost následující investiční strategii včetně stanovené alokace:

<b>Předpokl. alokace</b> <b>Pákový efekt</b>	<b>Název strategie</b> Zkrácený popis Investiční strategie (plný popis strategie je k dispozici na vyžádání)
1% p.m. NE	<b>Konzervativní akciová</b> Strategie investuje s cílem střednědobého zhodnocení svých aktiv do kvalitních akcií, které jsou emitovány americkými společnostmi zahrnutými do indexu S&P 500.
1-2% p.m. ANO	<b>Forexin</b> Strategie vyhledává krátkodobé příležitosti na hlavních forexových párech (EUR/USD, GBP/USD, USD/JPY).

5-15% p.a. NE	<b>Realitní</b> Strategie zhodnocuje své prostředky formou úroků z poskytnutých půjček proti zástavě nemovitosti.
10% p.m. ANO	<b>Dynamická opční</b> Strategie je obchodována s cílem krátkodobého zhodnocení svých aktiv ve formě směrových a spreadových obchodů nad opcemi, vytvořenými opční burzou nad akciovými tituly amerických společností.
10-15% p.a. NE	<b>Private Equity</b> Strategie zhodnocuje své prostředky vstupem do konkrétních investičních projektů, zejména ve formě půjček nebo nabývání majetkových účastí v obchodních korporacích a start upech.

Předpokládaný výnos Investičního plánu činí 1,5 % - 2 % měsíčně z aktuální hodnoty majetku fondu na počátku daného měsíce.

Základní finanční ukazatele společnosti k 31.12.2021 v tis. Kč:

Aktiva celkem	11.537
z toho pohledávky	11.426
Pasiva celkem	11.537
z toho cizí zdroje	11.329
z toho krátkodobé závazky	11.329
z toho dlouhodobé závazky	0

Níže uvádíme podrobný popis Emitentem zamýšlených projektů

#### **Popis projektu Park Bohemium Praha**



Investičním záměrem Emitenta je v souvislosti s tímto projektem výstavba parku Boheminium v hlavním městě Praha, a to ve spolupráci a při využití know how společnosti Boheminium Mariánské Lázně, s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha 1 – Staré Město, IČO: 49550594 (**Boheminium Mariánské Lázně, s.r.o.**), která aktuálně provozuje jediný park Boheminium v České republice, a to Park Boheminium Mariánské Lázně.

Povaha spolupráce mezi Emitentem a Boheminium Mariánské Lázně, s.r.o. ještě není finální, nicméně Emitent a zástupci Boheminium Mariánské Lázně, s.r.o. jednájí o dvou variantách, první varianta má podobu tzv. Joint Venture mezi Emitentem a Boheminium Mariánské Lázně, s.r.o., nejspíše formou založení nové společnosti, vždy však při zachování rozhodovacích práv v poměru 50/50. Tato společnost by poté byla provozovatelem projektu Park Boheminium Praha. Další Variantou spolupráce mezi Emitentem a Boheminium Mariánské Lázně, s.r.o., při provozu projektu Park Boheminium Praha je možnost pronájmu samotných miniatur od jejich autora, kdy provoz projektu Park Boheminium Praha by zajistil výhradně Emitent.

Park Boheminium Mariánské Lázně je jediný a unikátní park miniatur v České republice a čtvrtý největší v Evropě. Ve spolupráci s aktuálním a jediným provozovatelem Park Boheminium Mariánské Lázně, společností Boheminium Mariánské Lázně, s.r.o. hodlá Emitent financovat výstavbu podobného parku miniatur v Praze. Investice Emitenta bude spočívat zejména v úhradě nákladů na pronájem vhodného pozemku či nemovitosti v hlavním městě Praha či jejím blízkém okolí. Předpokládaná rozloha pozemku pro projekt Park Boheminium Praha se plánuje ve výměře minimálně 3 ha (hektarů), případně lze tento projekt realizovat také v rámci nemovitosti s pozemkem, kde se umístí minimálně 60 modelů, které se začnou již začátkem roku 2022 vyrábět. Nedílnou součástí Park Boheminium Praha bude i provoz občerstvení, ze kterého budou plynout další zisky (stejný koncept se aktuálně již aplikuje při provozu Park Boheminium Mariánské Lázně).

Zamýšlený pozemek pro realizaci tohoto projektu začne Emitent vyhledávat teprve pro schválení tohoto Prospektu.



Emitent odhaduje náklady na tento projekt v rozsahu celkem 35.000.000 Kč. Kdy tento náklad zahrnuje vyhotovení miniatur hradů a zámků České republiky ve výši 30.000.000 Kč, při nákladech cca 500.000 Kč na jeden model, přičemž předpokládá objednávku v rozsahu 60 (šedesát) miniatur. Další náklady zahrnují úpravu parku, rozmístění všech miniatur, celková příprava parku pro provoz, cca 5.000.000 Kč.

Předpokládané roční provozní náklady jsou ve výši 8.000.000 Kč. Přičemž tato suma zahrnuje pronájem pozemku, nemovitosti, cca 3.000.000 Kč, náklady na zaměstnance, cca 2.500.000 Kč a ostatní provozní náklady ve výši cca 2.500.000 Kč.

Odhadované tržby z provozu Park Boheminiem Praha jsou ve výši dvojnásobku stávajících průměrných ročních tržeb za posledních 5 let v Park Boheminiem Mariánské Lázně tedy cca ve výši 32.000.000 Kč, kdy čistý roční zisk Emitent očekává ve výši cca 24.000.000 Kč mil. Kč. Dopady omezení v důsledku pandemie nemoci COVID-19 Emitent již neočekává, jelikož v době realizace tohoto projektu již předpokládá proočkovanosť především starší populace, která je aktuálně mezi 60 – 70 % obyvatel České republiky, v míře, která zajistí standardní fungování turistického ruchu ve České republice.



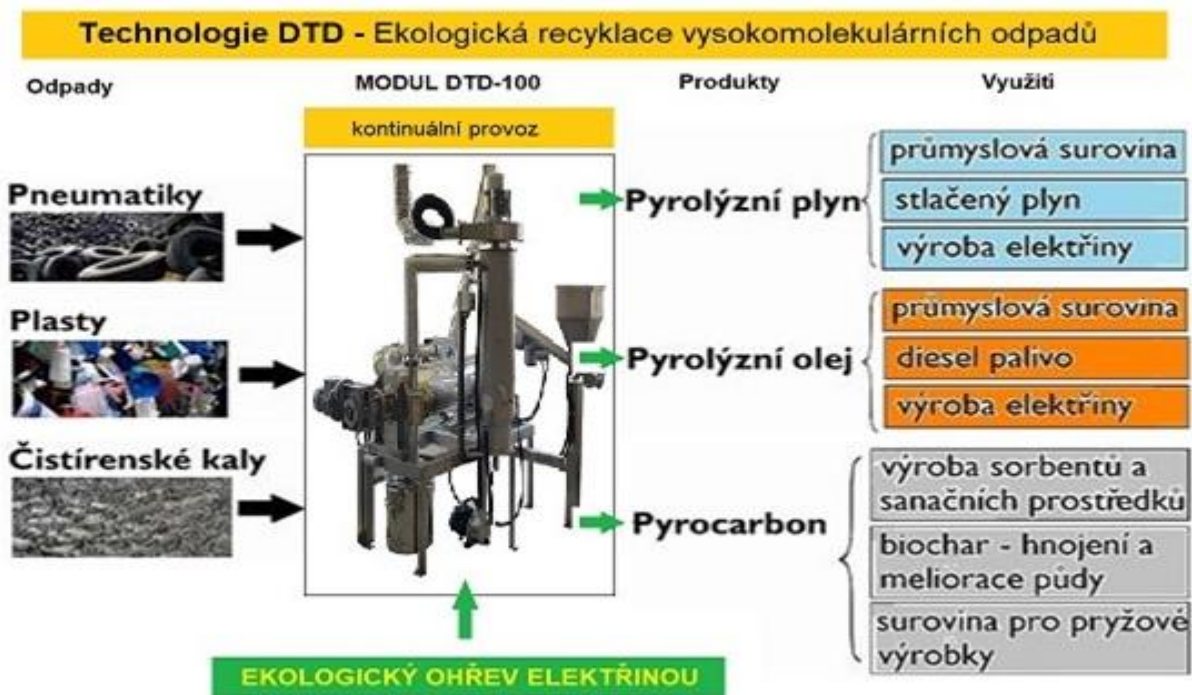
### Popis projektu na ekologickou recyklaci pneumatik – 1. etapa

V rámci první etapy projektu na postupné vybudování moderního podniku na materiálovou a energetickou recyklaci odpadů Emitent hodlá, ve spolupráci se společností **ADICIE a.s.**, sídlem Tř. Maršála Malinovského 884, Sady, 686 01 Uherské Hradiště, IČO: 08280452, zapsané u KS OR Brno, odd. B, vl. 8193, financovat vybudování 1 až 4 linek Anget na automatizovanou recyklaci pneumatik.

Spolupráce Emitenta se společností ADICIE a.s. bude mít následující podobu. Společnost ADICIE a.s. je vlastníkem společnosti Anget Corporation a.s., IČ: 09919988. Emitent od společnosti Anget Corporation nakoupí příslušné recyklační jednotky či jednotku. Emitent takto zakoupené jednotky či jednotku pronajme společnosti Anget Solution s.r.o., IČ: 09700064, která bude jednotky provozovat a příjemcem výnosu bude Emitent.

Emitent přitom zamýšlí využít linky Anget na ekologickou recyklaci vysokomolekulárních odpadů – metoda termického rozkladu organických látek depolymerizací. Tato technologie umí zpracovat různé druhotné odpadní suroviny na produkty, které jsou běžně využitelné na trhu. Jedná se o technologii na zpracování organické hmoty jakéhokoliv původu, cestou opakovaného rozštěpení (depolymerizace) a vratné syntézy (reforming). Technologie rozloží vysokomolekulární organické látky na látky s nižší molekulovou hmotností. Cyklus depolymerizace a reformingu se mnohokrát cyklicky opakuje a výsledkem je homogenní surovina, která se používá v chemické a petrochemické výrobě bez jakéhokoliv omezení.

Základní technologickou předností modulu Anget je oproti klasickým depolymerizačním technologiím kontinuální bezemisní provoz každého modulu. Reaktorová část každého modulu je vybavena ekologicky neutrálním elektrickým ohřevem, který zajišťuje bezemisní provoz. Oproti srovnatelným zařízením s plynovým nebo olejovým ohřevem zajišťuje snížení uhlíkové stopy o více než 60%.



Druhou významnou předností této technologie je skutečnost, že reaktor je vybaven systémem několika nezávislých tepelných zón, které umožňují vysoce selektivní technologický režim zařízení a v součinnosti s vícestupňovým systémem chladící části dosažení přísně definovaného složení a kvality výstupních

produktů, a požadované řízení žádoucí hloubky termického rozkladu vysokomolekulárních struktur.

Proces molekulární destrukce, reformingu a získávání výstupných produktů probíhá v uzavřeném prostředí, izolován od okolního prostředí. Topným médiem je jak pro náběh zařízení, tak i pro vlastní technologický chod, elektrická energie. Tento systém zaručuje – v porovnání s ostatními palivy – nejvyšší úroveň ekologické bezpečnosti. Elektrický ohřev limituje rozkladnou teplotu na max. 650 °C, která zamezuje vzniku škodlivých dioxinů a bifenyků.

Výsledky technologických výpočtů a hygienického šetření svědčí o tom, že jednotka Anget z pohledu hygienických norem nevyvolává negativní vliv na životní prostředí a lze ji považovat za perspektivní technologii při odstraňování organického odpadu. Provedení technologického procesu v hermeticky uzavřeném reaktoru bez přístupu kyslíku vylučuje pronikání škodlivin do životního prostředí. Termický nespalovací proces rozkladu odpadních surovin probíhá při teplotě do 420 °C, což vylučuje tvorbu emisí těžkých kovů a jejich pronikání do životního prostředí.



Přehled nákladů a tržeb – varianta recyklace pneu bez přidání oleje

Emitent odhaduje vstupní náklady (CAPEX) na vybudování jedné jednotky ve výši cca 60.000.000 Kč celkem. V závislosti na celkové výši hodnoty upsaných Dluhopisů bude Emitent realizovat vybudování 1 až 4 jednotek Anget.

Emitent zároveň předpokládá tržby během 10 let, ve výši celkem cca 1.644.000.000 Kč, kdy průměrné roční tržby odhaduje na cca 164.419.500 Kč, při vybudování 1 až 4 jednotek Anget. Předpoklad tržeb počítá s recyklačním poplatkem (odkup vstupního materiálu) a prodejem výstupních surovin.

Jednotky hodlá Emitent nakoupit, přičemž výrobcem udávána životnost je 10 let, kdy tuto lze prodloužit výměnou reaktoru příslušné jednotky (linky). Jednotky hodlá Emitent provozovat v areálu Šatov.

Provozní náklady během 10 let (OPEX) odhaduje Emitent v průměru za jeden rok ve výši 30.463.900 Kč, kdy v této kalkulaci jsou započítány náklady na provoz hal (areálu), mzdy, energetické zabezpečení, údržba a náhradní díly a jiné běžné náklady na logistický a výrobní provoz.

Společnost Anget Distribution s.r.o., IČ: 09761837 bude dodavatelem veškerých vstupních materiálů, ať jsou to pneumatiky nebo plasty. Vstupní materiály pocházejí od společností CELIO a.s., IČ: 48289922, SUEZ CZ a.s., IČ: 25638955, Marius Pedersen a.s., IČ: 42194920, nebo od soukromých firem a osob,



kteří mají pneumatiky a plasty a potřebují je ekologicky recyklovat.

### Popis projektu vybudování a prodej/pronájem bytového a kancelářského komplexu v Las Terrenas, na poloostrově Samaná v Dominikánské republice

Emitent hodlá v rámci tohoto projektu realizovat investiční záměr na vybudování nemovitostního projektu „TOP Resort – Office and Apartments“ v oblasti poloostrova Samana, ve městě Las Terrenas v Dominikánské republice.

Jedním z hlavních důvodů, proč jsme vybrali tuto lokalitu je, že v Dominikánské republice může nemovitost vlastnit jak FO, tak i PO z celého světa, bez nutnosti mít ve společnosti tamější subjekt či osobu. Pozemek bude přímo v našem vlastnictví a nejedná se tedy pouze o dlouhodobý pronájem, jako je běžné v obdobných destinacích určený pro celoroční rekreaci.

■ <b>Hlavní město:</b> Santo Domingo	■ <b>Rozloha:</b> 112 090 km <sup>2</sup> (102. na světě)
■ <b>Počet obyvatel:</b> 9 378 819 (sčítání 2010)	■ <b>Nejvyšší bod:</b> Pico Duarte (3087 m n. m.)
■ <b>Jazyk:</b> španělština dále i francouzština, angličtina a němčina.	■ <b>Hustota zalidnění:</b> 178 ob. / km <sup>2</sup> (59. na světě)
■ <b>Státní zřízení:</b> prezidentská republika	■ <b>Náboženství:</b> římští katolíci 96%, protestanti 3%, ostatní náboženství 1%
■ <b>Měna:</b> dominikánské peso (DOP)	■ <b>Vznik:</b> 27. února 1844 (nezávislost na Haiti)
■	



## LAS TERRENAS

Městečko Las Terrenas má přibližně 7 tisíc obyvatel (velká část jsou cizinci), nachází se na severním pobřeží poloostrova Samaná. Město je na turisty velice dobře vybaveno. Obchody tam nabízejí celou škálu běžného zboží, potravin, oblečení a ukázek uměleckých řemesel, z nichž mnohé jsou unikátní ručně vyrobené předměty, které mohou být obtížné najít jinde v Dominikánské republice. Najdete zde velké množství restaurací, barů, diskoték. V blízkosti Las Terrenas se nachází El Portillo. Zde najdete malé letiště. Zhruba 15 km odtud leží malá vesnička El Limón, které je známá díky překrásnému vodopádu. Také si můžete vychutnat vodní sporty jako šnorchlování, potápění, windsurfing a kitesurfing. Čtyřkolky nebo jízdu na koni, výlety jsou velmi populární, protože umožňují vidět jinak nepřístupné oblasti. Pokud chcete navštívit krásné pláže, můžete navštívit Playa Bonita, Playa Coson nebo Playa Las Balleras. Místní lidé tu jsou velmi přátelský. Zde poznáte opravdovou dominikánu, toto místo si opravdu zamilujete

Součástí projektu je vybudování:

- 14 apartmánu včetně terasy;
- 2 bungalovů;
- (centrálního) bazénu;
- recepcce;
- baru s restaurací;
- zázemí pro zaměstnance;
- kancelářských prostor;

Odhadované rozloha pozemku je cca. 1000 – 1500 m<sup>2</sup>, při celkovém počtu 5 budov a odhadovaném

celkovém rozpočtu 15.000.000 Kč.

Cena výstavby projektu modulárních apartmentů byla kalkulována dle evropských cen. Modulární stavba se skládá z běžných 40-ti stopých kontejnerů, které splňují ISO certifikáty. Tyto obytné kontejnery včetně kompletních rozvodů vody a elektřiny, oken, podlah atd. vyrábí a dodává po celém světě tisíce firem.

Kalkulace samozřejmě obsahuje i cenu pozemku, která zde tvoří 30-50% ceny s ohledem na lokalitu a vzdálenost pozemku od pláže. Průměrná cena pozemku v dobré lokalitě, kterou jsme pro tyto projekty zvolili, se pohybuje okolo cca 230 EUR / m<sup>2</sup>.

Emitent má aktuálně již přesnou podobu a projektové nákresy projektu a nyní hledá vhodný pozemek pro tuto výstavbu.

Při umístění a výběru pozemku pro realizaci daného projektu musí Emitent volit nejefektivnější kompromis mezi atraktivitou daného pozemku z hlediska jeho dostupnosti (od letiště, hlavního města, vzhledem ke kvalitě dopravní a inženýrské infrastruktury atd) a estetické kvality na jedné straně a rizikem nevhodného umístění zejména z hlediska záplavových oblastí, sesuvu či pohybu půdy, nedostatku slunečního svitu, větrných podmínek, jakož i civilní bezpečnosti.

Emitent zároveň musí respektovat místní omezení pro vzdálenost stavby od moře, což celý projekt přesouvá do oblasti se smíšeným písčně-kamenitým podložím, zpevněným místním porostem, jako jsou palmy a podobná vegetace. Zároveň se jedná o lokalitu, které již stojí několik dalších nemovitostí.

Terén ve vybrané oblasti není ve vzdálenosti cca 3 až 5 km od moře ještě příliš členitý, jde spíše o rovinu s bujnou vegetací. Stavba je plánovaná v mírně vyvýšeném terénu, jednak z důvodu výhledu na moře, ale i z důvodu, že tento terén obsahuje výrazně více kamení a méně písku, zároveň však není nutné provádět výkopové práce do čistého kamene, což by projekt prodražilo. Stavba tak bude umístěna na kvalitním a pevném podloží, umožňujícím použití standardních stavebních postupů.

Zvolená lokalita je také v blízkosti čtyřech oblíbených pláží, které dlouhodobě vykazují stabilní a nezáplavové prostředí. A dalších atrakcí hojně navštěvovaných z celého světa, jako jsou například vodopády El Limón.

Samotný projekt se bude skládat z modulárních jednotek usazených na připraveném pozemku. Tyto modulární jednotky se dají objednat také v České republice, jedná se tedy o ISO certifikované modulární stavby a s ohledem na použité materiály je také již stanoven rozpočet. V rozpočtu na projektu Emitent počítá také s rezervou, jelikož ceny stavebních materiálů neustále rostou, a proto je nutné zahájit realizaci projektu co nejdříve.

Jakmile bude zajištěno minimálně 30 % celkového rozpočtu na realizaci projektu TOP Resort – Office and Apartments, Emitent zahájí veškeré potřebné úkony. V úvodu je potřebné v uváděné lokalitě vyhledat vhodný pozemek s důrazem na dostupnost pláže. Poté zajistí objednání a vyhotovení projektové dokumentace a založení obchodní společnosti (SPV) se sídlem v Dominikánské republice, která bude jeho dceřinou společností a bude vlastníkem nemovitostí v rámci projektu TOP Resort – Office and Apartments. Zahájení výstavby plánuje Emitent na čtvrtý kvartál roku 2022.

Příjmy z prodeje nemovitostí realizovaných v rámci tohoto projektu odhaduje Emitent následovně:

- prodejní cena 8 apartmánů v provedení standard celkem 11.980.000 Kč;
- prodejní cena 4 apartmánů v provedení premium celkem 8.490.000 Kč;
- prodejní cena 2 bungalovů celkem 4.995.000 Kč

Emitent dále odhaduje následující příjmy z pronájmu ostatních částí projektu:

- pronájem kancelářských a konferenčních prostor cca 25.000 Kč/měsíc;
- pronájem barových a restauračních prostor cca. 75.000 Kč/měsíc;
- pronájem komerčních prostor – prodejna suvenýrů a zájezdů cca. 25.000 Kč/měsíc.

Emitent tak odhaduje příjmy z realizace tohoto projektu za 4 roky od jeho zahájení a předpokladu provozu 3 let, kdy první rok předpokládá jeho výstavbu, ve výši 18.401.900 Kč.

#### **4.2. Hlavní kategorie činnosti Emitenta**

Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 ž 3 živnostenského zákona. V rámci tohoto podnikatelského oprávnění vykonává tuto činnost:

Emitent je obchodní společností, která se zabývá vyhledáváním zajímavých investičních příležitostí a jejich financováním. Za účelem realizace těchto investic využívá, jak vlastní, tak cizí kapitál.

Emitent doposud realizovat celkem pouze jednu zásadní investici; akvizice 100% (sto procentního) podílu ve společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970.

#### **5. Hlavní trhy Emitenta**

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném specifickém trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení. Emitent se při realizaci svých investičních záměrů orientuje převážně na trh České republiky. Jeden z projektů (vybudování a prodej/pronájem bytového a kancelářského komplexu v Las Terrenas, na poloostrově Samaná), má proběhnout v Dominikánské republice.

#### **6. Organizační struktura Emitenta**

##### **6.1. Jediný společník Emitenta**

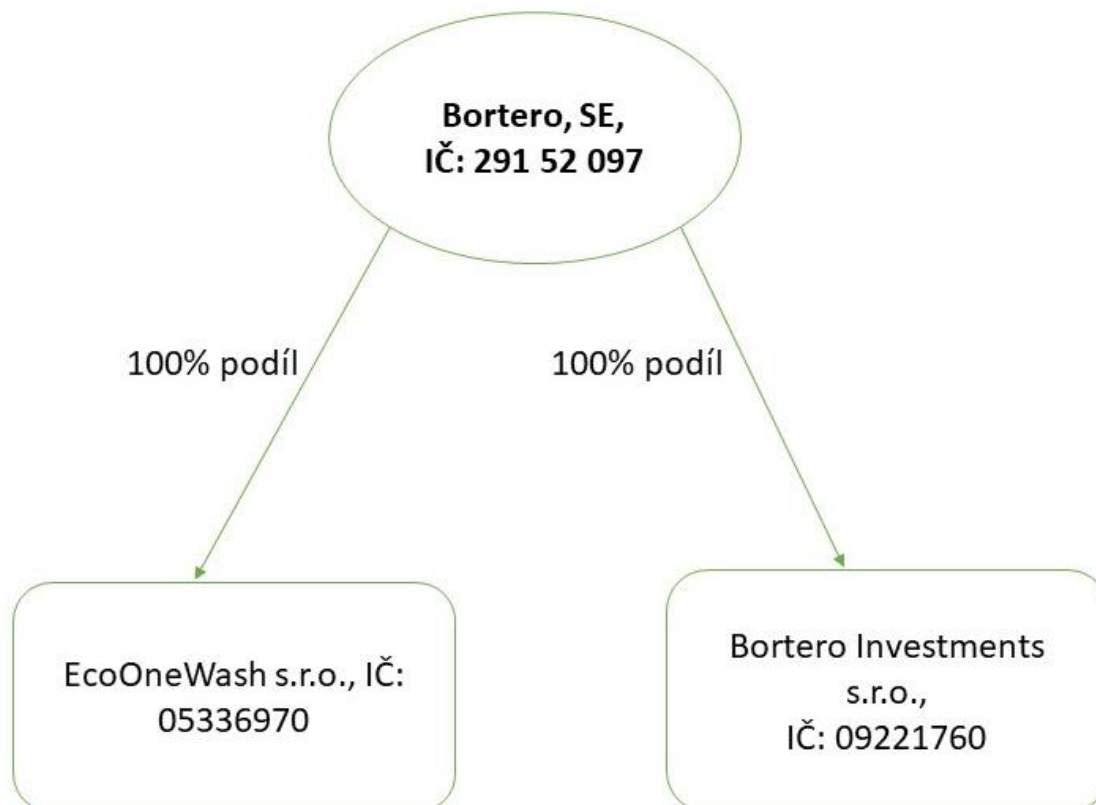
Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu má Emitent jediného společníka, a to pana Petra Maděru, datum narození 30. listopadu 1977, trvale bytem Lodní náměstí 257/4, Předměstí, 412 01 Litoměřice. Pan Petr Maděra přímo vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta. Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje pan Petr Maděra na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Pan Petr Maděra je skutečným majitelem Emitenta ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění.

Za účelem zajištění, aby kontrola Emitenta nebyla zneužita, má emitent dozorčí radu, jejíž jediným členem je Ing. arch. Petr Schwarzbeck, datum narození 11. března 1978, trvale bytem U Stadionu 297, 411 56 Bohušovice nad Ohří.

Emitent si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly Emitenta.

Emitent má zároveň ke dni vyhotovení tohoto prospektu dvě dceřiné společnosti:

- EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970; a
- Bortero Investments s.r.o., IČ: 09221760



Emitent není závislý na společnostech ve skupině.

## 7. Informace o trendech

### 7.1. **Žádná významná negativní změna**

Emitent prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k jakékoli významné změně finanční výkonnosti skupiny.

### 7.2. **Informace o známých trendech**

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je obchodní společností zaměřenou na vyhledávání zajímavých investičních příležitostí, zejména však z oblasti nemovitostí a *private equity*, neexistuje mnoho faktorů a trendů, které by na Emitenta mohly mít zcela jednoznačný a jedinečný vliv.

V oblasti dodávek čistících zařízení pro chladicí věže elektráren Emitent spatřuje sice trend transformace na alternativní zdroje elektřiny, tedy potenciálně nižší příjmy pro společnost EcoOneWash s.r.o., nicméně také solární či větrné výrobníky elektrické energie vyžadují údržbu a Emitent považuje jeho výrobky na čištění chladících věží elektráren za snadno zaměnitelné k případnému využití pro solární a větrné elektrárny. Emitent tak neočekává ztrátu příjmu, resp. znehodnocení této investice ve střednědobém a dlouhodobém horizontu.

Česká a evropská legislativa počítá s tím, že již nyní platí zákaz skládkování pneumatik, přičemž tento bude nejpozději od roku 2030 rozšířen i na zákaz skládkování plastů a komunálního odpadu. Z toho důvodu očekává Emitent zvýšenou poptávku po alternativních řešeních recyklace a zpracování těchto odpadních materiálů. Emitent se domnívá, že vzhledem k této poptávce a jejímu využití bude možné

očekávat poměrně krátkou návratnost investovaných prostředků, jakož i celkovou ziskovost projektu Emitenta.

Zároveň vzhledem k uvedenému Emitent neočekává, že by se v krátkodobém a střednědobém výhledu měl dostat projekt na recyklaci do situace, kdy by neměl k dispozici dostatečné množství vstupního odpadního materiálu, když nelze očekávat, že by v uvedeném horizontu měla nastat událost, která by takový dostatek vstupního odpadního materiálu u Emitenta způsobila.

Ceny výstupních produktů na recyklaci jsou do značné míry navázány a odpovídají pohybům cen ropy. Vzhledem k tomu, že se zásoby ropy a dalších nerostných surovin značným způsobem ztenčují, vychází Emitent z předpokladu, že by nemělo docházet k výraznějším poklesům ceny ropy v déletrvajícím horizontu. Současně Emitent vnímá i legislativní snahy o zakotvení povinnosti přimíchávání recyklátových příměsí do různých typů produktů, což společně s ubývajícemi zásobami nerostných surovin zvyšuje atraktivitu produktů Emitenta.

Do budoucna lze očekávat, že na relevantních trzích může začít působit více společností obdobného zaměření, jaké má Emitent. Emitent nicméně věří, že optimalizovaný technologický postup a náskok v propojení vývoje a praktického fungování poskytují dostatečné předpoklady, aby i v takové konkurenci obstál.

Projekt Park Boheminium Praha by sice mohl být negativně ovlivněn omezením pohybu osob, avšak Emitent tato omezení již v době zahájení jeho provozu nepředpokládá, jelikož v tuto dobu již lze rozumně předpokládat proočkování veliké části populace České republiky proti COVID-19.

Zároveň lze ve společnosti spatřovat zvýšenou tendenci utracet a cestovat, což mj. lze spatřovat ve zvýšené inflaci. V důsledku přetrvávající hrozby či překážek v cestování po světě vidí Emitent z krátkodobého hlediska trend ve vyhledávání domácích cestovatelských atrakcí a jejich upřednostnění ve vztahu k těm zahraničním.

Ze střednědobého a dlouhodobého hlediska by mohlo dojít k vyrovnání zahraničních a domácích návštěvníků Park Boheminium Praha, jelikož Emitent očekává zrušení stávajících překážek cestování, což na jednu stranu českým občanům vycestovat do zahraničí ulehčí, avšak na stranu druhou lze očekávat zvýšený počet turistů ze zahraničí, které by mohl tento park zaujmout.

S cestováním souvisí i poslední zamýšlený projekt Emitenta, a to developerský rezidenční projekt na výstavbu rezidenčních apartmánů v Dominikánské republice. Tato země v posledních letech přilákala díky investičním pobídkám velké množství zahraničního kapitálu. V tomto ohledu se investice do nemovitostí v této krajině bezpečné, přičemž zde Emitent zároveň nespátřuje riziko politických změn a nestálého právního systému jako je tomu v případě některých jiných karibských zemí.

Emitent očekává, že dokončení výstavby tohoto projektu by mělo konvenovat s ukončením překážek cestování do zahraničí.

## **8. Prognózy a odhady zisku**

Emitent nečiní žádnou prognózu ani odhad zisku ve formátu splňujícím požadavky Nařízení o prospektu, proto se rozhodl je do Prospektu nezahrnout.

## **9. Správci, řídicí a dozorčí orgány Emitenta**

### **9.1. Jednatelé**

Statutárním orgánem Emitenta je jeho představenstvo, které má jednoho člena. Představenstvu přísluší obchodní vedení Emitenta a všechna další působnost, kterou stanoví, zákon nebo rozhodnutí

orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Představenstvo zajišťuje řádné vedení předepsané evidence a účetnictví, předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztrát. Představenstvo volí a odvolává valná hromada.

Emitenta zastupuje člen představenstva samostatně.

Jediným členem představenstva Emitenta k datu tohoto Prospektu je:

Petr Maděra

Pracovní adresa: Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7

Funkce ke dni vzniku: Člen představenstva od 20. prosince 2018

Praxe a další relevantní informace:

#### **Vzdělání**

- 2000–2006 ČVUT, fakulta stavební, Praha inženýrství životního prostředí – vodní hospodářství a vodní stavby
- 1996–1998 ČVUT, fakulta stavební, Praha vodní hospodářství a vodní stavby

#### **Vybraná praxe**

- 6/2020 – dosud Bortero Investments, s.r.o., Praha – jednatel; nepřímá majetková účast 100% přes Bortero, SE;
- 4/2020 – dosud EcoOneWash s.r.o., Praha – jednatel; nepřímá majetková účast 100% přes Bortero, SE;
- 12/2018 – dosud Bortero, SE, Praha – člen představenstva, jediný akcionář
- 5/2004–2/2006 DHI Hydroinform, a.s., Praha – Externí spolupráce
  - zpracování dat
  - práce se SW – MicroStation, MIKE
  - provádění výpočtů pro hydrologické a hydraulické modely
  - tvorba mapových podkladů
  - provádění terénních měření
  - provádění výpočtů matematických modelů povodní
  - tvorba mapových podkladů povodní
- 8/2011–10/2012 Service4Quality, s.r.o., Rožňava, Slovakia, externí pracoviště TRCZ, Lovosice – Area manager
  - informativní testování, měření, analýzy a opravy výrobků
  - plánování lidských zdrojů
  - řízení docházky
  - vykonávání kontrolních auditů
  - vypracovávání pracovních instrukcí

- řízení počtu přidělených pracovních pomůcek, oblečení, měřidel
- vykonávání vstupních školení
- vykonávání analýz vyžadovaných zákazníkem
- řízení matice kompetencí
- hledání a zavádění nápravných opatření

### 9.2. Dozorčí a kontrolní orgány

Emitent má dozorčí radu, která má pouze jednoho člena. Dozorčí rada má působnost, kterou stanoví zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Dozorčí rada je nejvyšším kontrolním orgánem Emitenta a dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě. Dozorčí radu volí a odvolává valná hromada.

Jediným členem dozorčí rady Emitenta k datu tohoto Prospektu je:

Petr Schwarzbeck

---

Pracovní adresa: Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7

Funkce ke dni vzniku: Člen dozorčí rady od 20. prosince 2018

Praxe a další relevantní informace:

#### Vzdělání

- 1996–2003 ČVUT, Fakulta architektury Praha

#### Vybraná praxe

- 2003 Atelier Doubner, s.r.o., Praha – architekt
- 2006 GWP, Leeds, UK – architekt
- 2007 MS group s.r.o., Praha – Autorizovaný architekt
- 2008 Ateliér BLACKBACK s.r.o.
- 2016 pedagog – Malý architekt rodinné a kulturní centrum Nová Trojka

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

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmu mezi povinnostmi člena představenstva Emitenta k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jeho funkce člena představenstva může dojít ke střetu zájmů, se zájmy třetích osob, z důvodu, že člen představenstva je rovněž jediným akcionářem Emitenta.

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmu mezi povinnostmi člena dozorčí rady Emitenta k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

## **10. Soudní a rozhodčí řízení**

Emitent ani další osoby v rámci jeho skupiny nebyly za období posledních 12 měsíců účastníkem žádného soudního řízení, správního řízení ani rozhodčího řízení (včetně veškerých Emitentovi známých řízení, která probíhají nebo hrozí), které by mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný negativní vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo jeho skupiny.

## **11. Významná změna finanční pozice Emitenta**

Od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje Emitenta, došlo k následujícím významným změnám finanční pozice Emitenta a jeho skupiny, které jsou v souvislosti s nabídkou Dluhopisů podstatné.

V důsledku realizace výše popsané investice a souvisejících nákladů zejména na rozvoj podnikatelské činnosti společnosti EcoOneWash s.r.o. vykázal Emitent v poslední auditované účetní závěrce záporný vlastní kapitál ve výši 9.903 tis. Kč, přičemž v roce 2020 dosáhl ztrátu ve výši -9.959 tis. Kč a krátkodobé závazky k 31.12.2020 přesahují oběžná aktiva k 31.12.2020 o 3.539 tis. Kč.

Auditor Emitenta s ohledem na to upozornil ve své zprávě za rok 2020 na následující skutečnost (citace): „Společnost vykazuje k 31.12.2020 záporný vlastní kapitál ve výši 9.903 tis. Kč. Společnost dosáhla v roce 2020 ztrátu ve výši -9.959 tis. Kč. Krátkodobé závazky k 31.12.2020 přesahují oběžná aktiva k 31.12.2020 o 3.539 tis. Kč. Výše uvedené skutečnosti popsané v bodě V. přílohy účetní závěrky ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat.“

Auditor Emitenta současně ve své zprávě za rok 2019 upozornil na následující skutečnosti (citace): „Upozorňuji na bod V.1. přílohy účetní závěrky, ve kterém vedení Společnosti upozorňuje na potřebu zajištění dodatečných finančních zdrojů pro realizaci svých projektů způsobenou COVID-19. Jak je uvedeno v bodě V.1 přílohy účetní závěrky, tyto události a podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsanými v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat“ a dále „Upozorňuji na bod V. 2. přílohy účetní závěrky, který popisuje skutečnost, že Společnost vykazuje k 31.12.2019 záporný vlastní kapitál ve výši 2 544 tis. Kč a že společnost dosáhla v roce 2019 ztrátu ve výši 5 528 tis. Kč a že v lednu 2020 bylo rozhodnuto jediným akcionářem o příplatku mimo základní kapitál ve výši 2 600 tis. Kč, který nebyl do data sestavení účetní závěrky uhrazen. Z výše uvedeného je zřejmé, že společnost bude schopna realizovat své plánované projekty pouze v případě úspěšného získání jak vlastních, tak externích zdrojů financování.“

Emitent se rozhodl tuto ztrátu, jakož i záporný vlastní kapitál vyřešit navýšením základního kapitálu ve výši 20.097 tis. Kč formou nepeněžitého vkladu. Hodnota nepeněžitého vkladu byla stanovena na základě znaleckého posudku uloženého ve sbírce listin obchodního rejstříku (viz kapitola III Informace začleněné odkazem).

## **12. Významné smlouvy**

- Emitent uzavřel dne 22. dubna 2020 se společností E&V Holding a.s., IČ: 24238759 smlouvu o převodu obchodního podílu společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970. Předmětem smlouvy je převod 100 % obchodního podílu na společnosti EcoOneWash s.r.o., IČ: 05336970. Hodnota tohoto podílu podle smlouvy byla 500.000 Kč (slovy: pět set tisíc Korun českých). Podpis na smlouvě byl ověřen Mgr. Michalem Víškem, advokátem se sídlem v Praze 5, Štefánikova 16/29, 150 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15581.



**13. Doplňující informace**

Cílem a účelem Emitenta je dosahování zisku prostřednictvím podnikatelské činnosti v předmětu podnikání uvedeném v § 3 stanov Emitenta (Předmět podnikání (činnosti), kterým je (i) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona).

**14. Zveřejněné dokumenty**

Plné znění povinných individuálních finančních výkazů Emitenta, včetně příloh a auditorských výroků k nim, jsou dostupné na internetových stránkách Emitenta, uvedených v kapitole III. Informace začleněné odkazem.

K nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta [www.bortero.cz](http://www.bortero.cz), sekce Pro investory jsou také:

- (i) zakladatelské dokumenty a stanovy Emitenta,
- (ii) seznam Zprostředkovatelů,
- (iii) všechna případná oznámení Vlastníkům dluhopisů podle bodu 12 a rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů podle bodu 10.5.

Všechny dokumenty uvedené v tomto bodu 14 budou na uvedených místech k dispozici do Dne konečné splatnosti Dluhopisů. Dokumenty uvedené v kapitole III. Informace začleněné odkazem však budou k dispozici po dobu 10 (slovy: deseti) let.

## X. ZDANĚNÍ

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

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

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

### 1. Úrok

Úrok (stejně tak jako výnos ve formě rozdílu mezi výši splátky při jeho předčasném splacení a jeho emisním kurzem, dále jen úrok) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor (EHP) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně

z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedrží Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (v případě fyzické osoby včetně příjmu ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stálé provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem.

## **2. Zisky/ztráty z prodeje**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. 23 % (v případě, že celkový základ daně fyzické osoby překročí částku 1.701.168 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, nepodléhají od roku 2021 solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 %, která byla nahrazena 23% sazbou daně z celkového základu daně (viz výše). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

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

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy

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

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

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů.

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

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

## XI. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VE VZTAHU K EMITENTOVÍ

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

### 1. Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

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

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

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

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

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

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

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

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

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce cizí rozhodnutí) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastník řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlídně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

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

## **2. Devizová regulace**

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

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

## XII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 1. Interní schválení

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 28. ledna 2022.

### 2. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

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

### 3. Schválení Prospektu Českou národní bankou

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 22. března 2022, č.j. 2022/027963/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00023/CNB/572, které nabylo právní moci dne 24. března 2022. ČNB tento Prospekt schválila jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu a pouze z hlediska toho, že Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. 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 kvalitu cenného papíru ani schopnost emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru a schválení Prospektu Českou národní bankou nelze považovat za potvrzení Emitenta nebo kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

### 4. Datum Prospektu

Prospekt byl vyhotoven dne 10. 3. 2022.

### 5. Údaje od třetích stran

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

Znalecký posudek spočívající v ocenění nepeněžitého vkladu, na který je odkazováno v kapitole III. Informace začleněné odkazem, zpracoval znalec Ing. Pavel Mücke, Pardubice I - Bílé Předměstí (Pardubice I), Studánecká 1122, PSČ 530 03, soudní znalec z oboru ekonomika a kybernetika. Znalecký posudek byl vypracován na žádost Emitenta a do prospektu byl zařazen se souhlasem Emitenta.

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

### 6. Definice

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

## XIII. INDEX

Auditor emitenta.....	9	Rozhodný den pro výplatu.....	50
Bankovní účet.....	43	Schůze.....	50
Bortero.....	50	Smlouva o koupi dluhopisů.....	13, 34, 38
CAS.....	5	Smlouva o zprostředkování.....	32
Centrální depozitář.....	2, 50	tržní úroková sazba.....	27
cizí rozhodnutí.....	78	Určená provozovna.....	50
ČNB.....	2	úrok.....	74
Datum emise.....	1, 37	Úroková sazba.....	39
Den konečné splatnosti dluhopisů.....	37	Vlastník dluhopisů.....	38
Den předčasné splatnosti dluhopisů.....	40, 45, 48, 50	Výnosovým obdobím.....	50
Den výplaty.....	41	Zákon o cenných papírech USA.....	4
Den výplaty úroků.....	39	Zákon o dluhopisech.....	37
Dluhopisy.....	1, 37	Zákon o obchodních korporacích.....	9
EHP.....	74	Změna emisních podmínek.....	46
Emise.....	1, 37	ZMPS.....	77
Emisní kurz.....	38	ZPKT.....	50
Emisní podmínky.....	1, 37	Zprostředkovatel.....	32
Emitent.....	1, 37	Zprostředkovatelé.....	2
euro.....	50	Žadatel.....	48
GDPR.....	26	Žádost.....	48
Insolvenční návrh.....	44	Zákon o zpracování osobních údajů.....	26
Instrukce.....	42	Živnostenský zákon.....	9
Kč, česká koruna, koruna česká.....	50		
Kvalifikovaná většina.....	50		
Nařízení 1215/2012.....	77		
Nařízení o prospektu.....	2, 50		
Občanský zákoník.....	9		
Objednávka.....	32		
Oprávněné osoby.....	41		
Osoba oprávněná k účasti na schůzi.....	47		
Oznámení o předčasném splacení.....	44		
Potvrzení.....	34		
Pracovním dnem.....	50		
Prospekt.....	1, 37		
Prováděcí nařízení.....	4		
Případ porušení.....	50		
Rozhodný den pro účast na schůzi.....	47		



**ADRESY**

EMITENT

**Bortero, SE, Dělnická 213/12, Holešovice**

PSČ: 170 00, Praha 7

Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

**Mgr. Bc. Jiří Besser LL.M.**

Havlíčková 1735

26601 Beroun

Ev. č.: 12959

AUDITOR EMITENTA

**Ing. Jitka Kolářová, Klímova 335/2**

15000 Praha 5 – Radlice

Česká republika

Osvědčení číslo: 1787