

## JTPEG Croatia Financing I, a.s.

### Prospekt dluhopisů s výnosem na bázi diskontu v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 710.000.000 Kč s možností navýšení až do 1.065.000.000 Kč splatných v roce 2027

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s výnosem na bázi diskontu v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 710.000.000 Kč (slovy: sedm set deset milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.065.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda šedesát pět milionů korun českých) splatných v roce 2027 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností JTPEG Croatia Financing I, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 142 00 279 LEI: 315700J9R8LRE8QDII30, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 27013 (**Emitent**).

Dluhopisy nebudou úročené a jejich výnos bude určen na bázi diskontu, tedy rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem, jak je blíže uvedeno v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů*. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 10. května 2022 (**Datum emise**).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 69,01 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem (jak je tento pojem definován níže) na základě aktuálních tržních podmínek. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer (jak je tento pojem definován níže) nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů*, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, kterým je 10. květen 2027. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* předčasně splatit.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**), ze strany společnosti JTPEG Croatia Investments, a.s. se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 063 59 574, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 22761 (**Ručitel**). Dluhopisy jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sraženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto sražky 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**) a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu umístěném nebo provozovaném v členském státě Evropské unie, a to konkrétně na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, IČO: 471 15 629, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 (**BCPP a Regulovaný trh BCPP**). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím Manažera, společností J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová

značka B 1731 (**Manažer**). Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP prostřednictvím Kotačnického agenta (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách).

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. 2022/041433/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00011/CNB/572 ze dne 22. dubna 2022, které nabylo právní moci dne 23. dubna 2022. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit 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 CZ0003539892.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 21. dubna 2022. Objeví-li se nebo budou-li zjištěny po schválení Prospektu a před vydáním, resp. ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu významné nové skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací v něm uvedených, které by mohly ovlivnit hodnocení cenných papírů, bude Emitent Prospekt aktualizovat formou dodatků k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB.

**Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbuje platnosti 22. dubna 2023. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti nebo pokud nejsou splněny podmínky článku 23 Nařízení o prospektu.**

Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů nebo po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách JTPEG Croatia Financing I, a.s., na adrese [www.jtpegcroatiafinancing.com](http://www.jtpegcroatiafinancing.com), sekce Dokumenty (více viz kapitolu **DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**).

*Aranžér*

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

*Manažer*

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

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

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

*Emitent ani Manažer 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 nebo Manažerem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu.*

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

*Informace obsažené v kapitolách Zdanění a Vymáhání soukromoprávních závazků a Devizová regulace 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 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.*

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

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

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví v platném znění přijatém Evropskou unií, které jsou konzistentně uplatňovány (IFRS). Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Ručitele vycházejí z Českých účetních standardů (CAS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

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

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

## OBSAH

I.	Shrnutí .....	7
II.	Rizikové faktory .....	17
III.	Informace začleněné odkazem .....	27
IV.	Odpovědná osoba .....	28
V.	Upisování a prodej .....	29
VI.	Emisní podmínky Dluhopisů.....	34
VII.	Zájem osob zúčastněných na Emisi.....	55
VIII.	Důvody nabídky a použití výnosů.....	56
IX.	Informace o Emitentovi.....	57
X.	Informace o Ručiteli.....	62
XI.	Znění Ručitelského prohlášení .....	91
XII.	Zdanění.....	95
XIII.	Vymáhání soukromoprávních závazků a Devizová regulace.....	101
XIV.	Všeobecné informace .....	103
Index	.....	105
Adresy	.....	106

## I. SHRUTÍ

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

### 1 Úvod a upozornění

<b>Upozornění</b>	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zvaží 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 že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v článku 7 Nařízení o prospektu.</p>
<b>Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)</b>	<p>Název Dluhopisů je JTPEG C.F. 0,00/27. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (<b>Centrální depozitář</b>) přidělil Dluhopisům identifikační kód ISIN CZ0003539892.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje Emitenta</b>	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost JTPEG Croatia Financing I, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 142 00 279, LEI: 315700J9R8LRE8QDII30.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 111 nebo prostřednictvím emailové adresy info@jtpegcroatiafinancing.com.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je:</p> <p>J&amp;T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.</p> <p>Emitent prostřednictvím kotečního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 10. května 2022. Kotečním agentem je J&amp;T BANKA, a.s. (<b>Koteční agent</b>), která může být kontaktována způsobem uvedeným výše.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt</b>	<p>Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu.</p> <p>Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.</p>
<b>Datum schválení Prospektu</b>	<p>Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2022/041433/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00011/CNB/572 ze dne 22. dubna 2022, které nabylo právní moci dne 23. dubna 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 akciovou společností založenou podle práva České republiky, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00, Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 27013, IČO: 142 00 279, LEI 315700J9R8LRE8QDII30.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (<b>Občanský zákoník</b>) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o obchodních korporacích</b>) a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (<b>Živnostenský zákon</b>).</p>
<b>Hlavní činnosti Emitenta</b>	Hlavní činností Emitenta bude vydání Dluhopisů a poskytnutí získaných finančních prostředků formou úvěru Ručiteli. Kromě toho Emitent od data svého vzniku k datu Prospektu nevykonával a neplánuje vykonávat žádné další činnosti.
<b>Společníci Emitenta</b>	<p>Jediným akcionářem a zároveň ovládající osobou podle Zákona o obchodních korporacích Emitenta je společnost JTPEG Croatia Investments, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 063 59 574, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22761 (<b>Ručitel</b>), přičemž tento vztah ovládání je založen zejména na bázi přímého vlastnictví všech akcií Emitenta Ručitelem. Ručitel je ovládán na bázi přímého vlastnictví všech akcií Ručitele společností založenou podle kyperského práva J &amp; T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED, se sídlem 1061 Nicosia Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 18, Kyperská republika, registrační číslo: HE 327810 (<b>Jediný akcionář</b>). Dle Emitentovi dostupných informací je Jediný akcionář společně ovládán následujícími fyzickými osobami: pan Patrik Tkáč, pan Miloš Badida, pani Jarmila Jánošová, pan Ivan Jakabovič, pan Jozef Tkáč, pan Dušan Palcr, pan Igor Rattaj, pan Petr Korbačka a pan Martin Fedor (Ovládající osoby). Žádná z Ovládajících osob nedisponuje podílem na hlasovacích právech Jediného akcionáře vyšším než 25 %.</p> <p>Skutečnými majiteli ve smyslu § 2 písm. e) zák. č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, jsou podle evidence skutečných majitelů, spravované Ministerstvem spravedlnosti České republiky, Jarmila Jánošová a Miloš Badida.</p>
<b>Klíčové řídicí osoby Emitenta</b>	Klíčovými řídicími osobami Emitenta jsou: Karol Maár, člen správní rady.
<b>Auditor Emitenta</b>	Auditorem Emitenta je společnost VGD – AUDIT, s.r.o.

### 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><b>Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč):</b></p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>K 31. lednu 2022</th></tr></thead><tbody><tr><td><b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</td><td>0</td></tr></tbody></table> <p>Vzhledem k tomu, že Emitent je společností založenou za účelem vydávání Dluhopisů a do data schválení tohoto Prospektu nebude provozovat žádnou činnost, vyhotovil Emitent pouze zahajovací rozvahu ke dni 31. ledna 2022, která byla vypracována v souladu s IFRS. Zahajovací rozvaha byla ověřena Auditorem emitenta s výrokem „bez výhrad“.</p>		K 31. lednu 2022	<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	0
	K 31. lednu 2022				
<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	0				



## 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 účelově založené společnosti</b> - Emitent je společnost založená za účelem vydání dluhopisů a následného poskytnutí získaných finančních prostředků Ručiteli. Emitent nevykonává a neplánuje vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Kreditní závislost Emitenta na Skupině proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</li><li><b>Riziko sekundární závislosti</b> - Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit veškeré rizikové faktory vztahující se ke Skupině popsané níže. Riziko sekundární závislosti může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</li></ol> <p>Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, respektive na jeho podnikatelskou činnost. To ve svém důsledku může podstatně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p>
--	---

## 3 Klíčové informace o Dluhopisech

### 3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

<b>Dluhopisy</b>	<p>Zaknihované dluhopisy s výnosem na bázi diskontu v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 710.000.000 Kč s možností navýšení až do 1.065.000.000 Kč, splatné v roce 2027, ISIN CZ0003539892, název „JTPEG C.F. 0,00/27“. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 1.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 710.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 710.000.000 Kč, nebo 1.065.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 1.065.000.000 Kč.</p> <p>Datum emise je 10. května 2022. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 10. květen 2027.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány dle Zákona o dluhopisech (<b>Zákon o dluhopisech</b>).</p>
<b>Měna Dluhopisů</b>	<p>Koruna česká (CZK)</p>
<b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>	<p>Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, respektive Diskontované hodnoty ke Dni předčasné splatnosti. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami.</p> <p>Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že nastane a trvá Případ porušení a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů.</p> <p>Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo vždy ke kvartálnímu výročí Data emise předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně) (<b>Den předčasné splatnosti</b>). Při úplném splacení náleží Vlastníku dluhopisu Diskontovaná hodnota Dluhopisu, navýšená o mimořádný výnos ve výši 1/60 Diskontní sazby (počítáno z jmenovité hodnoty dosud nesplacených Dluhopisů) za každý celý</p>

	měsíc zbývající do Dne konečné splatnosti dluhopisů ( <b>Mimořádný výnos</b> ). Při částečném splacení náleží Vlastníkovi dluhopisu Diskontovaná hodnota části jmenovité hodnoty Dluhopisu určena Emitentem v násobcích celých 1 Kč, navýšená o Mimořádný výnos. Právo předčasné splatnosti může Emitent uplatnit, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti.  Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.
<b>Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta</b>	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Ručením, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné ( <i>pari passu</i> ) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být, pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, převody Dluhopisů pozastaveny v souladu s Emisními podmínkami.
<b>Výnos Dluhopisů</b>	Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem.

### 3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 10. května 2022.
--	--

### 3.3 Je za dluhopisy poskytnuta záruka?

<b>Popis povahy a rozsahu záruky</b>	Dluhy Emitenta byly ke dni vyhotovení tohoto Prospektu v souladu s Emisními podmínkami zajištěny ručením ( <b>Ručení</b> ) vzniklého na základě ručitelského prohlášení ( <b>Ručitelské prohlášení</b> ) vystaveného Ručitelem. Na základě Ručení jsou zajištěny dluhy související s Dluhopisy, které vzniknou kdykoli v budoucnu do roku 2037 včetně, až do celkové výše 2.000.000.000 Kč.			
<b>Popis Ručitele</b>	Ručitelem je společnost JTPEG Croatia Investments, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 063 59 574, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22761.  Auditorem Ručitele je společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o. ( <b>Auditor Ručitele</b> ).			
<b>Klíčové finanční informace o Ručiteli</b>	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele.			
	<b>Individuální výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč):</b>			
	30. červen 2021	31. prosinec 2020	30. červen 2020	31. prosinec 2019
<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	-168	25 712	-210	-298
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	-1399	-450	-114	-67
	<b>Rozvaha (v tis. Kč):</b>			
	30. červen 2021	31. prosinec 2020	30. červen 2020	31. prosinec 2019

	<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	115 584	105 076	121 038	85 452
--	---	---------	---------	---------	--------

**Přehled o peněžních tocích (v tis. Kč):**

	30. červen 2021	31. prosinec 2020	30. červen 2020	31. prosinec 2019
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	-6 190	26 543	- -117	-331
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	-3 565	28 890	31 138	83 326
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	0	-36 538	-31 139	-83 076

Uvedené účetní údaje vychází z auditovaných účetních závěrek Ručitele za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 a za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 a neauditované pololetní účetní závěrky Ručitele za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021. Roční auditované účetní závěrky byly ověřené auditorem Ručitele.

**Hlavní rizika vztahující se k Ručiteli**

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině, zahrnují především následující potenciální skutečnosti:

- Riziko Ručitele jako holdingové společnosti** – Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží podíl ve společnosti Auctor Holding a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 083 64 028, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 24583 (**Auctor Holding**), Marbera Holding a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 065 62 485, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22943 (**Marbera Holding**), Sea Heaven Camps and Resorts d.o.o., se sídlem Prilaz Fausta Vrančića 10, Varaždin, Chorvatská republika, PIN: 70870792652, (**Sea Heaven Camps and Resorts**), které, včetně svých dceřiných společností, společně s Emitentem a Ručitelem tvoří skupinu (**Skupina**). Ručitel nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků vůči Emitentovi, a tedy v důsledku na splacení závazků z Dluhopisů, ani na případné splacení závazků z Ručitelského prohlášení. Pokud by společnosti ze Skupiny nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele, například ve formě dividend, úroků či v jiné formě, byla hospodářský či právně omezena, mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své závazky vůči Emitentovi, a tedy na splnění závazků z Dluhopisů a Ručitelského prohlášení.
- Riziko hospodářské soutěže v segmentu distribuce léčiv** – Hlavní společnost Skupiny, Medika, mimo jiné provozuje v Chorvatsku síť lékáren Prima Pharme. V současné době je otevírání nových lékáren regulováno zákonem o lékárnách, který omezuje rozšiřování sítě lékáren na akvizici existujících lékáren. V případě zrušení omezení pro otevírání nových lékáren, by mohlo dojít ke vstupu nových konkurentů,

	<p>což by mohlo mít za následek zvýšení nákladů Mediky a tedy snížení zisku Skupiny. Na základě toho mohou být ohroženy závazky Emitenta z Dluhopisů a závazky Ručitele z Ručitelského prohlášení.</p> <p>3. <b>Riziko hospodářské soutěže v oblasti hotelnictví a volného času</b> – Společnosti Skupiny podnikají v oblasti hotelnictví a volného času v Chorvatsku, přičemž tento trh je vysoce konkurenční. Pandemie nemoci COVID-19 a související opatření způsobila nižší poptávku po ubytování v Chorvatsku. Další vlna omezení v sektoru ubytování by mohla mít nepříznivý dopad na zisk společností Skupiny a tedy na splnění závazků z Dluhopisů a Ručitelského prohlášení.</p> <p>4. <b>Úvěrové riziko a porušení smlouvy protistranou</b> – Skupina je vystavena riziku, že protistrana poruší smlouvu nebo bude v prodlení s plněním svých smluvních závazků a že nebudou dodrženy záruky včetně záruk za řádné plnění smlouvy v souvislosti s těmito závazky. V důsledku porušení smluv nebo opožděných plateb musí Skupina vynakládat značné množství provozního kapitálu, což má vliv na peněžní toky Skupiny. Jakékoliv prodlení plateb znamená další náklady Skupiny. Podíl pohledávek po splatnosti na celkových pohledávkách byl v roce 2020 69 % a v roce 2021 63 %.</p> <p>5. <b>Použití čistého výnosu získaného z budoucího financování se může ukázat jako nerentabilní</b> – Skupina plánuje investovat část čistého výnosu z Dluhopisů vydávaných Emitentem na akvizice aktiv v sektorech hotelnictví/volného času a to především v Chorvatsku, přičemž tento segment je vystaven vnějším rizikům jako např. výkyvy v makroekonomických trendech, počasí nebo činnost konkurentů. V případě, že investice Skupiny nebudou přinášet předpokládaný výnos, nebo mohou přinést dokonce ztrátu, může být negativně ovlivněna schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.</p> <p>6. <b>Riziko geografické koncentrace a cizích měn</b> – Skupina soustřeďuje své podnikatelské činnosti v Chorvatsku. Z tohoto důvodu jsou podnikatelské činnosti závislé na makroekonomické a politické situaci v Chorvatsku a zároveň fluktuaci směnného kurzu HRK vůči CZK.</p> <p>Naplnění rizik uvedených výše může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Ručitele a/nebo Skupiny, jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu a schopnost Ručitele plnit své dluhy z Ručitelského prohlášení nebo jiných svých závazků.</p>
--	---

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

<p><b>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</b></p>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <p>1. <b>Riziko nesplacení</b> – Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení.</p> <p>2. <b>Riziko spojené s případným odkupem Dluhopisů Emitentem</b> – Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená vlastníků Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice.</p> <p>3. <b>Riziko výnosu z Dluhopisů</b> – Vlastník dluhopisu, u něhož je výnos určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální výnos po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální tržní úroková sazba na kapitálovém trhu se mění.</p> <p>4. <b>Riziko předčasného splacení</b> – 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.</p>
--	---

5. **Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů** – Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu.
6. **Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP** – Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.
7. **Poplatky** – Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě či prodeje Dluhopisů nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem.
8. **Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů** – Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta nebo kteréhokoliv člena jeho koncernu v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů částku, za kterou tato osoba Dluhopisy zamýšlela koupit, jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.
9. **Riziko aplikační praxe** – České soudy dosud neřešily problematiku zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím Ručení. Nepanuje tedy právní jistota, že soud pohledávku z Dluhopisů vůči Ručiteli uzná.
10. **Riziko neúčinnosti Ručitelského prohlášení** - Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Ručení, neboť výtěžek z emise Dluhopisů je určen na poskytnutí financování Ručitele, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele může dojít ke zpochybnění účinnosti Ručení insolvenčním soudem.
11. **Riziko neplnění** – Existuje riziko, že Ručitel nebude disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků k úhradě svých dluhů z Ručitelského prohlášení.
12. **Riziko spojené s velikostí podílů ve společnostech Skupiny** – Vzhledem k tomu, že Ručitel není jediným společníkem všech společností Skupiny, nemůže zcela zajistit jejich strategie a podnikatelské záměry, což může mít negativní dopad na příjmy Ručitele, resp. na schopnost Emitenta splácet své závazky z Dluhopisů.

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 budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to v období od 25. dubna 2022 do 22. dubna 2023.</p> <p>Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších.</p> <p>Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti.</p> <p>V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem, nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti.</p> <p>Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.</p> <p>V případě zájmu investorů koupit Dluhopisy v rámci sekundární nabídky na Regulovaném trhu BCPP přes obchodníka s cennými papíry jiného než Manažera, budou investoři povinni uzavřít smlouvu o otevření a vedení majetkového účtu s takovým obchodníkem s cennými papíry či jinou oprávněnou institucí, pokud již takový majetkový účet nebudou mít u daného obchodníka s cennými papíry nebo jiné oprávněné instituce otevřen.</p>
<b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny od 25. dubna 2022 do 22. dubna 2023.</p>
<b>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 10. května 2022 a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.</p> <p>Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (<i>delivery versus payment</i>) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.</p>
<b>Plán distribuce Dluhopisů</b>	<p>Emitent zamýšlí prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>Investoři v České republice budou osloveni zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (<b>Objednávka</b>).</p> <p>Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy v rámci veřejné nabídky je dána emisním kurzem jednoho Dluhopisu tj. 69,01 % ze jmenovité hodnoty, která činí 1.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté</p>

	<p>Objednávky investorů krátit dle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi.</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 69,01 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a> v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů (<a href="https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru">https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru</a>).</p>
<b>Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou</b>	<p>Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Manažera, náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřevýší (i) 2,1 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. přibližně 15.000.000 Kč), resp. (ii) 2,1 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, včetně případného navýšení (tj. přibližně 22.000.000 Kč).</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera mohou být Investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,15 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů, minimálně 2.000 Kč a poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na jeho internetových stránkách <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a>, v části Důležité informace, pododkaz Sazebník poplatků; verze <i>Ceník investičních služeb účinný od 1. července 2021</i>.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.</p>

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

<b>Popis osob nabízejících Dluhopisy</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je:</p> <p>J&amp;T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842. Společnost J&amp;T BANKA, a.s. je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:DealingCZ@jtbank.cz">DealingCZ@jtbank.cz</a>.</p> <p>Manažer je banka a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o bankách</b>), a ZPKT.</p>
<b>Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kotační agent je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, Zákonem o bankách a ZPKT.</p>

#### 4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

<b>Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů</b>	<p>Čistý výtěžek Emise bude použit na financování všeobecných korporátních účelů Skupiny, financování nových a stávajících projektů Skupiny a refinancování existujících závazků Ručitele. Zejména se jedná o akvizici 45% podílu v Sea Heaven Camps and Resorts, která je nepřímým vlastníkem Hoteli Njivice d.o.o. (<b>Hoteli Njivice</b>) a navýšení podílu Ručitele v Auctor Holding na 50 %, případně další akvizice a financování projektů.</p> <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude přibližně 475.000.000 Kč, Kč, s tím, že</p>
---	---

	v případě maximálního navýšení jmenovité hodnoty Emise Emitent předpokládá čistý výtěžek přibližně 713.000.000 Kč.
<b>Způsob umístění Dluhopisů</b>	Dluhopisy budou umístěny Manažerem na trh. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
<b>Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce</b>	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera a Aranžéra, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. J&T BANKA a.s. působí též v pozici Administrátora, Platebního agenta a Kotačního agenta.



## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

*Rizikové faktory 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 Prospektu.*

### 1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

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

Emitent je společností založenou za účelem vydávání dluhopisů, přičemž prostředky z Emise mohou být použity k vytvoření provozní rezervy a rezervy na výplatu výnosu z Dluhopisů, včetně mimořádné prémie za předčasné splacení a případně také na další rozvoj Skupiny (jak je tento pojem definován níže). Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny a nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje dostatečné na splacení závazků z Dluhopisů, proto finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na schopnosti společností ze Skupiny, jako dlužníka Emitenta plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Pokud by Skupina nedosahovala dostatečných hospodářských výsledků nebo by její schopnost činit platby ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své závazky z Dluhopisů.

#### ***Riziko sekundární závislosti***

Emitent je tak vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Ručitele a Skupiny a rizikům trhu, na kterém Ručitel a Skupina působí. Některá tato rizika jsou popsána v sekci Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině.

### 2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině

Naplnění rizik uvedených níže může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Ručitele a/nebo Skupiny, jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu a schopnost Ručitele plnit své dluhy z Ručitelského prohlášení nebo jiných svých závazků.

Rizikové faktory spojené s Ručitelem a celou Skupinou byly rozděleny do těchto kategorií:

- rizikové faktory spojené s podnikáním a finanční situací Skupiny,
- právní, regulační a makroekonomické rizikové faktory ovlivňující Skupinu, a

- rizikové faktory spojené s provozem a vnitřní kontrolou Skupiny.

### **Rizikové faktory spojené s podnikáním a finanční situací Skupiny**

#### ***Riziko Ručitele jako holdingové společnosti***

Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží podíl ve společnosti Auctor Holding, Marbera Holding, Sea Heaven Camps and Resorts, které, včetně svých dceřiných společností, společně s Emitentem a Ručitelem tvoří skupinu (**Skupina**). Ručitel nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků vůči Emitentovi, a tedy v důsledku na splacení závazků z Dluhopisů, ani na případné splacení závazků z Ručitelského prohlášení. Pokud by společnosti ze Skupiny nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele, například ve formě dividend, úroků či v jiné formě, byla hospodářský či právně omezena, mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své závazky vůči Emitentovi, a tedy na splnění závazků z Dluhopisů a Ručitelského prohlášení. K datu vyhotovení prospektu Ručitel neviduje žádné financování a ani záruky poskytnuté společností ve Skupině.

Ručitel je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se společností ze Skupiny a rizikům trhů, na kterých působí. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Ručitele splácet své závazky vůči Emitentovi na splacení závazků z Dluhopisů, a na případné splacení závazků z Ručitelského prohlášení.

#### ***Hospodářská soutěž v segmentu distribuce léčiv***

Hlavní činnosti Skupiny jsou soustředěny v Chorvatsku v segmentech distribuce léčiv, hotelnictví a volného času.

Hlavní dceřiná společnost Skupiny, kterou je Medika d.d. (**Medika**) podniká v oblasti prodeje, skladování a také distribuce humánních a veterinárních léčiv, zdravotnických prostředků, zařízení a dentálních potřeb, dietních, kosmetických, hygienických a dalších výrobků určených pro zdravotnický trh a konkuruje dalším třem hlavním velkoobchodníkům, přičemž má největší tržní podíl ze všech (dle interní analýzy Mediky přes 30 %, měřeno tržbami). Medika i další konkurenti jsou dobře zavedené společnosti s dlouhodobým působením na trhu. Tržní podíly „velké čtyřky“ jsou časově relativně stabilní a Skupina v této oblasti nečelí bezprostřední zvýšené konkurenci. Změna legislativy nebo ztráta klíčového personálu by však mohla způsobit, že Medika ztratí důležité dodavatelské smlouvy, což by nepříznivě ovlivnilo podnikání společnosti Medika a její výsledky hospodaření.

Společnost Medika provozuje také velký řetězec lékáren v Chorvatsku prostřednictvím své dceřiné společnosti ZU Ljekarne Prima Pharme a její přidružené společnosti ZU Ljekarne Jagatić. Prima Pharme zajišťuje dodávky a výrobu léčiv a dodávky zdravotnických výrobků občanům, zdravotnickým zařízením a dalším právnickým osobám i soukromým zdravotnickým pracovníkům. Dodávkou léčiv a léčivých přípravků se rozumí maloobchod s léčivými přípravky. Dle interní analýzy Mediky je Prima Pharme společnost s nejvyšším podílem na trhu, který dosahuje výše přibližně 7%.

Lékařnická činnost je vykonávána v rámci sítě primární zdravotní péče v souladu s chorvatským zákonem o lékárnách. Zrušení definovaných kritérií pro otevírání provozu lékáren by výrazně ovlivnilo rozšíření sítě lékáren. Rozšiřování sítě lékáren lze vzhledem k právním omezením dosáhnout pouze akvizicemi, což je také jeden ze strategických cílů skupiny Medika.

Riziko v rámci maloobchodu může vyplývat se změn legislativy, která by umožnila vstup nových konkurentů na trh v Chorvatsku, zároveň nedostatek kvalifikované pracovní síly může limitovat růst a přispívat k nárůstu personálních nákladů a způsobit pokles ziskovosti lékáren.

#### ***Hospodářská soutěž v oblasti hotelnictví a volného času***

Pokud jde o podnikání v hotelnictví, existuje několik velkých provozovatelů hotelů (například Valamar, Maistra, Plava Laguna nebo Arena Hospitality Group), jakož i velký počet soukromých vlastníků nemovitostí nabízejících ubytování v Chorvatsku. Na trhu je proto velká konkurence, na druhé straně vysoká poptávka po ubytovacích službách od přijíždějících turistů historicky udržovala vysokou míru obsazenosti během hlavní

sezóny a dokonce i před sezónou. Pandemie COVID-19 způsobila v roce 2020 výrazný pokles počtu turistů přijíždějících do Chorvatska, což vedlo ke zvýšené konkurenci mezi poskytovateli ubytovacích služeb. Přijatá opatření v Aminess d.d. (**Aminess**) zahrnovala především pozastavení investic a zaměření pouze na údržbu, moratorium na úvěrové závazky, celkovou optimalizaci nákladů a využití všech dostupných dotací poskytovaných státem.

Emitent očekává, že důsledkem pandemie bude ve střednědobém horizontu (do pěti let) další konsolidace trhu vedená velkými provozovateli hotelů, kteří jsou uvedeni v odstavci výše, a chorvatskými penzijními fondy, jelikož mnoho menších poskytovatelů ubytovacích kapacit nemusí mít dostatek kapitálu na modernizaci svých ubytovacích kapacit a zároveň splácet úvěrové závazky odložené kvůli pandemii.

K dalším zájemcům o chorvatský hotelový trh se také dlouhodobě řadí zahraniční investoři z řad private equity fondů či mezinárodních hotelových skupin, kteří doplňují poptávku ze strany domácích investorů.

Výše uvedení investoři mohou v budoucnu posilovat svůj tržní podíl na chorvatském trhu ubytovacích kapacit, rozvíjet a modernizovat koupená aktiva v nových lokalitách a zhoršit tak postavení Aminess, jako jednoho z lídrů trhu a tím snížit zisk Skupiny, což by mohlo mít negativní dopad na závazky Emitenta z Dluhopisů.

### ***Úvěrové riziko a porušení smlouvy protistranou***

Společnosti Skupiny uzavírají smlouvy s různými protistranami, včetně státních institucí (například nemocnic) i soukromých společností. Skupina je vystavena riziku, že protistrana poruší smlouvu nebo bude v prodlení s plněním svých smluvních závazků a že nebudou dodrženy záruky včetně záruk za řádné plnění smlouvy v souvislosti s těmito závazky. Protistrany Skupiny mohou porušit smlouvu nebo oddálit plnění svých závazků z mnoha důvodů, například v důsledku jejich konkurzu, nedostatku likvidity nebo provozního selhání. Jakékoli porušení smlouvy nebo prodlení plnění smluvních závazků protistranami Skupiny může vystavit Skupinu reputačnímu riziku, riziku kontinuity činnosti, riziku ztráty důležitých smluv nebo riziku zvýšení nákladů na financování. Kromě toho může Skupina být nucena zaplatit smluvní pokuty nebo hledat alternativní protistrany.

Dlouhá doba splatnosti pohledávek z obchodního styku představuje pro Skupinu významné tržní riziko. To platí zejména pro pohledávky z obchodního styku společnosti Medika vůči Chorvatskému fondu státního zdravotního pojištění (**HZZO**). Proto je třeba vynakládat značné množství provozního kapitálu Skupiny, což má vliv na peněžní toky Skupiny. Jakékoliv prodlení plateb znamená další náklady na financování společnosti Medika. Jelikož riziko porušení smlouvy je v případě subjektů ve vlastnictví státu nebo samosprávy poměrně nízké, riziko nesplacení nebo porušení smlouvy zůstává vyšší u soukromoprávních protistran. Naopak u subjektů ve vlastnictví státu je vyšší riziko opožděných plateb.

V tis. HRK	2020	2021
Průměrná výše pohledávek z obchodního styku	1.738.258	1.626.434
Průměrná výše pohledávek po splatnosti	1.191.956	1.030.089
Podíl pohledávek po splatnosti na celkových pohledávkách	69 %	63 %

### ***Použití čistého výnosu získaného z budoucího financování se může ukázat jako nerentabilní***

Skupina plánuje investovat část čistého výnosu z Dluhopisů vydávaných Emitentem na akvizice aktiv v sektorech hotelnictví/volného času a to především v Chorvatsku. Podnikání v segmentu hotelnictví/volného času je vystaveno vnějším rizikům příznačným pro daný trh, např. výkyvy v makroekonomických trendech v různých geografických oblastech, počasí nebo činnost konkurentů. Za určitých okolností se může ukázat, že takové investice nepřinášejí předpokládaný výnos, nebo mohou přinést dokonce ztrátu, což může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

### ***Riziko geografické koncentrace a cizích měn***

Skupina soustřeďuje své podnikatelské činnosti v Chorvatsku. Její podnikatelské činnosti tedy závisí na makroekonomické a politické situaci v Chorvatsku. Protože Chorvatsko není členem eurozóny, Skupina

je také vystavena riziku fluktuací směnného kurzu HRK, zejména ve vztahu k CZK. Ručitel vykazuje své výsledky v českých korunách avšak většina společností Skupiny má výnosy denominované v HRK, přičemž část výnosů Skupiny je i v jiných měnách, konkrétně v EUR (viz úvěr vůči sesterské společnosti J&T Private Equity B.V. ve výši jistiny 2.252.986,92 EUR s úrokovou sazbou 8,00 % p.a. a splatností 31. ledna 2025 a úvěr ve výši jistiny 7.100.000 EUR s úrokovou sazbou 8,00 % p.a. a splatností 30. června 2022, , jak je uvedeno v kapitole X Informace o Ručiteli, část X.11 Významné smlouvy). Na straně pasiv jsou všechny půjčky Skupiny denominovány buď v EUR nebo v HRK. Měna používaná v konsolidované účetní závěrce Auctor Holding, je HRK. Nepříznivé změny směnných kurzů cizích měn mohou mít tedy negativní dopad na hodnotu investic a peněžních toků generované společnostmi ze Skupiny.

Chorvatská kuna se dne 10. července 2020 zapojila do takzvaného mechanismu směnných kurzů v rámci přípravy na přijetí eura a dodržuje centrální paritu 7,53450 vůči euru se standardním flukтуаčním pásmem  $\pm 15\%$ . Očekává se, že by k přijetí měny eura mohlo dojít v roce 2023. Důsledkem toho je, že Chorvatsko jako každý jiný členský stát eurozóny se při řízení své ekonomiky a reagování na ekonomické výkyvy již nemůže uchýlovat ke zhodnocování nebo znehodnocování měny. Například už nemůže na zpomalení dovozu a podporu vývozu devalvovat svou měnu. Místo toho musí Chorvatsko k obezřetnému řízení svého hospodářství používat rozpočtové a strukturální politiky. Očekává se, že tato fixace HRK vůči EUR přinese dlouhodobější stabilitu, nicméně povede i k menší flexibilitě chorvatské ekonomiky k hospodářským poklesům, které mohou nepříznivě ovlivnit ekonomické výsledky a finanční pozici Skupiny.

### **Riziko úrokových sazeb**

Riziko úrokových sazeb Skupiny vyplývá z jejích krátkodobých a dlouhodobých půjček při pevných i pohyblivých sazbách. Riziko spojené se změnou tržních úrokových sazeb se týká hlavně dlouhodobých závazků společností Skupiny s pohyblivou úrokovou sazbou. Přehled společností ze Skupiny s úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou jsou uvedeny v tabulce níže. Samotný Ručitel má dlouhodobé úvěry pouze s pevnou úrokovou sazbou (viz X Informace o Ručiteli, část X.11 Významné smlouvy).

Společnost	Objem úvěru k 31.12.2021 (EUR)	Referenční sazba	Marže	Splatnost
AMINESS	556 800	3m EURIBOR	2,9 %	2024
	1 500 000	3m EURIBOR	2,9 %	2026
	2 693 831	90d t-bill	2,5 %	2027
HTP Korčula	899 260	3m EURIBOR	2,0 %	2025
Hoteli Njivice	27 590 588	6m EURIBOR	6,0 %	2032

Nepříznivé pohyby úrokových sazeb mohou vést k vyšším nákladům financování, a mohou tedy mít nepříznivý dopad na podnikání společností Skupiny, jejich hospodářské výsledky a finanční situaci.

### **Riziko spojené s obchodovanými akciemi (Medika, HTP Orebic, HTP Korčula)**

Hlavní společnost ze Skupiny, Medika, má své akcie kótované na regulovaném trhu Záhřebské burzy cenných papírů (ISIN HRMDKARA0000). K 28. únoru 2022, Skupina vlastnila 10.585 akcií, přičemž tržní hodnota akcie k tomuto dni dosahovala 28.000 HRK. Na Záhřebské burze cenných papírů jsou kotovány rovněž akcie hotelových společností HTP Orebic d.d. (**HTP Orebic**) (ISIN HRHTPORA0008) a HTP Korčula d.d. (**HTP Korčula**) (ISIN HRHTPKRA0002) spadající pod Aminess. K 28. únoru 2022 Skupina vlastnila 424.646 akcií HTP Orebic představující 89% podíl ve společnosti, tržní hodnota akcie činila 79 HRK. Pokud jde o akcie HTP Korčula, Skupina vlastnila k 28. únoru 2022 2.223.822 akcií představující 90% podíl ve společnosti, tržní hodnota akcie k 28. únoru 2022 činila 46 HRK. Na Záhřebské burze cenných papírů jsou kotovány rovněž akcie hotelových společností HTP Orebic a HTP Korčula spadající pod Aminess. Tržní hodnota akcií, jako nejrizikovější třída aktiv, může být mimořádně kolísavá, zejména pokud kolísá kapitálový trh, pokud jsou přítomny změny v makroekonomickém prostředí, existují rozdíly mezi očekávanými finančními analytiků a dosaženými/zveřejněnými výsledky, panuje nestabilní politika týkající se dividend, dochází k fúzím, akvizicím, panuje nestabilita obchodního modelu společnosti, jakož i kolísání finančních výsledků společnosti. Pokles hodnoty akcií společnosti Medika, HTP Orebic a HTP Korčula může významně nepříznivě ovlivnit hodnotu aktiv Skupiny.

### ***Skupina nemusí být schopna úspěšně zrealizovat své strategie nebo dosáhnout svých finančních nebo investičních cílů***

Skupina provádí strategie, odhady a valuace, které ovlivňují vykazované výsledky, včetně oceňování vybraných aktiv a pasiv, stanovování opatření pro ztráty z poskytnutých úvěrů, soudních řízení, regulatorních opatření, účtování goodwillu, opravných položek, nehmotných aktiv, vyhodnocování schopnosti realizovat odložené daňové pohledávky a vyhodnocování kompenzací založených na vlastním kapitálu. Tyto odhady jsou založeny na posouzení informací a dostupnosti informací, přičemž reálné výsledky Skupiny se mohou podstatně lišit od původních odhadů. Odhady a valuace Skupiny vycházejí z modelů a postupů pro predikci ekonomických podmínek a tržních a jiných událostí, které mohou ovlivnit schopnost protistran plnit své závazky vůči Skupině nebo mít vliv na hodnotu aktiv. Vypovídající hodnota jednotlivých modelů a postupů může být nepřesná v případě neočekávaných tržních podmínek v oblasti likvidity a volatility a schopnosti provést přesné odhady a valuace. Horší než očekávaná výkonnost investic nebo nepředvídané závazky mohou být i výsledkem neodhalení některých skutečností v průběhu procesu due diligence. Odhady a valuace se taktéž propisují do finančních kovenantů (např. Loan to Value) na úvěrech či dluhopisových závazcích Skupiny. Jejich prolomení tak může vést až k případu porušení nebo neplnění dle příslušné transakční dokumentace (včetně Případu porušení dle Emisních podmínek) a případné předčasné splatnosti úvěrů nebo dluhopisů (včetně Dluhopisů).

Pro minimalizaci těchto rizik v jak v právní, tak finanční oblasti, skupina využívá služeb renomovaných firem etablovaných na chorvatském (i evropském) trhu a nástroje pravidelného manažerského reportingu.

### ***Skupina čelí rizikům spojeným se strategickými transakcemi, jako jsou fúze, akvizice a investice***

Skupina příležitostně posuzuje potenciální strategické akvizice nebo investiční příležitosti, přičemž některé z nich Skupina realizuje. Vzhledem k soustavnému růstu Skupiny, plánuje Skupina pokračovat nebo urychlit své investice především v sektorech hotelnictví/volného času. Každá významná transakce, kterou Skupina uzavře, by mohla být významná pro její finanční situaci a hospodářské výsledky. Akvizice aktiv, integrace jiné společnosti nebo technologie by mohly způsobit vznik nepředvídaných provozních problémů a výdajů a mohly by vést ke vzniku nepředvídaných závazků, za které by podle příslušných transakčních dohod nebo jinak nemusela Skupina získat náhradu. Provozní problémy či nepředvídané výdaje mohou negativně ovlivnit peněžní toky a valuaci Skupiny a prolomení finanční kovenantů Ručitele či Emitenta. Jejich prolomení může vést až k případu porušení nebo neplnění dle příslušné transakční dokumentace (včetně Případu porušení dle Emisních podmínek) a případné předčasné splatnosti úvěrů nebo dluhopisů (včetně Dluhopisů).

### **Právní, regulatorní a makroekonomické rizikové faktory ovlivňující Skupinu**

#### ***Propuknutí pandemie COVID-19 by mohlo nepříznivě ovlivnit podnikání Skupiny***

Propuknutí onemocnění COVID-19 v roce 2020 a jeho vyústění v globální pandemii bude mít velké ekonomické důsledky pro chorvatské hospodářství. Opatření realizovaná státními a místními orgány Chorvatska s cílem omezit nebo zakázat pohyb osob, jako například ukončení poskytování veřejných služeb, cestovní omezení, hraniční kontroly a další opatření, která omezují pohyb osob, vážně zasahují do mnoha sektorů a také do značné míry přispívají k negativnímu dopadu, který pandemie onemocnění COVID-19 má na finanční trhy a úroveň hospodářské činnosti v Chorvatsku.

Pandemie COVID-19 způsobila v roce 2020 výrazný pokles počtu turistů přijíždějících do Chorvatska, což vedlo ke zvýšené konkurenci mezi poskytovateli ubytovacích služeb. Přijatá opatření ze strany Skupiny zahrnovala především pozastavení investic a zaměření pouze na údržbu, vyjednání moratoria na úvěrové závazky, celkovou optimalizaci nákladů a využití všech dostupných dotací poskytovaných státem. Dopady pandemie COVID-19 na hlavní společnosti Skupiny jsou dobře patrné z vývoje EBITDA mezi lety 2019 a 2020 (viz přehled vývoje EBITDA uvedený v kapitole 7.1 Žádná významná negativní změna), přičemž negativní dopad pandemie COVID-19 se projevil u hotelových společnostech, zatímco Medika vykázala v roce 2020 ještě lepší ziskovost než v roce 2019.

V roce 2021, vzhledem k zlepšení pandemické situace (podpořené očkovací kampaní), Aminess otevřela svá zařízení dříve než v roce 2020. Rostoucí poptávka v hlavní sezóně spolu v kombinaci s vyšší proočkovaností vedla v roce 2021 k dosažení lepších než managementem očekávaných výsledků. Předběžné výsledky hotelů vlastněných či řízených Aminess naznačují obrat ve vývoji tržeb v sektoru hotelnictví (za rok 2021 dosáhly tržeb hotelů Aminess 81 % roku 2019) a postupný návrat k úrovni rekordního roku 2019.

Kromě toho se v budoucnu mohou vyskytnout další epidemie nebo pandemie nebo se účinky současné globální pandemie mohou dále zhoršovat (např. další vlna onemocnění COVID-19). Takové situace mohou způsobit podobné nebo horší následky než pandemie onemocnění COVID-19 a mohou mít za následek podobné nebo další nepříznivé účinky na chorvatské hospodářství, a zejména jeho hotelový/rekreační sektor. To by pravděpodobně vedlo k dalšímu nepříznivému dopadu na výnosy Skupiny a celkovou finanční situaci.

### ***Makroekonomické a politické podmínky v Chorvatsku a Evropě***

Hlavní podnikatelské činnosti Skupiny se nacházejí v Chorvatsku; cestovní ruch však velmi závisí zejména na ekonomických podmínkách v celé Evropě, jelikož hlavními obchodními partnery Chorvatska jsou Německo, Slovinsko a Rakousko. Tyto země jsou zároveň zeměmi, ze kterých pochází většina návštěvníků Chorvatska. Důsledkem toho je, že výsledky hospodaření Skupiny jsou ovlivněny hospodářskými a politickými podmínkami v těchto zemích, které mohou být ovlivněny mimo jiné:

- makroekonomickými událostmi včetně vnějších ekonomických šoků a hospodářskými obtížemi v Evropském hospodářském prostoru, které mohou obecně vést k vyšší nezaměstnanosti, nižší kupní síle obyvatelstva a ochlazení zájmu o turistické služby poskytované společnostmi ze Skupiny,
- deficitem státního rozpočtu nebo jinými fiskálními obtížemi (to se týká společnosti Medika), které mohou vést k prodloužení platebních lhůt státem vlastněných subjektů v chorvatském zdravotnickém systému (jako např. vybraných nemocnic, lékáren či fondu HZZO) a následně zhoršit finanční pozici společnosti Medika, a
- sociální nebo politickou nestabilitou v Chorvatsku, která může vést k dalšímu odlivu pracovních sil do zahraničí na již tak napjatém chorvatském pracovním trhu.

Pokud by došlo k realizaci každého z těchto rizik, mohlo by to mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, výsledky hospodaření a finanční situaci Skupiny.

### ***Vliv válečného konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem***

Vliv na vývoj Skupiny může mít také aktuálně probíhající válečný konflikt na Ukrajině, a to z více hledisek. Na jedné straně ovlivňuje chování hostů a jejich ochotu cestovat v této napjaté situaci (riziko další eskalace konfliktu i mimo území Ukrajiny, prudké zdražení pohonných hmot v důsledku sankcí). Z důvodu zavedení sankcí a prudkého oslabení rublu lze též očekávat pokles turistů z Ruska, nicméně podíl ruských turistů je v kontextu počtu turistů z jiných evropských zemí nevýznamný.

Na straně druhé existuje potenciál pro vykrytí nedostatku pracovní síly ze strany občanů Ukrajiny, kteří utíkají před válkou, jakmile dojde k jejich integraci do pracovního i sociálního prostředí. Nedostatek pracovníků na chorvatském trhu trápí chorvatskou ekonomiku již delší dobu hlavně v důsledku odchodu chorvatských občanů za prací do zemí západní Evropy.

### ***Riziko vládní politiky***

Rizika vládní politiky se většinou týkají změn v daňovém prostředí. Časté změny ve fiskálních a obdobných předpisech v posledních letech negativně ovlivnily podnikání v Chorvatsku, zejména pokud jde o DPH a neustálé změny středních sazeb v pohostinství. Tyto časté změny týkající se fiskálních a obdobných plateb, které Skupina implementuje do svých politik a rozpočtů, mohou zhoršit finanční postavení a finanční plánování Skupiny. Pozitivní je, že sazba daně z příjmu právnických osob se v roce 2017 snížila z 20 % na 18 % a na této úrovni setrvává. Pro malé podniky s příjmy do přibližně jednoho milionu EUR byla sazba snížena na 12 %.

Skupina podléhá v Chorvatsku komplexní daňové regulaci, která je v některých případech účinná jen krátce, je často měněna, doplňována a nejednotně vymáhána. Neefektivní výběr daní nebo celkový ekonomický pokles a rozpočtové deficity mohou mít za následek neustálé zavádění nových daní ve snaze zvýšit daňové příjmy. Existuje proto riziko, že společnosti Skupiny mohou v budoucnu podléhat svévolnému a jednostranně nevýhodnému zdanění.

### ***Riziko vlivu počasí***

Vliv počasí vždy výrazně ovlivňoval výsledky Skupiny v rámci hospitality segmentu. Klienti v jednotlivých ubytovacích zařízeních reagují dle klimatických podmínek, především turisté v kempech, kteří se flexibilně přesouvají do míst s aktuálně dobrými podmínkami. Klienti hotelů v důsledku pandemie COVID-19

využívají výhodných storno podmínek a v případě nepříznivé předpovědi mohou svůj pobyt zrušit. Výhodou geografické polohy Chorvatska je, že v období od jara do podzimu, teda v čase hlavní sezóny, je počasí dlouhodobě stabilní.

Nepříznivé počasí také ovlivňuje proces realizace investic, kde především stavební práce v exteriéru můžou být zpomaleny a můžou ohrozit kvalitu prací, tak včasné otevření kapacit před nastávající sezonou.

### ***Regulační riziko ve farmaceutickém sektoru***

Sektor velkoobchodu s léky a lékáren podléhá náročným a přísným předpisům, u nichž by nedostatečné dodržování regulačních požadavků mohlo vážně ovlivnit podnikání Skupiny. Chorvatská agentura pro léčivé přípravky a zdravotnické prostředky (**HALMED**) nebo Evropská komise udělují v Chorvatsku rozhodnutí o registraci léčivých přípravků. Pro účely uvedení léčivého přípravku na trh, musí být určena jeho kvalita, bezpečnost a účinnost. HALMED uděluje rozhodnutí o registraci v rámci vnitrostátního řízení, řízení o vzájemném uznávání a decentralizovaného řízení. Přičemž rozhodnutí, které znamená ukončení povolovacího řízení je vydáváno na základě zákona o léčivých přípravcích a navazujícími předpisy. Chorvatsko může být referenčním nebo dotčeným státem v řízení o vzájemném uznávání a decentralizovaném řízení.

Zákon o léčivých přípravcích stanovuje podrobná kritéria pro určení maximální povolené velkoobchodní ceny léků na předpis v Chorvatsku a výpočet těchto cen HALMED. Výpočet HALMED je zpravidla povinný a provádí se: (i) při prvním uvedení výrobků na chorvatský trh; a (ii) jednou ročně, počínaje prvním pracovním pondělním v únoru. Velkoobchodní ceny výrobků, které jsou vyšší než nové maximální ceny vypočtené HALMED, bude třeba snížit na nové ceny určené HALMED, zatímco ceny, které jsou nižší než nové ceny vypočtené HALMED, zůstanou stejné. Tento zákon také stanoví možnost, v konkrétních případech a za konkrétních podmínek, požádat HALMED o povolení mít/nastavovat ceny výrobků vyšší než nové maximální povolené velkoobchodní ceny.

Pokračující pokles cen léků na předpis na seznamu HZZO a administrativní přístup HZZO při určování cen a marží může mít negativní dopad na finanční výsledky Skupiny.

### ***Regulační riziko v pohostinství***

Provozovatelé pohostinství jsou vystaveni riziku spojenému s koncesemi a jejich udělováním, zejména u pozemků v těsné blízkosti pobřežní „námořní oblasti“ (zhruba 10 metrů od pobřeží, přičemž tato vzdálenost závisí na konkrétní lokalitě), některých pozemků v okolí hotelů a u pozemků, na kterých se nachází kempy.

Koncese na využívání pobřežních pozemků se udělují ve výběrových řízeních organizovaných dotčenou obcí. Délka koncesí se liší, stejně jako jejich rozsah. Existuje riziko, že stávající držitel koncesí (např. hotel) ztratí koncesi a získá ji jiný provozovatel. V žádném případě však nemůže být zamezen přístup do moře, protože ten nelze nikomu odeprít. Ztráta koncesí na užívání přímořských pozemků se tak dotýká zejména práva provozovat stánky s občerstvením, lehátka apod. Výnosy z těchto operací jsou z hlediska hotelových výnosů Skupiny nevýznamné.

V oblasti regulace některých pozemků v okolí hotelů a kempů je toto téma upraveno zákonem o turistických pozemcích (Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu). Zákon se týká pozemků, které jsou využívány provozovateli ubytovacích kapacit, ale jsou ve vlastnictví státu či obce. Často jsou tyto pozemky uvnitř kempů, hotelových areálů či turistických resortů a provoz daného zařízení by byl bez využití předmětného státního pozemku nemožný. Cílem zákona je stanovit podmínky využití těchto pozemků, nicméně situace ještě není zcela vyřešena, protože výše nájemného za pozemky v různých lokalitách ještě není stanovena a není jasné, kdy se tak stane. Kromě toho nebyl stanoven přesný rozsah/ oblast pozemků, kterou bude moci každá společnost používat. Obecně se očekává, že nová legislativa zvýší poplatky za pronájem těchto pozemků, ale není jasné o kolik. V každém případě, vzhledem k důležitosti cestovního ruchu pro chorvatskou ekonomiku, je pravděpodobné, že jakékoli zvýšení nájemného nebude mít významný negativní dopad na hotelový sektor nebo Skupinu.

### **Rizikové faktory spojené s provozem a vnitřní kontrolou Skupiny**

***Skupina závisí na svém vrcholovém managementu a na odborných znalostech svého klíčového personálu a nemusí být schopna získat a udržet si vysoce kvalifikovanou a zkušenou pracovní sílu***

Riziko ztráty klíčového personálu představuje riziko, že Skupina nebude schopna dostatečně motivovat a udržet osoby, které jsou klíčové z hlediska schopností Skupiny vytvářet a realizovat klíčové strategie. Ztráta klíčového personálu je také spojena s rizikem možného úniku informací o strategii Skupiny, jejích projektech nebo o jiných aspektech její činnosti. Pro plnění strategických cílů Skupiny je rozhodující kvalita managementu a klíčových zaměstnanců, jakož i ochrana informací. V tomto ohledu hraje důležitou roli schopnost udržet stávající zaměstnance a získávat nové.

Klíčovými osobami v Skupině jsou:

Členové představenstva Aminess: Zrinka Bokulić, Dino Hrelja, Ivica Sulje

Členové představenstva Medika: Jasminko Herceg, Jakov Jaki Redošević, Matko Galeković

Členové představenstva Auctor Holding: Oleg Uskoković, Josef Pilka

Člen představenstva Ručitele: Libor Kaiser

Člen správní rady Emitenta: Karol Maár

Všichni výše jmenovaní dlouhodobě působí na svých pozicích a v rámci svého oboru (distribuce léčiv, provozování hotelů, finance a správa investic). Odchody nejen výš uvedených klíčových zaměstnanců by se mohly negativně promítnout do podnikatelských aktivit, finančního postavení a hospodářských výsledků Skupiny, což by mohlo nepřímo negativně ovlivnit schopnost splnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

### **3 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům**

#### ***Riziko nesplacení***

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností, např. nepříznivé hospodářské výsledky společností Skupiny, může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit výnos z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. V tomto případě nemůže Vlastník dluhopisů nikterak ovlivnit schopnost Emitenta vyplatit výnos z Dluhopisů.

#### ***Riziko spojené s případným odkupem Dluhopisů Emitentem***

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. Vlastníci dluhopisů tedy nesou riziko, že tržní cena Dluhopisů může být nižší, než byla původní kupní cena.

#### ***Riziko výnosu z Dluhopisů***

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

#### ***Riziko předčasného splacení***

Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami, včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, před datem



jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

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

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

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

Emitent požádá prostřednictvím Kodačnického agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

### ***Poplatky***

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,15 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Tato skutečnost může mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost investice do Dluhopisů.

### ***Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů***

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

### ***Riziko inflace***

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Jelikož Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 3. února 2022 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 1. čtvrtletí 2023 2,9 % a v horizontu 2. čtvrtletí 2023 2,1 %. 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.

#### **4 Rizikové faktory vztahující se k Ručení**

##### ***Neexistence aplikační praxe***

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že realizace zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím Ručení nebyla doposud nárokována před českými soudy. Neexistuje tedy právní jistota, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Ručitelského prohlášení uzná, případně v jakém rozsahu.

##### ***Riziko neúčinnosti Ručitelského prohlášení***

Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou zpravidla právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Ručitelským prohlášením se Ručitel zavazuje k tomu, že splní dluhy Emitenta, přičemž Emitent je jím ovládanou osobou. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Ručení, neboť výtěžek z emise Dluhopisů je určen na poskytnutí financování Ručiteli. Nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele může dojít ke zpochybnění účinnosti Ručení. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že Ručení naplňuje některé z výše zmíněných znaků a je neúčinná, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými Ručením.

Podle § 589 a násl. Občanského zákoníku zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Relativní neúčinnost podle Občanského zákoníku zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Ručitelského prohlášení.

##### ***Riziko neplnění***

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků, tudíž nemusí být v případě uplatnění práv z Ručení schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Ručení. Potencionální kupující by si měl být rovněž vědom, že Ručitel ručí pouze za dluhy související s Dluhopisy, které vzniknou do roku 2037 a do celkové výše 2.000.000.000 Kč.

##### ***Riziko spojené s velikostí podílů ve společnostech Skupiny***

Ručitel není jediným společníkem všech společností Skupiny. Podíly Ručitele v těchto společnostech, tedy v některých případech představují jen určitou část celkové účasti na základním kapitálu a hlasovacích právech v těchto společnostech. Ostatní podíly vlastní třetí osoby, které mohou mít i vyšší přímý či nepřímý podíl v dané společnosti, a tak je i ovládat. V těch společnostech, kde má Ručitel pouze minoritní podíl, nemůže zcela zajistit takové jednání společnosti, aby bylo vždy v souladu s Emisními podmínkami, což může vést k jejich porušení a vzniku Případu porušení.

Tato skutečnost může mít nepříznivý vliv jak na provádění podnikatelských záměrů Ručitele v těchto společnostech, tak na případný vznik povinnosti předčasně splatit Dluhopisy a na uplatňování podnikatelských strategií. Nejenže ostatní společníci společností mohou mít podnikatelské záměry a strategie v rozporu s těmi, které zastává Ručitel, ale může dojít i k nedostatku likvidity Emitenta z důvodu povinného předčasného splacení Dluhopisů. V důsledku proto mohou mít tyto skutečnosti negativní dopad na řízení těchto společností, na jejich ekonomické výsledky, a tím pádem i schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

### III. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	str.	Přesná URL adresa
Zahajovací rozvaha Emitenta dle IFRS k 31. lednu 2022	4 - 17	<a href="http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/Zpráva%20aud%C3%ADtora_Zahajovac%C3%AD%20rozvaha%20JTPEG%20CF%20I.pdf">http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/Zpráva%20aud%C3%ADtora_Zahajovac%C3%AD%20rozvaha%20JTPEG%20CF%20I.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k zahajovací rozvaze Emitenta k 31. lednu 2022	1 – 3	<a href="http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/Zpráva%20aud%C3%ADtora_Zahajovac%C3%AD%20rozvaha%20JTPEG%20CF%20I.pdf">http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/Zpráva%20aud%C3%ADtora_Zahajovac%C3%AD%20rozvaha%20JTPEG%20CF%20I.pdf</a>

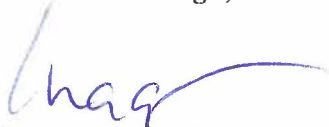
Informace o Ručiteli	str.	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Ručitele dle CAS za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019	1 – 18	<a href="http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/Final_2019_JTPEGCI_vyhľadavacie%20pdf.pdf">http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/Final_2019_JTPEGCI_vyhľadavacie%20pdf.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce Ručitele za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019	18 – 20	<a href="http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/1.79_JTEPGCI_správa%20aud%C3%ADtora_2019.pdf">http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/1.79_JTEPGCI_správa%20aud%C3%ADtora_2019.pdf</a>
Účetní závěrka Ručitele dle CAS za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020	1 – 18	<a href="http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/Final_2020_JTPEGCI_vyhľadavacie%20pdf.pdf">http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/Final_2020_JTPEGCI_vyhľadavacie%20pdf.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce Ručitele za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020	18 – 20	<a href="http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/1.78_JTEPGCI_správa%20aud%C3%ADtora_2020.pdf">http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/1.78_JTEPGCI_správa%20aud%C3%ADtora_2020.pdf</a>
Neauditovaná účetní závěrka Ručitele dle CAS za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021	1 – 16	<a href="http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/JTPEG%20CI_UZ_30.6.2021_vyhľadavacie%20pdf.pdf">http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/JTPEG%20CI_UZ_30.6.2021_vyhľadavacie%20pdf.pdf</a>

#### IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost JTPEG Croatia Financing I, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 142 00 279, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 27013. 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.

**JTPEG Croatia Financing I, a.s.**



---

Jméno: Karol Maár

Funkce: člen správní rady

## V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

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

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů před Datem emise ve znění pozdějších dodatků (**Příkazní smlouva**), společnosti J&T IB and Capital Markets, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661 (**Aranžér**) obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře před Datem emise smlouvu o umístění Dluhopisů, na základě které pověří společnost J&T BANKA a.s. jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů a přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (**Smlouva o upsání**). Dluhopisy mohou být nabízeny výhradně prostřednictvím Manažera, jak je popsáno níže.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 710.000.000 Kč (slovy: sedm set deset milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.065.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda šedesát pět milionů korun českých). Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 1.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 710.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 710.000.000 Kč, nebo 1.065.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 1.065.000.000 Kč. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Dluhopisy budou Emitentem prostřednictvím Manažera nabízeny v rámci veřejné nabídky koncovým investorům. Nabídka Dluhopisů bude činěna tzv. na *best efforts* bázi tj. Manažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v příslušném objemu Emise byly na trhu umístěny (tj. upsány nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, Manažer nebude povinen jakékoli další Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

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

### 2 Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky v České republice podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům a v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt v souladu s tanními právními předpisy. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem na základě tohoto Prospektu poběží od 25. dubna 2022 do 22. dubna 2023. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo prostřednictvím emailové adresy [DealingCZ@jtbank.cz](mailto:DealingCZ@jtbank.cz).

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

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

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy.

V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy v rámci veřejné nabídky je dána emisním kurzem jednoho Dluhopisu, který činí 69,01 % jeho jmenovité hodnoty, tj. 690,1 Kč. Maximální objem Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,15 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Každý investor, který koupí Dluhopisy u Manažera, bude hradit tyto poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v části *Důležité informace*, pododkaz *Sazebník poplatků*, verze *Ceník investičních služeb účinný od 1. července 2021*. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou.

V Datum emise, nebo v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začne běžet 25. dubna 2022 a končí 22. dubna 2023 (včetně), podle Smlouvy o upsání budou Dluhopisy v příslušný den vypořádání upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi způsobem stanoveným ve Smlouvě o upsání. Ve stejný den budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Manažerem prodány investorům. Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude odpovídat 2 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

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

K Datu emise budou Dluhopisy Manažerem nabízeny za Emisní kurz Dluhopisů, který činí 69,01 % jejich jmenovité hodnoty. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů* ([https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise\\_cennych\\_papiru](https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru)). Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta, na adrese [www.jtpegcroatiafinancing.com](http://www.jtpegcroatiafinancing.com), sekce Dokumenty (<http://i.jtpegcroatiafinancing.com/cs/node/3>), a na internetových stránkách Manažera, na adrese [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Povinně uveřejňované informace*, *Informační povinnost*, *Emise cenných papírů*, a to bezprostředně po jejím ukončení.

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž po ukončení nabídky další objednávky nebudou akceptovány a po pozastavení nabídky další objednávky nebudou akceptovány, dokud Emitent nezveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy zveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce na internetových stránkách Emitenta, na adrese [www.jtpegcroatiafinancing.com](http://www.jtpegcroatiafinancing.com), sekce Dokumenty (<http://i.jtpegcroatiafinancing.com/cs/node/3>).

### **3 Přijetí k obchodování**

Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k 10. květnu 2022. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 10.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

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

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

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

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

*Cílový trh je stanoven na způsobilé protistrany, profesionální klienty a neprofesionální klienty.*

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

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

### **4 Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů**

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

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

Kromě výše uvedeného Emitent a Manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál

či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

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

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

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

## **5 Udělení souhlasu s použitím Prospektu**

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 25. dubna 2022 do 22. dubna 2023 a výhradně v České republice.

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

Emitent uveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta, na adrese [www.jtpegcroatiafinancing.com](http://www.jtpegcroatiafinancing.com), sekce Dokumenty (<http://i.jtpegcroatiafinancing.com/cs/node/3>). Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta.

Délka nabídkového období: 25. dubna 2022 – 22. dubna 2023.

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



**SDĚLENÍ INVESTORŮM:**

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

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

## VI. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností JTPEG Croatia Financing I a.s., se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 18600, IČO: 142 00 279, LEI: 315700J9R8LRE8QDII30, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 27013 (**Emitent**), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 710.000.000 Kč (slovy: sedm set deset milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 1.065.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda šedesát pět milionů korun českých), s výnosem určeným na bázi diskontu, splatné v roce 2027 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**).

Emise byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 7. dubna 2022 a rozhodnutím jediného akcionáře Emitenta ze dne 7. dubna 2022. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003539892. Zkrácený název Emise je JTPEG C.F. 0,00/27.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**), prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (**ČNB**) č.j. 2022/041433/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00011/CNB/572 ze dne 22. dubna 2022, které nabylo právní moci dne 23. dubna 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.jtpegcroatiafinancing.com](http://www.jtpegcroatiafinancing.com), sekce Dokumenty, (**Internetové stránky emitenta**) a dále také k nahlédnutí v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1.1, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu emise, tj. 10. května 2022 (**Datum emise**).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 10. května 2027 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).

Činnosti administrátora spojené se splacením Dluhopisů bude zajišťovat J&T BANKA (**Administrátor**). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1.1.

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Ručitelským prohlášením (jak je tento pojem definován v článku 3.3) vystaveným společností JTPEG Croatia Investments, a.s. se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 063 59 574, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 22761 (**Ručitel**).

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

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 16. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v Emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu. Odkaz na článek znamená v Emisních podmínkách odkaz na příslušný článek těchto Emisních podmínek.

ČNB vykonává dohled nad Emitentem a Dluhopisy (a jejich veřejnou nabídkou), a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy s tím, že tento dohled se omezuje na kontrolu splnění podmínek pro veřejné nabízení Dluhopisů Emitentem, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu a v

případě přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu rovněž na kontrolu plnění informačních povinností s tím spojených.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který Prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení Emitenta, který je předmětem Prospektu, či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

## **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 1.000 Kč (slovy: tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 710.000.000 Kč (slovy: sedm set deset milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 1.065.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda šedesát pět 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 a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejdéle 5 Pracovních dní před Dnem výplaty, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

### **1.4 Převod Dluhopisů**

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

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

### 2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise je 10. května 2022.

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začne běžet 25. dubna 2022 a končí 22. dubna 2023 (včetně) (**Lhůta pro upisování**), případně dodatečné lhůty pro upisování (**Dodatečná lhůta pro upisování**), kterou Emitent může stanovit, pokud nebude Lhůta pro upisování dostačující. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování je Emitent povinen oznámit Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1. Dodatečná lhůta pro upisování skončí nejpozději v Rozhodný den pro výplatu, pokud ke Dni výplaty dochází ke konečnému splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Se souhlasem Manažera se Emitent může rozhodnout vydat Dluhopisy ve vyšší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, a to až do výše možného navýšení celkové jmenovité hodnoty všech vydávaných Dluhopisů v souladu s článkem 1.1.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, a to bez zbytečného odkladu po jejich vydání nebo po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto.

### 2.2 Emisní kurz

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

### 2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

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

## 3 Status Dluhopisů

### 3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Ručitelským prohlášením (jak je definováno a popsáno v článku 3.3), 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 (jinak než Ručitelským prohlášením) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

### 3.2 Předkupní a přednostní práva

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

### 3.3 Ručení

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručením (**Ručení**) vzniklým na základě ručitelského prohlášení (**Ručitelské prohlášení**) ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku vystaveného Ručitelem. Ručitelské prohlášení je k dispozici na Internetových stránkách emitenta a jeho znění je rovněž zahrnuto do Prospektu.

## 4 Povinnosti Emitenta

### 4.1 Povinnost nezřídit zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splacení všech svých dluhů z Dluhopisů on ani Ručitel nezřídí ani neumožní zřízení žádného Zajištění jakýchkoliv dluhů, jež by zcela nebo zčásti omezilo práva Emitenta nebo Ručitele k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajištění Emitent nezajistí, aby byly jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem, schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12) Prostou většinou.

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

- (a) existující nebo zřízené k Datu emise;
- (b) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo Ručitele v souvislosti s ujednáními Emitenta nebo Ručitele za účelem refinancování a předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů;
- (c) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo Ručitele v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem nebo Ručitelem k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů (pro vyloučení pochyb s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely); nebo
- (d) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, pokud Emitent nebo Ručitel v soudním či správním řízení vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy.

### 4.2 Povinnost udržovat poměr čisté zadluženosti

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby splacení všech svých dluhů z Dluhopisů Ukazatel LTV ve vztahu k Ručiteli bude k Datu testování (jak je tento pojem definován níže) nižší než 80 %.

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o porušení Ukazatele LTV, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1. Do 30 dnů poté, co Emitent tuto skutečnost řádně oznámil podle předchozí věty, může jakákoli osoba provést nebo zajistit nápravu Ukazatele LTV (i) navýšením základního kapitálu Ručitele (emisí akcií), (ii) poskytnutím příplatku mimo základní kapitál Ručitele nebo (iii) poskytnutím zápůjčky či úvěru (**Náprava**), přičemž v případě bodu (iii), taková osoba zároveň tento dluh podřídí dluhům z Dluhopisů a Ručení.

Bez zbytečného odkladu po každé Nápravě a nejpozději 45 dnů po dni, ve kterém se Emitent dozvěděl o porušení a oznámil ho Administrátorovi, je Emitent povinen prokázat nápravu Ukazatele LTV pod 80 % Administrátorovi a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 14.1, spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta o tom, že Ukazatel LTV je po poskytnutí Nápravy v souladu s úrovní stanovenou v tomto článku. Emitent v potvrzení při stanovení Ukazatel LTV zohlední Nápravu tak, že získané peněžní prostředky přičte k příslušným účetním údajům k datu posledního výpočtu LTV.

Emitent se dále zavazuje a zajistí, že testování Ukazatele LTV bude prováděno jednou ročně vždy na základě dat k 31. prosinci příslušného roku (**Datum testování**) ve lhůtách podle článku 4.7(d) s tím, že první testování Ukazatele LTV a s tím související Ocenění bude provedeno na základě dat k 31. prosinci 2022. Emitent prokázal Aranžérovi splnění Ukazatel LTV k 31. prosinci 2021, a to na základě pro forma interní valuace provedené k 31. prosinci 2021 (zohledňující vydání Dluhopisů na pro forma bázi, tj. jako by k vydání Dluhopisů došlo již k 31. prosinci 2021). Výpočet bude provedeno na základě účetních závěrek uvedených v článku 4.7(c).

#### 4.3 **Zadluženost**

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby splacení všech svých dluhů z Dluhopisů neuzavře on ani Ručitel jakoukoliv transakci, která by vedla ke zvýšení Zadluženosti Emitenta či Ručitele, pokud by v důsledku uzavření takovéto transakce (i) ukazatel LTV k Datu testování dosáhl nebo překročil 80 % nebo (ii) nastal Případ porušení nebo Případ porušení hrozil či trval.

#### 4.4 **Omezení výplat**

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů on ani Ručitel (i) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu dluhů podřízených dluhům z Dluhopisů (včetně plateb úroků) nebo Ručení ve prospěch jakékoliv třetí osoby (s výjimkou plateb ve prospěch Emitenta na úhradu dluhu Ručitele z titulu poskytnutí výtěžku z Emise Ručiteli) a (ii) nenavrhne usnesení o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakoukoli dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním nebo jiném vlastním kapitálu (včetně výplaty ostatních kapitálových fondů), jinou obdobnou platbu, úrok z nevyplacené dividendy, jinou výplatu nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu či úrok z nevyplacených dividend) ve prospěch jakéhokoli společníka Emitenta nebo Ručitele ani nevyplatí jinou platbu v souvislosti s jeho podílem (body (i) a (ii) jako **Výplata**).

Výše uvedené neplatí ve vztahu k Výplatě provedené Emitentem nebo Ručitelem, pokud (i) byl Emitentem v souladu s článkem 4.2 těchto Emisních podmínek vypočten Ukazatel LTV a jeho hodnota je nižší než 80 % a ani by nebyla rovna nebo vyšší než 80 % v případě, že by se předmětná Výplata již započítala do výpočtu předmětného Ukazatele LTV, což Emitent Vlastníkům dluhopisů prokáže a (ii) v době takové Výplaty nebo bezprostředně před takovou Výplatou neexistuje Případ porušení ani Případ porušení v důsledku takové Výplaty nenastane nebo nebude hrozit. Výpočet Ukazatele LTV dle tohoto článku 4.4 musí být proveden na základě Ocenění provedené k datu, které nepředchází datu zamýšlené Výplaty o více než 4 měsíce.

#### 4.5 **Podřízenost úvěrů a zápůjček získaných od Přímého akcionáře**

Emitent se zavazuje a zajistí, že veškeré úvěry a zápůjčky získané Ručitelem od Přímého akcionáře budou podřízeny dluhům z Dluhopisů a dluhům z Ručení, a to (i) nejpozději do 30 dnů od Data emise, v případě, že se jedná o takové úvěry nebo zápůjčky existující k Datu emise nebo (ii) 30 dnů od poskytnutí takového úvěru nebo zápůjčky v ostatních případech.

#### 4.6 **Kotace dluhopisů**

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

#### 4.7 **Informační povinnosti**

Emitent je povinen poskytnout Administrátorovi a oznámit Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 v níže uvedených lhůtách či termínech následující dokumenty a informace v anglickém nebo českém jazyce:

- (a) informaci o jakémkoli Případu porušení nejpozději do deseti Pracovních dnů ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozvěděl;

- (b) (i) roční individuální účetní závěrku Emitenta ověřenou Zvoleným auditorem a (ii) mezitímní neauditovanou individuální účetní závěrku Emitenta v obou případech vypracovanou v souladu s IFRS, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do čtyř (v případě bodu (i)), respektive tří (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období;
- (c) roční neauditovanou individuální účetní závěrku Ručitele vypracovanou v souladu s CAS nebo IFRS, podle toho, které standardy Ručitel používá při sestavování účetních závěrek, a to nejpozději do 7 měsíců po skončení příslušného účetního období;
- (d) výpočet Ukazatele LTV v souladu s článkem 4.2 nejpozději do 7 měsíců po provedení příslušného testování Ukazatele LTV (testováno k 31. prosinci příslušného roku v souladu s článkem 4.2, nejzazší termín pro zveřejnění je tedy 31. červenec následujícího roku); a
- (e) veškeré informace (i) zveřejňované dle těchto Emisních podmínek nebo (ii) předkládané ke zveřejnění v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů (regulované informace), a to v době, kdy mají být podle těchto Emisních podmínek, respektive příslušného právního předpisu nebo jinak bez zbytečného odkladu předloženy nebo uveřejněny.

#### 4.8 Definice

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

**Aktiva<sup>1</sup>** znamená veškerý majetek (aktiva) Ručitele, a to včetně podílů či akcií ve vlastnictví Ručitele, pohledávek Ručitele za jinými osobami a peněžních prostředků na bankovních účtech Ručitele.

**Hodnota aktiv** znamená hodnotu Aktiv stanovenou v příslušném Ocenění.

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

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

**Ocenění** znamená ocenění Aktiv ze strany Znalce k Datu testování dle standardní metodologie používané za tímto účelem ve vztahu k příslušným Aktivům s tím, že datum zpracování takového ocenění nesmí být starší, než 7 měsíců, od Data testování. Ocenění kapitálových účastí bude provedeno na základě metody "equity value"<sup>2</sup> příslušné Portfoliové společnosti.

**Podřízený dluh** znamená dluh podřízený ve smyslu § 172 Insolvenčního zákona (nebo obdobného ustanovení dle jiného právního řádu) dluhům z Dluhopisů a Ručení (vč. dluhu takto podřízeného smluvně).

**Ukazatel LTV** znamená ukazatel LTV vypočtený podle následujícího vzorce:

$$LTV = \text{Závazky} / \text{Hodnota aktiv}$$

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

- (a) přijatý úvěr či zápůjčku;

<sup>1</sup> Tato definice může být širší, než položka „celková aktiva“ nebo „aktiva celkem“ v příslušné účetní závěrce a může tak dojít rovněž k zahrnutí majetku nevykázaného v rozvaze.

<sup>2</sup> Jedná se o stanovení hodnoty na základě ocenění vlastního kapitálu společnosti.

- (b) aniž by byl dotčen odstavec (g) níže, přijetí jakéhokoli akreditivu či obdobného instrumentu vystaveného na základě linky bankovních záruk, akreditivů či obdobných instrumentů nebo přijetí úvěru za účelem uhrazení faktur třetím osobám (*bill discounting facility*);
- (c) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (d) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti (*redeemable preference shares*) poté, co o přednostní výplatě takového podílu rozhodne valná hromada nebo jiný příslušný orgán společnosti;
- (e) Leasing;
- (f) dluh ve vztahu k nákladům na obstarání jakéhokoli aktiva v rozsahu splatném po jeho obstarání nebo získání povinnou stranou tam, kde je hlavním účelem odložení platby získat finance nebo financovat obstarání takového aktiva, pokud je takové financování úročené;
- (g) jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (příčemž (i) pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Zadluženost snižuje (bez dvojího započtení ve vztahu k Hodnotě aktiv));
- (h) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (který je Zadlužeností) (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, finanční záruky, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);
- (i) jinou transakci (včetně forwardových smluv o koupi nebo prodeji), která má komerční účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (j) (bez dvojitého zápočtu) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z uplatněného ručení, finanční záruky, slibu odškodnění (*indemnity*) nebo obdobného závazku, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (i) výše.

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

**Závazky** se rozumí Zadluženost Ručitele, s výjimkou Podřízeného dluhu.

**Znalec** znamená renomovanou externí společnost poskytující služby oceňování majetku v souladu s právem relevantní jurisdikce a patřící do skupiny PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte nebo E&Y.

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

Ve vztahu k výpočtu veškerých ukazatelů uvedených v tomto článku 4.8 platí, že pokud bude určitá hodnota vykazovat znaky více kategorií hodnot pro výpočet daného koeficientu ukazatele, bude započítána pouze jednou.

Zavazuje-li se Emitent v Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn. že nahradí škodu, kterou



Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

## **5 Výnos**

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

Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná (a nesplacená) částka úročena příslušnou Diskontní sazbou, a to až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě úrokové konvence pro výpočet úroku „Act/365“, tzn. že pro účely výpočtu úroku se má za to, že jeden rok obsahuje 365 (tři sta šedesát pět) dní, avšak vychází se ze skutečně uplynulého počtu dní v daném období.

## **6 Splacení a odkoupení Dluhopisů**

### **6.1 Konečná splatnost**

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

### **6.2 Odkoupení Dluhopisů**

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

### **6.3 Zánik Dluhopisů**

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

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

Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo vždy ke kvartálnímu výročí Data emise (každý takový den jako **Den předčasné splatnosti**) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (**Oznámení o předčasném splacení**).

V takovém případě Emitent splatí prostřednictvím Administrátora postupem podle článku 7 v Den předčasné splatnosti příslušnému Vlastníkovi dluhopisu Diskontovanou hodnotu takového Dluhopisu navýšenou o mimořádný výnos Dluhopisu ve výši 1/60 Diskontní sazby (počítáno z jmenovité hodnoty dosud nesplacených Dluhopisů) za každý celý měsíc zbývající do Dne konečné splatnosti dluhopisů (**Mimořádný výnos**).

Pokud k Oznámení o předčasném splacení dojde v průběhu posledního roku přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, tedy od 10. května 2026 (včetně), nepřísluší Vlastníkům dluhopisů žádný Mimořádný výnos.

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

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

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

Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo vždy ke kvartálnímu výročí Data emise (každý takový den jako **Den předčasné splatnosti**) předčasně splatit část dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (**Oznámení o předčasném splacení**).

V Oznámení o předčasném splacení musí Emitent určit výši části jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu, kterou má v plánu předčasně splatit s tím, že tato část musí být vyjádřena v násobcích celé 1 Kč (**Splatná část jmenovité hodnoty**).

V takovém případě Emitent splatí prostřednictvím Administrátora postupem dle článku 7 v Den předčasné splatnosti příslušnému Vlastníku dluhopisu ve vztahu ke každému jím vlastněnému Dluhopisu Diskontovanou hodnotu této Splatné části jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu (**Diskontovaná splatná část jmenovité hodnoty**) navýšenou o Mimořádný výnos.

Pokud k Oznámení o předčasném splacení dojde v průběhu posledního roku přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, tedy od 10. května 2026 (včetně), nepřísluší Vlastníkům dluhopisů žádný Mimořádný výnos.

Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu se v důsledku splacení Diskontované splatné části jmenovité hodnoty sníží o Splatnou část jmenovité hodnoty, a to k Datu ex-Diskont.

Emitent je povinen zajistit v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem vyznačení nové (snížené) jmenovité hodnoty Dluhopisů k Datu ex-Diskont, tedy bezodkladně po učinění Oznámení o předčasném splacení podle tohoto článku podat příslušnou žádost Centrálnímu depozitáři a takové snížení oznámit rovněž BCPP.

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

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

## 6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty Dluhopisů splatné podle ustanovení článků 6, 9 a 12.4.1.

## 7 Platební podmínky

### 7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu nebo Diskontovanou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách (Kč), případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Diskontovaná hodnota bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient)

v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti podle Emisních podmínek.

## 7.2 Den výplaty

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

## 7.3 Konvence pracovního dne

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

## 7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

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

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

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

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

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

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka

soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak.

## 7.5 Provádění plateb

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

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

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

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

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

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

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

## 7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud se taková změna netýká postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14.1. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12.

## 8 Zdanění

Není-li v tomto článku 8 výslovně uvedeno jinak, neodpovídá Emitent za jakoukoli daň (včetně jejího odvodu či platby) v souvislosti s Dluhopisy, a to zejména včetně jakékoli daně související s nabytím, vlastnictvím, převodem nebo výkonem práv z Dluhopisů.

V případě, že v souladu s platnými právními předpisy podléhá příjem z Dluhopisů, vyplácený Emitentem, jakékoli formě daňové srážky (včetně srážky zajištění daně), za jejíž provedení odpovídá Emitent jakožto plátcem daně, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent je obecně povinen takto postupovat zejména v případě příjmu při splatnosti Dluhopisů, pokud tento příjem vyplácí fyzickým či právnickým osobám, které jsou českými daňovými nerezidenty a zároveň nejsou daňovými rezidenty v zemi EU či EHP.

Bude-li nabytí, vlastnictví, převod nebo výkon práv vplývajících 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 Vlastníků dluhopisů mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

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

## 9 Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení

### 9.1 Případy porušení

Pokud nastane Případ porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 Případ porušení „trvá“, dokud není napraven, může Schůze svolaná v souladu s článkem 12.1.1 rozhodnout Prostou většinou, že Vlastník dluhopisů může dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné

splacení Diskontované hodnoty všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem a které od té doby nezczizí ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s článkem 9.2.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení Diskontované hodnoty všech Dluhopisů, může každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2.1), která podle zápisu ze Schůze hlasovala pro předčasné splacení nebo která se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Diskontované hodnoty Dluhopisů, jejichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni účasti na schůzi (jak je definován níže) a které od té doby nezczizila ke Dni předčasné splatnosti a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s článkem 9.2. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5, jinak toto jeho právo zaniká.

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

(a) **Neplacení**

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

(b) **Porušení jiných povinností**

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě (a) výše a bodech (c) až (k) níže) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4), a takové porušení nebo neplnění nebude napraveno do 40 dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. V případě článku 4.2 nastane Případ porušení, pokud nedojde k Nápravě ve lhůtách a v souladu s podmínkami tam uvedenými.

(c) **Křížové neplnění**

Jakýkoliv dluh Emitenta nebo Ručitele (jiný než Podřízený dluh), jenž v souhrnu dosáhne alespoň 50.000.000 Kč nebo ekvivalentu této částky v jakékoli jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Emitenta, Ručitele, nebo příslušného věřitele (za předpokladu, že nenastal případ porušení, jak je interpretován v příslušné dluhové dokumentaci a jakkoli je označený) a není uhrazen do 40 dnů, ledaže mezitím takový dluh zanikne, nebo (ii) není uhrazen v okamžiku, kdy se stane splatným, a prodlení s jeho uhrazením trvá déle než 40 dnů.

(d) **Ukončení činnosti**

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

(e) **Platební neschopnost nebo insolvenční návrh**

- (i) Emitent nebo Ručitel navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- (ii) soudem nebo jiným příslušným orgánem je rozhodnuto o úpadku Emitenta nebo Ručitele;

- (iii) ve vztahu k Emitentovi nebo Ručiteli je zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (A) do 45 dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iv) níže, nebo (B) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a Insolvenčního zákona o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 Insolvenčního zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost;
- (iv) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Emitenta nebo Ručitele by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo
- (v) Emitent nebo Ručitel navrhne skupině věřitelů nebo se skupinou věřitelů uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopna je plnit řádně a včas.

(f) **Likvidace**

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

(g) **Soudní a jiné rozhodnutí**

Jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) postihujících jakoukoliv část majetku nebo výnosů Emitenta nebo Ručitele, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje 50.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně je vydáno proti Emitentovi nebo Ručiteli a tyto nejsou do 40 dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(h) **Protiprávnost**

Dluhy z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 40 dnů (včetně).

(i) **Omezení přeměn**

Emitent se zúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny či skutečnou změnu své právní formy, nebo prodá či vloží do základního kapitálu jiné společnosti, nebo jakýmkoli způsobem převede, zastaví nebo pronajme, svůj závod nebo jeho podstatnou část.

(j) **Ukončení Ručení**

Ručení (včetně případného nového ručení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručením) zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoli důvodu platné a účinné a Emitent nezajistí vystavení nového ručení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručením ani do 40 dnů od okamžiku zániku platnosti a účinnosti nebo Emitent nebo Ručitel namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Ručení (včetně případného nového ručení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručením).

(k) **Kotace Dluhopisů**

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

## 9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (**Den předčasné splatnosti**), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3.

## 9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

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

## 9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

## 10 Promlčení

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

## 11 Administrátor a Kotační agent

### 11.1 Administrátor

#### 11.1.1 Určená provozovna

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

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

#### 11.1.2 Další a jiný administrátor a jiná určená provozovna

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že taková změna nebude mít vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1. Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dnů před Dnem výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nebo po něm, nabude účinnosti 30. dnem po Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12.

#### 11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

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



## 11.2 Kotační agent

### 11.2.1 Další a jiný kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

### 11.2.2 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

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

## 12 Schůze a změny Emisních podmínek

### 12.1 Působnost a svolání Schůze

#### 12.1.1 Právo svolat Schůzi

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

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 12.1.2, a
- (c) kdy je konání Schůze předpokládáno v článku 12.3.3.

Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1.4 (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

#### 12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je oprávněn svolat Schůzi bez omezení.

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

- (a) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje (**Změna emisních podmínek** nebo **Změna zásadní povahy**), a
- (b) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 4.1.

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

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech.

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

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

#### 12.1.4 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 15, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen (jsou povinni) ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na Internetových stránkách emitenta. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů názvem Dluhopisu, Datem emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina začátku konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod. a později než v 17.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2, 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.

### 12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

#### 12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

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

#### 12.2.2 Hlasovací právo

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

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

#### 12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 12.3.3 (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem.

## 12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

### 12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní 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 nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

### 12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený Prostou většinou. 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.

### 12.3.3 Společný zástupce vlastníků dluhopisů

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

### 12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2(a), nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. K přijetí ostatních usnesení je třeba Prosté většiny.

### 12.3.5 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 12.1.2(a), usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno nejpozději do 15 dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 12.1.2(a) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 12.3.1.

## 12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

### 12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy podle článku 12.1.2(a), Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), je oprávněna požadovat vyplacení Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 písemnou žádostí (**Žádost**) určenou Emitentovi

a doručenu Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 dnů po doručení Žádosti Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti**).

#### **12.4.2 Náležitosti žádosti**

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

#### **12.5 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 a Administrátorovi 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 (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2(a), 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.

### **13 Změny Emisních podmínek**

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

### **14 Oznámení**

#### **14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta**

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na Internetových stránkách emitenta. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

#### **14.2 Oznámení Emitentovi**

Jakékoli oznámení Emitentovi bude platné a účinné okamžikem jeho doručení do sídla Emitenta prostřednictvím doporučené pošty (nebo obdobným způsobem) nebo kurýrní službou.

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

### **15 Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů**

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

Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, popř. dalšími subjekty zúčastněnými na Emisi, v souvislosti s Dluhopisy (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti) je výlučně Městský

soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

## **16**     **Definice**

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

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

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

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

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

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

**Datum ex-Diskont** znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu v případě, že se jedná o splacení Diskontované hodnoty Dluhopisů.

**Den předčasné splatnosti** má význam uvedený v člancích 6.4, 6.5, 9.2 a 12.4.1.

**Diskontní sazba** znamená diskontní sazbu ve výši 7,7 % p.a.

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

**EUR** znamená jednotnou měnu Evropské unie.

**Insolvenční zákon** znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění.

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

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

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

**Manažer** znamená J&T BANKA.

**Občanský zákoník** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

**Portfoliové společnosti** znamená společnosti, ve kterých má Emitent nebo Ručitel jakoukoli přímou majetkovou účast.

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

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

**Přímý akcionář** znamená jakoukoli osobu, jež drží přímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech v Ručiteli nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Ručitele, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit.

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

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

**Rozhodný den** pro účast na schůzi má význam uvedený v článku 12.2.1.

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

**Určená provozovna** má význam uvedený v článku 11.1.1.

**Zlomek dní** znamená pro účely výpočtu Diskontované hodnoty za období kratší jednoho roku podíl počtu dní v období, za nějž je úrok stanovován, a čísla 365 (úroková konvence ACT/365).

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

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

Emitentovi není, vyjma zájmů Manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu a který dále působí jako Administrátor, Kotační agent; Aranžéra, který zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

## VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Emitent hodlá v České republice veřejně nabízet Dluhopisy a hodlá požádat o jejich přijetí k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, aby z výtěžku Emise poskytnul Ručiteli úvěr pro financování všobecných korporátních účelů společností Skupiny.

Čistý výtěžek Emise bude dostatečný k použití na jednotlivé projekty Skupiny, přičemž položky níže jsou seřazeny sestupně podle jejich priority:

1. financování nových a stávajících projektů Skupiny - akvizici 45% podílu v Sea Heaven Camps and Resorts,
2. navýšení podílu Ručitele v Auctor Holding na 50 %,
3. refinancování existujících závazků Ručitele,
4. další akvizice a financování projektů,
5. všeobecné korporátní účely, včetně úhrady provozních nákladů Ručitele a Emitenta a/nebo financování likviditních potřeb Ručitele v případě použití měnového zajištění.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Manažera, náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřevýší (i) 2,1 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. přibližně 14.700.000Kč), resp. (ii) 2% z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, včetně případného navýšení (tj. přibližně 21.700.000 Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) byl 475.000.000Kč s tím, že v případě maximálního navýšení jmenovité hodnoty Emise Emitent předpokládá čistý výtěžek cca 713.000.000Kč.



## **IX. INFORMACE O EMITENTOVI**

### **1 Oprávnění auditoři**

Jelikož Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 31. ledna 2022 a od svého vzniku nevykonával žádnou činnost, nebyly sestaveny žádné auditované roční finanční závěrky. Zahajovací rozvaha Emitenta sestavená na základě IFRS (**IFRS**) byla auditována společností VGD – AUDIT, s.r.o.

Obchodní firma:	VGD – AUDIT, s.r.o.
Osvědčení č.:	271
Sídlo:	Bělehradská 18, Praha 4, 140 00
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů ČR
Odpovědná osoba:	Ing. Dagmar Dušková
Osvědčení č.:	1919

#### **(Auditor emitenta)**

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

### **2 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi**

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

### **3 Údaje o Emitentovi**

#### **3.1 Základní údaje o Emitentovi**

Obchodní firma:	JTPEG Croatia Financing I, a.s.
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 27013
IČO:	142 00 279
LEI:	315700J9R8LRE8QDII30
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 31. ledna 2022
Datum založení:	Emitent byl založen dne 19. ledna 2022
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma:	Akciová společnost
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 221 710 111
E-mail:	info@jtpegcroatiafinancing.com
Internetová doména	www.jtpegcroatiafinancing.com Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Emitent:	Jedná se zejména o následující: Občanský zákoník,

zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o obchodních korporacích**), a

zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (**Živnostenský zákon**).

### 3.2 Zakladatelská listina a stanovy

Emitent byl založen dne 19. ledna 2022 na základě notářského zápisu NZ 23/2022 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou JTPEG Croatia Financing I, a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 27013 dne 31. ledna 2022.

Aktuální verze stanov Emitenta ke dni tohoto Prospektu je ze dne 19. ledna 2022 a byla do obchodního rejstříku založena dne 31. ledna 2022.

Emitent je ustaven v soukromém zájmu za podnikatelským účelem, tedy účelem výdělečné činnosti, jak vyplývá ze stanov Emitenta ze dne 19. ledna 2022. Předmětem podnikání Emitenta je v souladu s čl. 2 stanov Emitenta ze dne 19. ledna 2022 výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona, obory činnosti podle přílohy č. 4 Živnostenského zákona, vyjma oboru výroba, obchod a služby jinde nezařazené a správa vlastního majetku.

### 3.3 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen na 9 akcií na jméno každá o jmenovité hodnotě 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) a 10 akcií na jméno každá o jmenovité hodnotě 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

### 3.4 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 19. ledna 2022 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou JTPEG Croatia Financing I, a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 27013 dne 31. ledna 2022.

Emitent je společností založenou za účelem vydávání dluhopisů a následného poskytnutí získaných finančních prostředků formou úvěru Ručiteli. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání Ručitele a společností ze Skupiny, a jelikož je Emitent společností založenou pro účely vydání Dluhopisů, v minulosti nevykonával a v současné době nad rámec výše uvedené činnosti nevykonává žádnou významnou podnikatelskou činnost.

### 3.5 Historie a vývoj Skupiny

Popis historie a vývoje Skupiny je blíže popsán v kapitole X *Informace o Ručiteli*, bodě 2.4 *Historie a vývoj Ručitele a Skupiny*.

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

Emitent k datu tohoto Prospektu nemá žádné nesplacené úvěry ani dluhopisy jiné než uvedené níže.

### 3.7 Události specifické pro Emitenta z hlediska hodnocení platební schopnosti

Emitent si není vědom žádné další události specifické pro něj, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny.

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

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

### 3.9 Významné změny struktury financování Emitenta

Emitent si není vědom žádných změn struktury svého financování.

### 3.10 Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent byl založen za účelem vydání dluhopisů a poskytnutí získaných finančních prostředků formou úvěru Ručiteli. Emitent neočekává potřebu financování vlastní činnosti, neboť žádnou podnikatelskou činnost nevykonává. Emitent nebude přijímat úvěrové financování.

## 4 Činnosti a předmět podnikání Emitenta

### 4.1 Činnosti prováděné Emitentem

Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytnutí získaných finančních prostředků formou úvěru Ručiteli. Emitent žádné další činnosti nevykonává.

### 4.2 Hlavní trhy a postavení Emitenta

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

## 5 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent nemá k datu tohoto Prospektu žádné zaměstnance.

## 6 Organizační struktura Emitenta

### 6.1 Jediný akcionář Emitenta

Emitent má jediného akcionáře, a to Ručitele. Ručitel přímo vlastní 100 % akcií vydaných Emitentem. Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Ručitel na základě vlastnictví 100% podílu Emitenta (tj. 100% podíl na základním kapitálu a 100 % hlasovacích práv). Tím, že Emitenta přímo ovládá a kontroluje Ručitel, který je jediným akcionářem oprávněným hlasovat na valné hromadě, přijímat podíly na zisku či likvidačním zůstatku, tedy není osoba, proti které by této kontroly mohlo být zneužito, nebyla žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná.

Informace o akcionářích Ručitele a jejich struktura jsou uvedeny v kapitole X *Informace o Ručiteli*, bodě 6.1 *Jediný akcionář Ručitele*.

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

### 6.2 Skupina

Emitent je součástí Skupiny. Bližší popis Skupiny a postavení Emitenta v této skupině je obsažen v kapitole X *Informace o Ručiteli*. Ručitel nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany ovládajících osob. Opatření tak vyplývají z obecně závazných právních předpisů. Ručitel si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly Ručitele.

### 6.3 Závislost Emitenta na společnostech Skupiny

Emitent je závislý na své mateřské společnosti, kterou je Ručitel.

Emitent byl zřízen za účelem vydávání dluhopisů a poskytnutí získaných finančních prostředků formou úvěru Ručiteli. Schopnost Emitenta splnit závazky je významně ovlivněna schopností Ručitele a společností ze Skupiny splnit závazky vůči Emitentovi, což vytváří závislost Emitenta na příjmech Ručitele a společností ze Skupiny a jejich hospodářských výsledcích.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu neposkytl Emitent žádné půjčky.

## **7 Informace o trendech**

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

Emitent prohlašuje, že od data jeho zveřejněné ověřené zahajovací rozvahy nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

### **7.2 Žádná významná změna finanční výkonnosti Skupiny**

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Prospektu, nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

### **7.3 Informace o známých trendech**

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je součástí Skupiny, existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu (a tedy i na Emitenta) mohou mít vliv. Hlavní trendy, které Skupinu ovlivňují, jsou blíže popsány v kapitole X *Informace o Ručiteli*, bodě 7.2 *Informace o známých trendech*.

## **8 Prognózy nebo odhady zisku**

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

## **9 Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta**

### **9.1 Správní rada**

Správní rada je statutárním orgánem Emitenta. Správní radě přísluší obchodní vedení a dohled nad činností Emitenta a všechna další působnost, kterou stanoví, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesevěřuje jinému orgánu Emitenta. Správní rada zejména zajišťuje řádné vedení 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. Správní rada má jednoho člena. Člena správní rady volí a odvolává Ručitel, jako jediný akcionář Emitenta, v působnosti valné hromady. Funkční období člena správní rady je pět let.

Emitenta zastupuje ve všech věcech člen správní rady.

Člen správní rady Emitenta k datu tohoto Prospektu je:

Karol Maár

**Člen správní rady**

---

Den vzniku členství: 31. ledna 2022

Pracovní adresa: Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava, Slovenská republika

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

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi člena správní rady ve vztahu k Emitentovi a jeho soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména dle Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

### **10 Soudní a rozhodčí řízení**

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

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

Od 31. ledna 2022 nedošlo k žádným významným změnám finanční pozice Emitenta, které by měly významný dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky a celkové vyhlídky Emitenta.

### **12 Významné smlouvy**

Emitent předpokládá, že s Ručitelem uzavře úvěrovou smlouvu, jejímž předmětem bude závazek Emitenta, jako věřitele poskytnout Ručiteli, jako dlužníkovi část nebo celý výtěžek z Emise, přičemž Ručitel bude mít vůči Emitentovi závazek tento úvěr splatit, tak aby byl Emitent schopný dostát svým závazkům z Dluhopisů a řádně a včas splatit pohledávky věřitelů z Dluhopisů.

### **13 Zveřejněné dokumenty**

Všechny dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Emitenta, jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta, na adrese <http://i.jtpegcroatiafinancing.com/cs>, sekce Dokumenty (<http://i.jtpegcroatiafinancing.com/cs/node/3>). Tam je též možno nahlédnout do zakladatelských dokumentů a stanov Emitenta a Smlouvy s administrátorem.

Všechny dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech, nebo na místech, které je nahradí, k dispozici po dobu 10 let od zveřejnění Prospektu.

## X. INFORMACE O RUČITELI

### 1 Oprávnění auditoři

Účetní závěrky Ručitele sestavené v souladu s českými účetními standardy (CAS) za období od 1. ledna do 31. prosince 2019 a za období od 1. ledna do 31. prosince 2020, a přílohy těchto účetních závěrek, byly auditovány společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (**Auditor ručitele**).

Obchodní firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Pobřežní 1a, 186 00, Praha 8
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů ČR
Odpovědná osoba:	Ing. Ondřej Fikrle
Osvědčení č.:	2525

Auditor ručitele nemá podle nejlepšího vědomí Ručitele jakýkoli významný zájem na Ručiteli. Pro účely tohoto prohlášení Ručitel, kromě jiného, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k Auditorovi ručitele: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Ručitelem nebo akcií či podílů společností tvořících s Ručitelem koncern, nebo jakýchkoli opcí na nabytí nebo upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Ručitele nebo jakoukoli kompenzací od Ručitele, (iii) členství v orgánech Ručitele a (iv) vztah k Manažerovi nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v kapitole 2 *Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině*.

### 2 Údaje o Ručiteli

#### 2.1 Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:	JTPEG Croatia Investments, a.s.
Místo registrace:	Ručitel je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 22761
IČO:	063 59 574
LEI:	3157001WDRVT24QKHD41
Datum vzniku:	Ručitel vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 21. srpna 2017
Datum založení:	Ručitel byl založen dne 09. srpna 2017
Sídlo:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma:	Akciová společnost
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420221710327; +421259418684
E-mail:	<a href="mailto:info.croatia@jtpeg.com">info.croatia@jtpeg.com</a> , <a href="mailto:info@jtpeg.com">info@jtpeg.com</a>
Internetová doména:	<a href="http://www.jtpegcroatiafinancing.com">www.jtpegcroatiafinancing.com</a> Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel a hlavní regulace, kterými se řídí jeho Portfoliové či přidružené společnosti	Jedná se zejména o následující: Občanský zákoník, Zákon o obchodních korporacích, Živnostenský zákon.

#### AMINESS:

Zákon o společnostech

Zákon o občanskoprávních závazcích

Zákon o majetkových a jiných věcných právech

koncesní zákon

Zákon o námořní doméně a námořních přístavech

Zákon o pohostinství a pohostinství

Vyhláška o klasifikaci a kategorizaci stravovacích zařízení ze skupiny „Tábory“

Vyhláška o klasifikaci, kategorizaci a specifických standardech pro stravovací zařízení ze skupiny „Hotely“

Vyhláška o zařazení a minimálních požadavcích na stravovací zařízení ze skupin "restaurace", "bary", "stravovací zařízení" a "zařízení jednoduché obsluhy"

Zákon o stavebních pozemcích bez hodnocení

#### MEDIKA:

Nařízení o udělování rozhodnutí o registraci (Úřední věstník 83/13)

Nařízení o farmakovigilanci (Úřední věstník 83/13)

Pokyny pro správnou farmakovigilanční praxi

Vyhláška o podmínkách udělení povolení k výrobě, požadavcích na správnou výrobní praxi a osvědčení o provádění správné výrobní praxe pro léčivé přípravky (Úř. věst. 83/13)

Vyhláška o sledování škodlivých událostí souvisejících se zdravotnickými prostředky (Úřední věstník 125/13)

Vyhláška o správné praxi ve velkoobchodě se zdravotnickými prostředky a podmínkách pro zápis do evidence velkoobchodu se zdravotnickými prostředky (Úřední věstník 125/13)

## 2.2 **Zakladatelská listina a stanovy**

Ručitel byl založen dne 9. srpna 2017 stanovami NZ 459/2017 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou JTPEG Croatia Investments, a.s. Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22761 dne 21. srpna 2017.

Aktuální verze stanov Ručitele ke dni tohoto Prospektu je ze dne 14. září 2018 a byla do obchodního rejstříku založena dne 26. září 2018. Ručitel je ustaven v soukromém zájmu za podnikatelským účelem, tedy účelem výdělečné činnosti, jak vyplývá ze stanov Ručitele ve znění z 14. září 2018. Předmětem podnikání Ručitele je v souladu s čl. 2 stanov Ručitele ve znění ze dne z 14. září 2018 výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona a správa vlastního majetku.

## 2.3 **Základní kapitál Ručitele**

Základní kapitál Ručitele je 201.805.259 Kč (slovy: dvě stě jedna milionů osm set pět tisíc dvě stě padesát devět korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen do 201.805.259 kusů (slovy: dvě

stě jedna milionů osm set pět tisíc dvě stě padesát devět kusů) kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 Kč (slovy: jedna koruna česká).

## 2.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

Ručitel byl založen dne 9. srpna 2017 stanovami NZ 459/2017 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou JTPEG Croatia Investments, a.s. Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22761 dne 21. srpna 2017. Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží podíl o velikosti 45 % ve společnosti Auctor Holding a.s. (**Auctor Holding**), Marbera Holding (69% podíl na základním kapitálu, 40 % hlasovacích práv) a Sea Heaven Camps and Resorts o velikosti 35%, které, včetně svých dceřiných společností, společně s Emitentem a Ručitelem tvoří skupinu (**Skupina**). Bližší popis Skupiny včetně organizační struktury je uveden v kapitole 6.2 Prospektu s názvem *Organizační struktura Skupiny*.

Společnost Auctor Holding, a.s. je společně se všemi svými dceřinými společnostmi (**skupina Auctor**) holdingovou společností skupiny Auctor. Společnost Auctor Holding, a.s. byla založena jako akciová společnost zakladatelskou listinou ze dne 18. července 2019 dle českého práva a následně vznikla zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze dne 24. července 2019. Dne 18. července 2019 schválila společnost Auctor Holding, a.s. své stanovy. Společnost Auctor Holding, a.s. se stala mateřskou společností skupiny Auctor po akvizicích v roce 2019. V rámci restrukturalizace prodali bývalí vlastníci tři holdingových společností ze skupiny Auctor - Auctor d.o.o. (**Auctor**), Lipa-Promet d.o.o. (**Lipa-Promet**) a Auctor Kapital d.o.o. (**AK**) - své podíly v těchto společnostech. Skupinu Auctor spoluovládají její akcionáři, společnosti AUCTOR PRIME d.o.o. a Ručitel. Kromě toho Auctor Holding, a.s. vlastní 100% podíl v dceřiné společnosti Aminess Hospitality Group d.o.o., jejímž cílem je do budoucna poskytovat služby hotelového managementu pod značkou Aminess společně se Skupinou i externím klientům. První manažerský kontrakt uzavřela Aminess Hospitality Group d.o.o. na management nového 5\* hotelu Aminess Khalani vlastněný společností Romana d.o.o.

Skupina Auctor je finanční skupina působící v Chorvatsku. Tvoří ji tři neprovozní holdingové společnosti (Auctor, AK a Auctor Alfa a.s. (**Auctor Alfa**)), které drží podíly ve dvou hlavních provozních společnostech skupiny Auctor – Medika d.d. (**Medika**) a Aminess a dále slovenská společnost Auctor Finance s.r.o. (**Auctor Finance**), která je emitentem veřejně obchodovaných dluhopisů a byla založena za účelem financování obchodních aktivit skupiny Auctor.

Společnost Medika se zabývá především velkoobchodem, skladováním a distribucí humánních a veterinárních léků, zdravotnických produktů a potřeb, zubních výplní a dietetických, kosmetických a hygienických produktů a ostatních produktů souvisejících se zdravotní péčí. Společnost Medika provozuje také velký řetězec lékáren v Chorvatsku prostřednictvím své dceřiné společnosti ZU Ljekarne Prima Pharme a její přidružené společnosti ZU Ljekarne Jagatić. Tento řetězec tvoří 88 lékáren.

Jak dokládají níže uvedené přehledy chorvatských hotelových společností, společnost Aminess je šestým největším provozovatelem hotelů a kempů na Istrii (po společnostech Valamar, Maistra, Plava Laguna, Arena Hospitality Group a Valalata) a šestým největším provozovatelem těchto zařízení v celkovém pořadí v Chorvatsku. Její portfolio tvoří hotely, kempy, mobilní domy a různá další zařízení (restaurace, bazény, fotbalová hřiště, obchody se suvenýry, bary, atd.). Společnost Aminess propaguje své ubytovací zařízení pod vlastní značkou Aminess a úplný seznam jejích zařízení je uveden v následující kapitole.

Top 10 hotelových společností v Chorvatsku podle tržeb (2019)<sup>3</sup>:

Chorvatsko		Obrat 2019 v mil. EUR
1	VALAMAR RIVIERA d.d.	277,20
2	MAISTRA d. d.	165,10
3	PLAVA LAGUNA d. d.	156,20
4	JADRANSKI LUKSUZNI HOTELI d.d.	73,60

<sup>3</sup> Zdroj: interní zdroj Emitenta



5	ARENA HOSPITALITY GROUP d.d.	72,40
6	AMINESS d.d. (včetně Hoteli Njivice, HTP Korcula and HTP Orebic)	58,30
7	SOLARIS d.d.	49,10
8	LIBURNIA RIVIERA HOTELI d. d.	43,90
9	TURISTHOTEL d.d.	41,30
10	HUP-Zagreb d.d.	40,60

Top 10 hotelových společností působících v regionu Istrie podle tržeb (2019):

	Istrie	Obrat 2019 v mil. EUR
1	VALAMAR RIVIERA d.d.	277,20
2	MAISTRA d. d.	165,10
3	PLAVA LAGUNA d. d.	156,20
4	ARENA HOSPITALITY GROUP d.d.	72,40
5	VALALTA d. o. o. Rovinj	39,30
6	AMINESS d.d.	31,6
7	MASLINICA d. o. o.	14
8	SKIPER HOTELI d. o. o.	9,6
9	INDUSTRIAL PROJECTS d. o. o.	9,5
10	MULINO d. o. o.	6,9

V roce 2020 se skupina Auctor rozhodla vydat emisi veřejně obchodovaných dluhopisů za účelem dalšího financování rozvoje skupiny. Dluhopisy v celkové nominální hodnotě EUR 80.000.000, splatné 24. listopadu 2025, ISIN: SK400018149, byly prostřednictvím dceřiné společnosti Auctor Finance vydány 24. listopadu 2020 na Bratislavské burze cenných papírů. K datu tohoto prospektu byla emise Auctor Finance plně upsána.

Závazky Auctor Finance, jako emitenta vyplývající ze smluvních podmínek dluhopisů jsou zajištěny ručením, bez omezení výše ručení, učiněné ve prospěch agenta pro zajištění (J&T Banka) společností Auctor Holding.

Dle ručení se Auctor Holding zavazuje k tomu, že pokud by z nějakého důvodu Auctor Finance nesplnil jakýkoliv ze zajištěných závazků v okamžiku jejich splatnosti a k nápravě tohoto nesplnění nedojde během 10 dnů, zaplatí Auctor Holding tuto částku bez podmínek a bez prodloužení na základě písemné žádosti agenta pro zajištění namísto Auctor Finance či příslušného zástavce v souladu s podmínkami záruky.

Čisté výnosy z emise Auctor Finance po zaplacení všech odměn a nákladů byly použity za účelem financování skupiny Auctor, zejména akvizice hotelových společností HTP Korčula a HTP Orebič a refinancování akvizičního úvěru na nákup skupiny Auctor. Kromě dvou hlavních aktivit skupiny Auctor (hotelnictví a distribuce léčiv), patřily v minulosti do skupiny Auctor také společnosti Elektroda Zagreb d.d., výrobce svařovacích materiálů, a Auctor Invest, investiční společnost spravující dva fondy. Podnikání v oblasti svařovacích materiálů a investičních společností je výsledkem historického vývoje Skupiny. Podíly v těchto společnostech byly v roce 2020 prodány.

V roce 2022 hodlá Ručitel uskutečnit akvizici 100% podílu ve společnosti Marbera Management d.o.o.

Podrobný popis organizační struktury skupiny Auctor je uveden v sekci 6.2 (*Organizační struktura Skupiny*). Podrobný popis klíčových společností Skupiny je uveden v sekci 3 (*Popis činnosti podnikání Ručitele a Skupiny*).

Klíčové milníky v historii Skupiny jsou uvedeny níže:

červenec 2019	Auctor Holding kupuje společnosti ze skupiny Auctor od bývalého vlastníka.
---------------	--

květen 2020	Začátek procesu prodeje fondu Slavonski Zatvoreni Alternativni Investicijski Fond d. d. ( <b>SZAIIF</b> ), prodáno 24,95 % akcií fondu
srpen 2020	Prodej 100 % akcií společnosti Auctor Invest (investiční společnost) a 17.35% ve společnosti Elektroda Zagreb (tj. celkový podíl, který vlastnila společnost Lipa Promet)
červenec 2020	Přibližně 13,8 % akcií společnosti Medika bylo prodáno jejím vrcholovému vedení, ale Auctor si zachovává odpovídající hlasovací práva.
září 2020	Auctor Holding kupuje společnost Auctor Finance za účelem emise bondů
listopad 2020	Auctor Finance emituje na Bratislavské burze cenných papírov dluhopisy objemu 80.000.000 EUR. Celý objem emise byl upsán. K 24. listopadu 2020 bylo upsáno 54.878.000 EUR z celkového objemu emise.
prosinec 2020	Aminess (dříve Laguna Novigrad) kupuje 100 % Dalmacija hoteli d.o.o.  Držící 57,52% podíl v hotelové společnosti HTP Korčula a 63,05% podíl v hotelové společnosti HTP Orebić  10. prosince 2020 Auctor Finance upisuje další dluhopisy ve jmenovité hodnotě 16.000.000 EUR.
březen 2021	Aminess navyšuje podíl na 32,56 % v HTP Korčula a na 26,20 % v HTP Orebić v rámci povinné nabídky převzetí.
květen 2021	Společnost Auctor zakoupila 1.700 vlastních akcií společnosti Medika. Na základě koupě těchto akcií vlastní Auctor a Auctor Holding celkem 10.585 akcií Mediky. Společně s 3.929 akciemi manažeru a člena dozorčí rady Mediky, které má ve fideuciárním vlastnictví Actor, má Auctor a Auctor Holding dohromady celkem 50,13 % hlasovacích práv ve společnosti Medika.  Prodán zbylý podíl ve fondu SZAIIF
červenec 2021	28. července 2021 Auctor Finance upisuje další dluhopisy ve jmenovité hodnotě 3.000.000 EUR.
srpen 2021	Auctor Holding zakládá Auctor Alfa za účelem financování a akvizice podílu ve společnosti ROMANA d.o.o ( <b>ROMANA</b> )
říjen 2021	Laguna Novigrad d.d. přejmenována na Aminess d.d.  14. října 2021 Auctor Finance upisuje další dluhopisy ve jmenovité hodnotě 6.122.000 EUR. K tomuto datu byl upsán celý objem emise EUR 80.000.000.
prosinec 2021	Fúze Lipa Promet s Auctor (zjednodušení struktury skupiny Auctor)  Auctor Alfa kupuje 51 % akcií společnosti ROMANA, která developuje 5* hotel na Makarské
leden 2022	Aminess kupuje 55 % akcií společnosti Sea Heaven Camps and Resorts a Ručitel zároveň kupuje 35 % akcií společnosti Sea Heaven Camps and Resorts v rámci konsolidace vlastnictví Hotelu Njivice pod Aminess

## 2.5 Nesplacené úvěry Ručitele a investiční nástroje emitované Ručitelem

K datu tohoto Prospektu má Ručitel nesplacené následující úvěry a závazky:

- úvěr vůči J&T Private Equity B.V. ve výši jistiny 2.252.986,92 EUR s úrokovou sazbou 8,00 % p.a. a splatností 31. ledna 2025
- úvěr vůči J&T Private Equity B.V. ve výši jistiny 7.100.000 EUR s úrokovou sazbou 8,00 % p.a. a splatností 30. června 2022

## 2.6 Události specifické pro Ručitele z hlediska hodnocení platební schopnosti

Ručitel si není vědom žádné nedávné události specifické pro něj ani pro žádnou společnost ze Skupiny, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele a/nebo Skupiny.

## 2.7 Úvěrové hodnocení Ručitele

Ručiteli nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

## 2.8 Významné změny struktury financování Ručitele

Od posledního finančního roku Ručitele, tj. od 31. prosince 2020, došlo k následující významné změně ve struktuře financování Ručitele:

- V listopadu 2021 společnost J&T Private Equity B.V. svůj úvěr Ručiteli ve výši jistiny 4.237.943,00 EUR s naběhlým úrokem rozdělila a část jistiny ve výši 2.316.906,00 EUR s naběhlým úrokem postoupila na 100% akcionáře Ručitele, společnost J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED
- V lednu 2021 získal Ručitel úvěr od J&T Private Equity B.V. ve výši 7.100.000 EUR s úrokovou sazbou 8.0% a se splatností 30. června 2022 za účelem akvizice 35% podílu ve společnosti Sea Heaven Camps and Resorts
- V únoru 2022 jediný akcionář Ručitele, společnost J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED, zvýšil základní kapitál Ručitele o částku 48.393.229 Kč nově na částku 201.805.259 Kč a zároveň poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 8.930.871,12 Kč, obě navýšení formou zápočtu s existující pohledávkou akcionáře vůči Ručiteli, kterou akcionář získal postoupením od J&T Private Equity B.V. v listopadu 2021

## 2.9 Popis očekávaného financování činností Ručitele

Ručitel bude svou činnost financovat zejména z výtěžku Emise prostřednictvím vnitroskupinového financování, které mu bude poskytnuto Emitentem, jako účelově založenou společností za účelem vydávání dluhopisů. Ručitel očekává, že existující úvěry uvedené výše v kapitole 2.5 Prospektu s názvem Nesplacené úvěry Ručitele a investiční nástroje emitované Ručitelem splatí z výtěžku Emise. Dále může Ručitel financovat své aktivity z příjmů od dceřiných společností ve formě dividend, splátek úroků či jistiny, či z jejich prodeje.

## 3 Popis činnosti podnikání Ručitele a Skupiny

### 3.1 Činnosti prováděné Ručitelem

Hlavní činnost Ručitele spočívá v držení podílů ve společnostech skupiny Auctor, Marbera Holding a Sea Heaven Camps and Resorts a ve financování společností ze Skupiny.

Skupina je aktivní zejména v Chorvatsku v sektoru hotelnictví/volného času prostřednictvím svého podílu ve společnosti Aminess a Hotelu Njivice a v oblasti distribuce léků a zdravotnického materiálu prostřednictvím svých podílů ve společnosti Medika. V České republice se nachází pouze Ručitel, Emitent,

Auctor Holding, Auctor Alfa a Marbera Holding. Z individuální auditované účetní závěrky Ručitele za rok 2020 plyne, že celková aktiva Ručitele činila k 31. prosinci 2020 přibližně 300 milionů Kč.

### 3.2 Přehled obchodní činnosti Skupiny<sup>4</sup>

Skupinu tvoří Ručitel, Emitent, Auctor Holding, Marbera Holding, Sea Heaven Camps and Resorts, a jejich dceřiné společnosti uvedené v kapitole 6.2 Prospektu s názvem *Organizační struktura Skupiny*.

Hlavními provozními společnostmi Skupiny jsou společnosti Medika působící na trhu s farmaceutickými a lékařskými potřebami a společnosti Aminess (a pod ní spadající HTP Korčula a HTP Orebić) a Hoteli Njivice působící v sektoru hotelnictví.

#### **Medika**

Medika, založená v roce 1922, je nejstarší a přední velkoobchodník s léčivy a lékařskými produkty v Chorvatsku, jehož hlavní činností je prodej, skladování a distribuce humánních a veterinárních léčiv, lékařských produktů, vybavení a dentálních potřeb, dietetických, kosmetických, hygienických a dalších souvisejících produktů. Společnost zásobuje lékárny, zdravotnická zařízení, nemocnice, polikliniky, ambulance, ordinace, velkoobchody a specializované prodejny nejširším sortimentem.

Medika generuje tržby prostřednictvím jak velkoobchodních tak maloobchodních kanálů.

V rámci velkoobchodního kanálu jsou zákazníci Mediky rozděleni do následujících segmentů:

- lékárny
- nemocnice
- ostatní (zdravotní střediska, polikliniky, zubní kliniky, veterinární kliniky a farmy).

Prodej v maloobchodním kanálu probíhá prostřednictvím sítě 88 lékáren Prima Pharme, která je podle vícero ukazatelů (tržby, počet lékáren, počet zaměstnanců) největší sítí lékáren v Chorvatsku.<sup>5</sup> Za rok 2020 dosáhly lékárny tržeb 537.000.000 HRK, zaměstnávaly v průměru 410 zaměstnanců a oproti předešlému roku realizovaly nárůst tržeb o 17 %. Lékárny jsou soustředěny především ve větších městech a letoviscích (Záhřeb, Rijeka, Zadar, Split a okolí, Dubrovnik a okolí). Lékárnická činnost zajišťuje dodávky a výrobu léčiv a dodávky zdravotnických výrobků občanům, zdravotnickým zařízením a dalším právnickým osobám i soukromým zdravotnickým pracovníkům.

K 31. prosinci 2021 dosáhla Medika konsolidované EBITDA ve výši 141.101.000 HRK (cca 18.813.600 EUR) a výše tržeb byla 4.130.394.00 HRK (cca 550.917.000 EUR).

#### **Aminess a Hoteli Njivice**

Aminess (dříve Laguna Novigrad) je dlouhodobě vedoucím hráčem v turistickém segmentu istrijského města Novigrad, na ostrově Korčula a také jednou z předních turistických společností ve městě Orebić na poloostrově Pelješac.

Od roku 2015 společnost provozuje své ubytovací zařízení pod zastřešující obchodní značkou „Aminess Hotels & Campsites“. V průběhu roku 2020 Aminess získala většinový podíl ve společnosti HTP Korčula a HTP Orebić, čímž se rozšířila přítomnost značky i na poloostrov Pelješac a ostrov Korčula.

Sea Heaven Camps & Resorts je holdingovou společností bez vlastní podnikatelské činnosti držící podíl ve společnosti Hoteli Njivice, která provozuje rezort v Njivicích na ostrově Krk, kam spadají dva hotely, kemp a areál sestávající z bungalovů – vše provozované pod značkou Aminess.

Ke dni sestavení tohoto prospektu, Aminess ve svém portfoliu nabízí celkem 13 hotelů, 4 kempy a jeden vilový resort situovaných v Novigradu (Istrie), v Njivicích (ostrov Krk), na ostrově Korčula a na Pelješackém poloostrově (Orebić). Přehled hotelů a kempů ve vlastnictví Skupiny Ručitele uvádí tabulka níže:

<sup>4</sup> Zdroj: Interní zdroj Emitenta s výhradou konkrétních citovaných zdrojů v poznámkách pod čarou

<sup>5</sup> Zdroj: Interní analýza společnosti Medika

<i>Název zařízení</i>	<i>Kategorie</i>	<i>Společnost</i>	<i>Lokace</i>	<i>Kapacita</i>
<b>Hotely:</b>				
Khalani Beach <sup>6</sup>	5*	Aminess d.d.	Makarska	299
Maestral	4*	Aminess d.d.	Novigrad	314
Laguna	3*	Hoteli Niivice d.o.o.	Novigrad	220
Magal	3*	Hoteli Niivice d.o.o.	Niivice (Krk)	375
Veva	3*	Hoteli Niivice d.o.o.	Niivice (Krk)	224
Port9 Resort	4*	HTP Korčula	Korčula	274
Liburna	4*	HTP Korčula	Korčula	112
Heritage	4*	HTP Korčula	Korčula	20
Marko Polo	4*	HTP Korčula	Korčula	103
Lume	4*	HTP Korčula	Korčula	82
Grand Azur	4*	HTP Orebič	Orebič	199
Bellevue Resort	4*	HTP Orebič	Orebič	158
Orsan	3*	HTP Orebič	Orebič	98
<b>Kempy:</b>				
Maravea	4*	Aminess d.d.	Novigrad	1100
Sirena	4*	Aminess d.d.	Novigrad	600
Atea	4*	Hoteli Niivice d.o.o.	Niivice (Krk)	666
Port9	4*	HTP Korčula	Korčula	142
<b>Vilové domky:</b>				
Gaia green Villas	4*	Hoteli Niivice d.o.o.	Niivice (Krk)	80

### 3.3 Popis relevantních trhů Skupiny

Relevantními trhy pro Skupinu jsou trhy jejích dvou hlavních společností, tedy chorvatský trh cestovního ruchu a hoteliérství pro společnost Aminess a Hoteli Niivice a trh s farmaceutickými a lékařskými potřebami pro společnost Medika. Popis každého z uvedených relevantních trhů je uveden níže.

Sea Heaven Camps and Resorts je holdingovou společností, jejímž primárním cílem je držba podílu v Marbera Holding a kromě toho nevykonává žádnou jinou obchodní aktivitu.

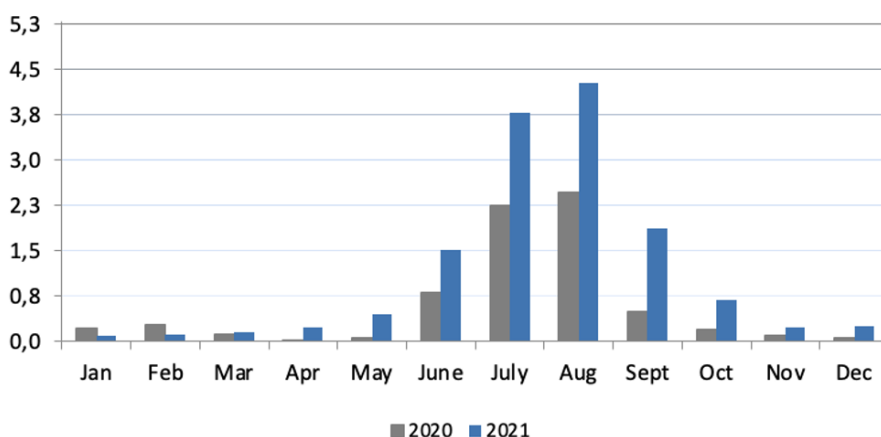
#### 3.3.1 Trh cestovního ruchu v Chorvatsku

Cestovní ruch je jedním z nejdůležitějších odvětví chorvatského hospodářství. Příjmy z cestovního ruchu tvořil v období před vypuknutím pandemie COVID-19 téměř 18 % celkového HDP země. Poptávka po výkonech cestovního ruchu během roku značně kolísá. Míra vytíženosti ubytovacích zařízení je v letních měsících vyšší než v kterémkoli jiném období roku. Samotný vývoz cestovních služeb představuje více než jednu třetinu celkového vývozu zboží a služeb země. Obrovský příliv zahraničních návštěvníků, který se pravidelně soustřeďuje ve třetím čtvrtletí, financuje většinu ostatních aspektů ekonomiky země.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Khalani Beach je aktuálně ve výstavbě a jeho otevření je plánováno v průběhu roku 2022.

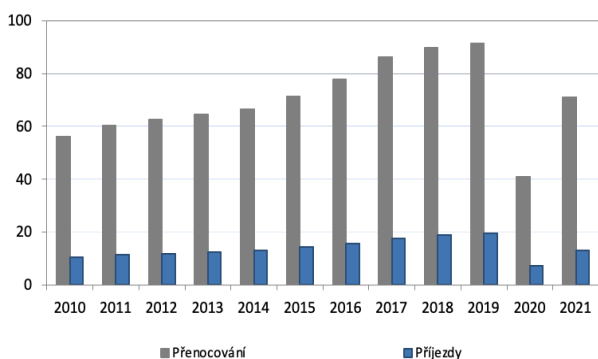
<sup>7</sup> Zdroj: Chorvatská obchodní komora, dokument s názvem „Cestovní ruch v roce 2016“, k dispozici v chorvatském jazyce na: <https://www.hgk.hr/documents/aktualna-tema-turizam-u-20165899d9633ad81.pdf>.

### Příjezdy turistů v milionech po měsících

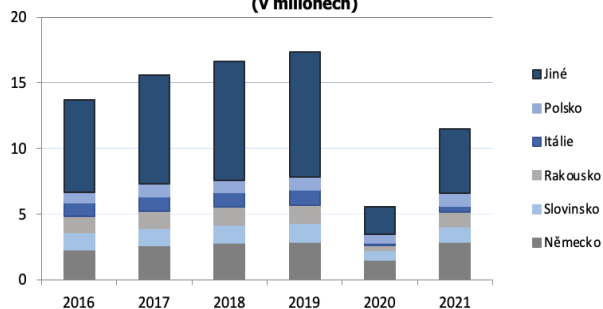


V roce 2021 Chorvatsko zaznamenalo 13,65 milionu příjezdů, což představuje 70 % příjezdů ve srovnání s rokem 2019, tj. před propuknutím pandemie COVID-19. Nejvíce návštěvníků Chorvatska stále přijíždí ze zemí, jako jsou Německo, Rakousko, Slovinsko a Itálie. Chorvatský cestovní ruch těží z dostupnosti silniční dopravy, která v případě nových vln pandemie a změn opatření umožňuje flexibilní návrat turistů do svých krajín.

### Přnocování a příjezdy turistů (v milionech)



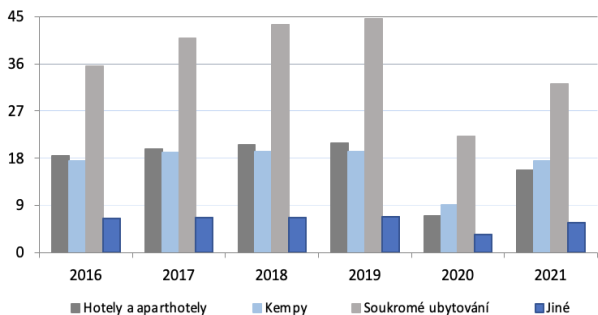
### Příjezdy turistů ze zahraničí podle jednotlivých zemí (v milionech)



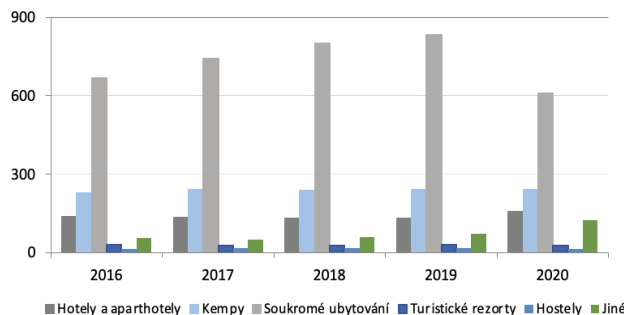
Při pozorování příjezdů uskutečněných župami pouze v červenci vede seznam Istrie s 26 % z celkového počtu příjezdů. Následují župy Kvarner, která tvoří 20 %, a Zadar, která tvoří 15 % z celkového počtu příjezdů.<sup>8</sup>

9

### Příjezdy podle typu ubytování (v milionech)



### Nabídka ubytování v tisících



Podle typu ubytování je nejvíce přnocování v soukromých ubytovacích zařízeních (45 %) a v hotelech (22 %).

<sup>8</sup> Tamtéž.

<sup>9</sup> Zdroj: Chorvatská rada pro cestovní ruch, Cestovní ruch v číslech podle let, k dispozici na adrese: <https://www.htz.hr/en-GB/tourism-information/tourism-analysis/tourism-figures>.

### Nejoblíbenější destinace v Chorvatsku

Nejvíce turistických přenocování bylo realizováno v župě Istrie (23.500.000), Splitsko-dalmatské župě (15.500.000) a Primorsko-goranské župě (15,3 milionů). Následuje Zadarská župa (12.700.000), Šibenicko- kninská župa (5.900.000) a Dubrovnicko-neretvanská župa (5.400.000). Nejvíce návštěvníků přilákaly Záhřeb (638.000 přiletů), Rovinj (549.000), Dubrovník (543 000), Split (529.000) a Poreč (431.000 příjezdů). Co se týče trhů, v roce 2021 nejvíce příjezdů zaznamenali Němci (2.900.000, 84% nárůst oproti roku 2020), domácí turisté (2.300.000, růst o 41 % oproti roku 2020), Slovinci (1.200.000, nárůst o 18 % oproti roku 2020), Rakušané (1.100.000, nárůst o 180 % oproti roku 2020), Poláci (1.000.000, nárůst o 50 % oproti roku 2020) a Češi (775.000, nárůst o 50 % od roku 2020). Ve srovnání s rokem 2020 bylo také o 78 % více Italů, o 100 % více Maďarů, o 168 % více Francouzů a o 324 % více Nizozemců. Dodejme, že Poláci oproti roku 2019 dosáhli o 8 % více přenocování, Němci vyrovnali přenocování z rekordního roku 2019, Češi dosáhli 97 % přenocování, zatímco Slovinci a Rakušané zhruba 82 % z roku 2019.

Vzhledem k tomu, že v Istrii je pět (Rovinj, Poreč, Medulin, Umag a Pula) z deseti nejnavštěvovanějších destinací v Chorvatsku, je považována za nejrozvinutější turistický region (a župu) v Chorvatsku. Kromě „slunce a moře“ nabízí také agroturistiku na venkově (včetně mnoha vinic), cyklostezky ve vnitrozemí Istrie, jakož i zábavní a nákupní zařízení v městských oblastech.

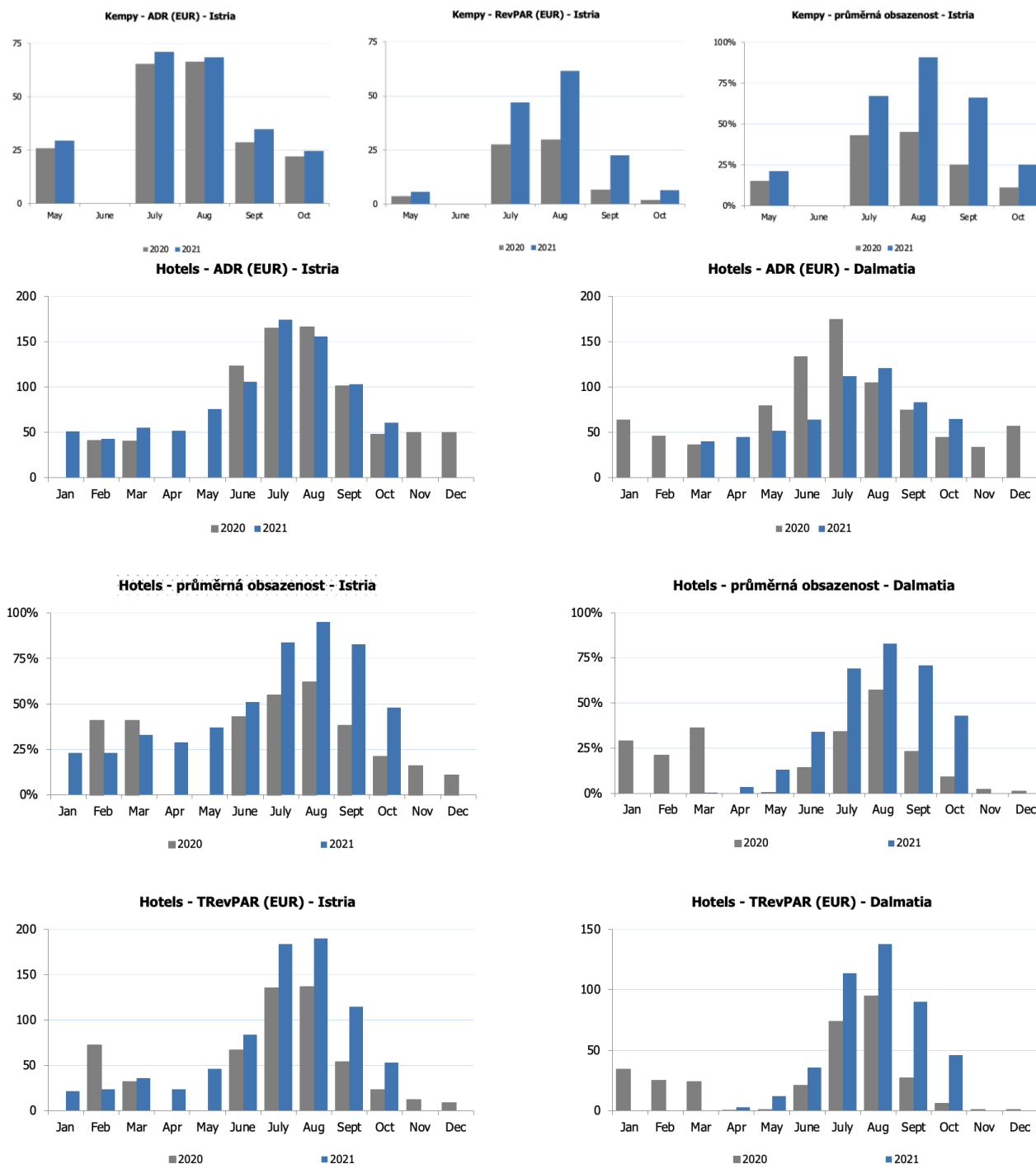
Níže uvedená mapa<sup>10</sup> poskytuje přehled nejatraktivnějších turistických míst v Chorvatsku:



### Klíčové ukazatele výkonnosti hotelnictví

<sup>10</sup> Zdroj: Chorvatský statistický úřad, dokument: "Příjezdy a přenocování turistů v roce 2019" ze dne 28. února 2020, k dispozici na: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2019/04-03-02\\_01\\_2019.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/04-03-02_01_2019.htm).

Klíčové ukazatele výkonu (*Key Performance Indicators, KPIs*) jsou velmi důležitou metrikou ve správě výnosů z hotelů. Nejrelevantnější jsou obsazenost, průměrná denní sazba (*average daily rate, ADR*) a výnosy za dostupný pokoj (*revenue per available room, RevPAR*) nebo celkové výnosy za dostupný pokoj, což zahrnuje výnosy za ubytování a také související služby (*TRevPAR*). V průběhu celého roku se velmi liší kvůli sezónnímu charakteru, protože nejvyšší obsazenost, ADR, RevPAR a TRevPAR jsou na vrcholu sezóny v červnu, červenci a v srpnu. Průměrná ADR v červenci a srpnu pro hotely nacházející se v regionech Istriie, Kvarner a Dalmácie je 180 EUR, přičemž obsazenost je obvykle nad úroveň 90 %. Ceny jsou v Dalmácii mírně vyšší v porovnání s Istrií, ale průměrná obsazenost je na Istrii o něco vyšší. Je to zejména v důsledku polohy, protože Istriie je po cestě blíže k zemím původu většiny příjezdějících turistů.<sup>11</sup>



<sup>11</sup> Zdroj: Benchmarking – Fakulta managementu cestovního ruchu, zpráva o hotelech/kempech za rok 2019, k dispozici na: <http://www.hotel-benchmarking.com/benchmarking-hoteli-izvjestaji.php>



### 3.3.2 Trh velkoobchod s farmaceutickými a zdravotnickými produkty v Chorvatsku

#### Regulace

Velkoobchod s léčivými a farmaceutickými produkty podléhá přísné regulaci. Ministerstvo zdravotnictví je hlavním regulačním orgánem pro systém zdravotní péče. Reguluje normy zdravotnických služeb, vzdělávání zdravotnických pracovníků a kapitálové investice do poskytovatelů veřejné zdravotní péče. Obecné otázky veřejného zdraví, jako jsou bezpečnost potravin a životního prostředí, jsou regulovány ve spolupráci s ostatními ministerstvy. Regulace financování zdravotnictví je koordinována s Ministerstvem financí. Monitorování a prosazování dodržování předpisů se často deleguje na jiné orgány, například na Agenturu pro léky a zdravotnické prostředky (**HALMED**) nebo Agenturu pro kvalitu a akreditaci ve zdravotnictví a sociálním zabezpečení.

Klíčovým zákonem regulujícím léčiva v Chorvatsku je Zákon o lécích z roku 2013. Reguluje problematiku, jako je výroba léků, registrace a marketing, označování, klasifikace, dohled, farmakovigilance, atd.

HALMED vydává licence na velkoobchodní a maloobchodní distribuci léčiv. Chorvatská lékárnická komora vydává stanovisko k tomu, zda je možné v dané geografické oblasti zřídit lékárnu, a Ministerstvo zdravotnictví rozhoduje, kde má být zřízena. Lékárny mohou vlastnit fyzické osoby nebo právnické osoby. Zásilkový prodej ani internetové obchodování s farmaceutickými výrobky není povoleno, s výjimkou farmaceutických produktů, které nejsou na předpis. HALMED je také zodpovědná za vydávání povolení k uvedení léčiv a homeopatických léčiv na trh. Oficiální lhůta, v rámci které má HALMED vydat rozhodnutí o registraci, je 210 dní, přičemž průměrná délka postupu vydávání rozhodnutí o registraci, včetně přerušení, je 365 dní. Schválení registrací pro léčivé přípravky, které jsou již v EU povoleny podle postupu centralizovaného nebo vzájemného uznávání, jsou od zavedení regulačních postupů CADREAC od 10. ledna 2006 do značné míry zjednodušena. Od vstupu Chorvatska do EU se veškeré registrace podle centralizovaného postupu v EU automaticky vztahují i na Chorvatsko. HALMED je také zodpovědná za dohled nad kvalitou, účinností a bezpečností léčiv a za monitorování nežádoucích reakcí na léky (**ADR**) a chyb kvality.

Podle Zákona o lécích z roku 2008 jsou farmakovigilanční činnosti součástí oprávnění HALMED. Držitelé povolení k uvedení na trh jsou ze zákona povinni neustále monitorovat bezpečnost svých výrobků a podávat zprávy HALMED. V Chorvatsku taktéž platí právní předpisy týkající se sledování ADR. Všichni lékaři, kteří u pacientů zpozorují ADR, jsou povinni je hlásit HALMED. V Chorvatsku se používá oficiální standardizovaný formulář pro hlášení ADR a informace týkající se ADR se ukládají do národní databáze. HALMED každý rok vydává zprávy o ADR v Chorvatsku.

Zákonná ustanovení udělující patenty výrobcům se vztahují na farmaceutické výrobky, laboratorní potřeby, zdravotnické potřeby a zdravotnické vybavení. Práva duševního vlastnictví (IP) spravuje a vymáhá Státní úřad pro duševní vlastnictví. Vnitrostátní právní předpisy provádějí Dohodu o obchodních aspektech práv duševního vlastnictví (TRIPS), neboť Chorvatsko je členem WTO. Změny průmyslových právních předpisů a právních předpisů o duševním vlastnictví, které byly přijaty v letech 2003 až 2011, harmonizovaly chorvatské právní předpisy v oblasti duševního vlastnictví s právními předpisy EU. Ustanovení o ochraně patentů dodatkovým ochranným osvědčením (supplementary protection certificate, SPC) byla zavedena Zákonem o patentech v roce 2004 a vstoupila v platnost dnem přistoupením Chorvatska k EU. V současnosti je efektivní období výlučnosti na trhu v Chorvatsku šest let plus doba potřebná k registraci a prodeji generického léčivého přípravku, nejméně jeden rok, obvykle však jeden až tři roky.

HZZO prostřednictvím svých seznamů úhrad výrazně podporuje nákladově efektivní použití farmaceutických výrobků. Všechny generické léčivé přípravky schválené k úhradě jsou automaticky zahrnuty do základního seznamu léků (100% úhrada). Na druhé straně, pokud má originální léčivý přípravek generickou náhradu, bude zahrnut do doplňkového seznamu a bude mít nárok pouze na částečnou úhradu. Celkově je většina léků zahrnutých do základního seznamu generikami. Z důvodu rozdílů v úrovních úhrady mají pacienti finanční motivaci nakupovat generika. Pro původní léky zahrnuté do základního seznamu existují i jasné pokyny k jejich aplikaci (měly by být předepisovány pouze pro určité stavy a dodržování těchto pokynů je kontrolováno HZZO).

#### Chorvatský systém zdravotnictví

Pro chorvatský zdravotní systém jsou historicky charakteristické opožděné platby a nedostatek finančních prostředků. Byl předmětem restructuralizačních pokusů několika různých vlád, nedostatek politické odvahy však vedl k odložení potřebných reforem a stabilizace systému.

Před vstupem do EU dne 1. července 2013 muselo Chorvatsko sladit svůj právní rámec se směrnicemi EU (směrnice o boji proti opožděným platbám v obchodních transakcích), vláda proto v roce 2012 představila nový zákon o maximálních splátkových obdobích, které byly omezeny na 60 kalendářních dnů. Jednalo se o jedno z opatření na zastavení praktik opožděných plateb, které měly dopad na celou ekonomiku. I když je tento zákon v platnosti již od roku 2013, praxe opožděných plateb přetrvávala, zejména v systému veřejného zdravotnictví, kde jsou hlavními iniciátory opožděných plateb nemocnice ve vlastnictví státu nebo místních samospráv.

Za posledních 30 let stát nepřetržitě vléval finanční prostředky do systému veřejného zdravotnictví. Největší pomoc se uskutečnila v letech 2013 a 2014, kdy vláda zavedla nový zákon o restrukturalizaci nemocnic, jehož výsledkem byla finanční injekce ve výši 6.200.000.000 HRK. Tento zákon obsahoval i krátkodobou změnu ve správě ztrátových nemocnic a zdravotnických zařízení ve vlastnictví žup a místních samospráv. Oficiálně byl program ukončen v roce 2016. I po tomto programu vláda pokračovala v podpoře systému každoročními injekcemi finančních prostředků v závislosti na jeho potřebách. V rozpočtu na rok 2019 se zvýšily další finanční prostředky pro systém zdravotní péče na přibližně 1.000.000.000 HRK.

Výše výpomocí za poslední desetiletí se v závislosti na zdroji informací pohybuje mezi 6.500.000.000 HRK a 9.500.000.000 HRK. Po každé výpomoci však následovalo snížení provozního kapitálu velkoobchodníků, provozní kapitál jako procentuální podíl tržeb klesl zejména po finanční injekci v letech 2013 a 2014. Z pohledu společností zabývajících se velkoobchodem s léky je celkový trend pozitivní, protože cyklus konverze hotovosti se zkracuje.

HZZO snížil úroveň zadlužení a své dluhy vyrovnal v přiměřené době, přičemž zbývajícím problémem jsou nemocnice ve vlastnictví místních samospráv. V rozpočtu na zdravotní péči chybí každý rok přibližně 1.000.000.000 HRK, což má dopad na velkoobchodníky. Vzhledem ke zpožděním plateb, která stále nejsou zanedbatelná, mohou být na velkoobchodním trhu aktivní pouze společnosti s dostatečnými finančními zdroji na pokrytí svých potřeb provozního kapitálu a provozních nákladů. I když významný podíl majetku velkoobchodníků tvoří pohledávky, je třeba zdůraznit, že pohledávky jsou přímo nebo nepřímo vůči státním institucím, tj. v zásadě s nízkým rizikem.

Za poslední dva roky se dluh nemocnic ve vlastnictví státu vůči velkoobchodníkům zvyšoval o 500.000.000 HRK ročně. Situace se uprostřed pandemie zhoršila a pouze v květnu 2020 se dluh zvýšil o 200.000.000 HRK. V březnu a dubnu nemocnice pracovaly pouze s 30% využitím kapacit, takže náklady zůstaly na stejné úrovni, zatímco výnosy výrazně poklesly.

Přestože stát poskytl v roce 2021 do zdravotnického systému finanční kontribuci ve výši 3.800.000.000 HRK, které byly následně využity na splacení části dluhu nemocnic, ani tato finanční kontribuce neřeší dlouhodobě podfinancovaný systém zdravotnictví a nákupu léčiv.

Cílem vlády je řešit tento problém, přičemž Ministerstvo zdravotnictví již vytvořilo pracovní skupinu, která bude mít na starosti restrukturalizaci a hledání řešení pro finančně životaschopný systém zdravotní péče.

Farmaceutické provozy fungují v rámci sítě primární zdravotní péče v souladu se samostatným zákonem (demografie – počet pojištěnců v oblasti a geografická kritéria – minimální vzdálenost mezi dvěma lékárnami) v lékárnách a výdejních léčiv. Zrušení definovaných kritérií pro otevření lékáren by významně ovlivnilo rozšíření sítě lékáren. Z důvodu právních omezení lze rozšíření sítě lékáren dosáhnout pouze akvizicemi, což je také jedním ze strategických cílů Skupiny Medika.

#### Konkurence a podíl společnosti Medika na trhu

Na velkoobchodním trhu s farmaceutickými a zdravotnickými potřebami v Chorvatsku dominují čtyři hráči: PHOENIX Farmacija d.o.o., Medika, MEDICAL INTERTRADE d.o.o. a OKTAL PHARMA d.o.o. Z těchto čtyř společností je Medika nejstarším velkoobchodníkem a má vedoucí postavení s největším podílem na trhu a největší sítí lékáren v zemi. –Podle odhadů managementu Mediky dosahuje podíl Mediky na velkoobchodním trhu s farmaceutickými a zdravotnickými potřebami cca 30 %.

Kromě velké čtyřky existují i další velkoobchodníci a distributoři s menšími produktovými portfolii (např. Pharma-net d.o.o., Kajfežpharm d.o.o., Tomi pharm d.o.o., Medicina promet d.o.o., Hospitalija trgovina d.o.o.) nebo distributoři, kteří dodávají výlučně malý sortiment specializovaných produktů, například Naturprodukt d.o.o.

### Tržní segmenty

Na farmaceutickém distribučním trhu existují tři hlavní segmenty: lékárny, nemocnice a další segmenty, jako jsou např. praktičtí lékaři, stomatologové nebo veterinární ordinace. Tržní podíl lékáren mírně stoupá, zatímco podíl nemocnic kolísá z důvodu zákona o veřejných zakázkách (zadávání veřejných zakázek prostřednictvím obchodních veřejných soutěží). Nemocnice vyhlašují obchodní veřejné soutěže nepřetržitě, což určuje objem obchodu v daném roce s danou nemocnicí.

### Lékárny

Celkový počet lékáren na trhu je 1.136, jsou provozovány 360 právníckými osobami a jejich roční obrat činí 7.820.000.000 HRK (asi 1.000.000.000 EUR). Lékárny fungují jako součást základní sítě nemocnic podle zvláštního zákona (demografická a geografická kritéria) v lékárnách a výdejnách léčiv. Aby mohla být farmaceutická instituce klasifikována jako farmaceutická instituce, musí mít nejméně dvě jednotky nebo jednu jednotku a galenickou laboratoř nebo jednu jednotku a výzkumnou laboratoř nebo jen galenickou laboratoř nebo pouze výzkumnou laboratoř. Trh lékáren je stále velmi roztržštěný, i když probíhají určité fúze a akvizice zaměřené na konsolidaci sítě lékáren.

Léky na předpis mohou v lékárnách prodávat pouze diplomovaní farmaceuti, které schválila Chorvatská lékárnická komora. Ostatní produkty mohou prodávat farmaceutičtí asistenti. Převod práv zřizovatelů lékáren, které zřizují župy, na jiné právnícké osoby nebo fyzické osoby je zakázán. Lékárny a výdejny léčiv se zřizují v konkrétní oblasti se souhlasem Ministra zdravotnictví v souladu s dříve získaným stanoviskem HZZO a Chorvatské lékařské komory.

Většinu lékáren provozuje společnost Prima Pharme (k 31. prosinci 2021 78 z 88) v rámci vlastní sítě. Postupně dochází k přikupování lékáren, přičemž dočasně fungují jako přidružené společnosti a následně jsou sloučeny do společné sítě s ostatními lékárnami. Každá lékárna je provozována na základě licence vydávané chorvatským Ministerstvem zdravotnictví.

Druhá dceřiná společnost Mediky, Primus Nekretnine d.o.o., vlastní nemovitost ve Splitu určenou k prodeji, nicméně v současnosti nevyvíjí žádnou činnost.

### Nemocnice

Nemocnice lze rozdělit na všeobecné nemocnice, speciální nemocnice, klinické nemocnice a centra klinických nemocnic. V Chorvatsku existuje 64 nemocnic ve vlastnictví žup, města Záhřeb nebo Chorvatské republiky. V případě finančních potíží může stát poskytnout nemocnicím finanční pomoc. Nemocnice nakupují léky a zdravotnické výrobky prostřednictvím obchodních veřejných soutěží. V roce 2005 HZZO založil fond pro drahé léky, pro který je stanoven zvláštní finanční limit, který se liší od běžných limitů pro nemocnice.

## **4 Údaje o počtu zaměstnanců**

Ručitel nemá k datu tohoto prospektu žádné zaměstnance.

## **5 Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny**

### ***Popis trhů***

Postavení Ručitele na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Ručitelovy činnosti. Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží podíl ve společnostech ze Skupiny. Jinou významnou činnost nevykonává. Ve vztahu k Ručiteli tedy nelze identifikovat postavení na trhu. Vzhledem k struktuře a zaměření společností ze Skupiny nelze ve vztahu ke Skupině jako celku určit relevantní postavení na trhu. Popis trhů a určení postavení na trhu je uvedeno v kapitole 3.2 Prospektu s názvem *Přehled obchodní činnosti Skupiny* ve vztahu k jednotlivým společnostem ze Skupiny.

## 6 Organizační struktura Ručitele

### 6.1 Jediný akcionář Ručitele

Ručitel je ze 100 % vlastněn společností J & T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED, se sídlem 1061 Nicosia Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 18, Kyperská republika, registrační číslo: HE 327810 (**Jediný akcionář**). Dle Emitentovi dostupných informací je Jediný akcionář společně ovládána následujícími fyzickými osobami: pan Patrik Tkáč, pan Miloš Badida, pani Jarmila Jánošová, pan Ivan Jakobovič, pan Jozef Tkáč, pan Dušan Palcr, pan Igor Rattaj, pan Petr Korbačka a pan Martin Fedor (**Ovládající osoby**). Žádná z Ovládajících osob nedisponuje podílem na hlasovacích právech Jediného akcionáře vyšším než 25 %.

Charakter kontroly Ručitele ze strany jeho Jediného akcionáře vyplývá z práv a povinností Jediného akcionáře spojených s vlastnictvím 100% podílu v Ručiteli (tj. 100% podíl na základním kapitálu a 100 % hlasovacích práv), kdy Jediný akcionář vykonává působnost nejvyššího orgánu Ručitele. Ručitel nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře. Ručitel je členem Skupiny. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Ručitel zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Ručitel si není vědom žádných ujednání, které mohou vést ke změně kontroly Ručitele.

### 6.2 Organizační struktura Skupiny

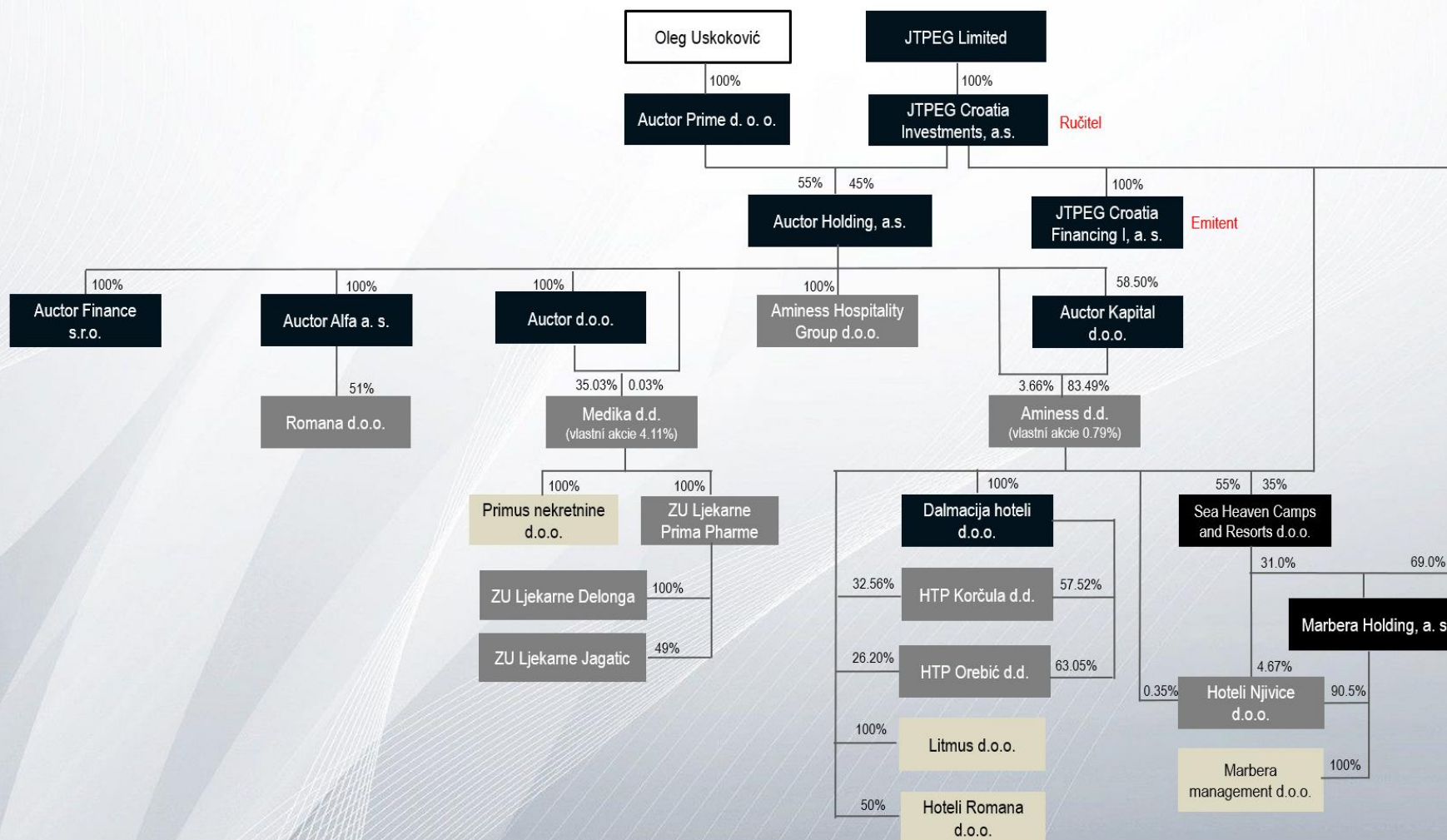
Ručitel je součástí Skupiny, ve které je ovládající osobou. Informace o společnostech ze Skupiny jsou blíže specifikovány v kapitole 3.2 Prospektu s názvem *Přehled obchodní činnosti Skupiny* výše, s výjimkou Emitenta, který je blíže specifikován v kapitole 3 Prospektu s názvem *Údaje o Emitentovi*.

Níže je uvedeno schéma organizační struktury Skupiny spolu s vyznačením podílu na základním kapitálu jednotlivých společností Skupiny. Výše podílu na základním kapitálu v příslušné společnosti, který je uvedený v organizační struktuře Skupiny níže, se shoduje s výší podílu na hlasovacích právech v příslušné společnosti Skupiny. To neplatí pro podíl Auctor Kapital a Auctor Holding ve společnosti Aminess, podíl Auctor ve společnosti Medika a podíl Ručitele a Sea Heaven Camps and Resorts ve společnosti Marbera Holding. V tabulce níže je uveden rozdílný podíl na základním kapitálu a podíl na hlasovacích právech v těchto společnostech.

#### Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve společnostech Skupiny

	Podíl na základním kapitálu	Hlasovací práva
Medika		
<i>Podíl akcionáře Auctor</i>	35,03 %	50,10 %
Aminess		
<i>Podíl akcionáře Auctor Kapital</i>	83,49 %	84,2 %
<i>Podíl akcionáře Auctor Holding</i>	3,66 %	3,7 %
Marbera Holding		
<i>Podíl akcionáře Ručitel</i>	69 %	40 %
<i>Podíl akcionáře Sea Heaven Camps and Resorts</i>	31 %	60 %

# Vlastnická struktura skupiny k 31.3.2022



**Legenda**

- Holdingová společnost
- Provozní společnost
- Neprovozní společnost
- Fyzická osoba

*xy% = podíl na základním kapitálu*

### 6.3 Závislost Ručitele na společnostech Skupiny

Ručitel je holdingovou společností zabývající se převážně správou vlastních majetkových účastí ve Skupině a poskytováním financování Skupině. Proto je Ručitel převážně závislý na dividendových příjmech, splátkách úroků a jistiny z poskytnutých úvěrům společnostem ze Skupiny případně na příjmech z prodeje účastí ve společnostech ze Skupiny. Schopnost Ručitele plnit své povinnosti bude významně ovlivněna hodnotou jeho majetkových účastí a finanční a hospodářskou situací jednotlivých společností ze Skupiny. Tato závislost je prohloubena vzhledem k tomu, že Ručitel poskytl a bude poskytovat společnostem ze Skupiny financování formou zápůjčky nebo úvěru. Případná neschopnost příslušné společnosti ze Skupiny splatit danou zápůjčku nebo úvěr by mohla Ručitele významně poškodit.

## 7 Informace o trendech

### 7.1 Žádná významná negativní změna

Ručitel prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele. Ručitel dále prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly uveřejněny finanční údaje, nedošlo k významné změně finanční situace Skupiny.

V hotelovém segmentu, kde Skupina působí prostřednictvím dceřiných společností Aminess a Hoteli Njivice, se dopad pandemie na EBITDA projevil nejvíce na výsledcích roku 2020. Přijatá opatření ze strany Skupiny zahrnovala především pozastavení investic a zaměření pouze na údržbu, vyjednání moratoria na úvěrové závazky, celkovou optimalizaci nákladů a využití všech dostupných dotací poskytovaných státem.

V roce 2021, vzhledem k zlepšení pandemické situace (podpořené očkovací kampaní), Aminess otevřela svá zařízení dříve než v roce 2020. Rostoucí poptávka v hlavní sezóně spolu v kombinaci s vyšší proočkovaností vedla v roce 2021 k dosažení lepších než managementem očekávaných výsledků. Předběžné výsledky hotelů vlastněných či řízených Aminess naznačují obrat ve vývoji tržeb v sektoru hotelnictví a postupný návrat k úrovni rekordního roku 2019.

Pokud jde o velkoobchod s farmaceutickými výrobky, kde Skupina působí prostřednictvím své hlavní dceřiné společnosti Medika, nepředstavovala epidemie COVID-19 významnější zásah do hospodářských výsledků společnosti.

Konsolidované výnosy společnosti Medika za prvních 9 měsíců roku 2021 zaznamenaly 0,8% nárůst ve srovnání se stejným obdobím roku 2020. Zisk na úrovni EBITDA za prvních 9 měsíců roku 2021 dosáhl 100,7 milionů HRK, tedy 14% nárůstu v porovnání se stejným obdobím roku 2020. Zisk byl pozitivně ovlivněn vývojem směnného kurzu chorvatské Kuny.

Níže uvedený vývoj EBITDA za společnost Medika a hotelové společnosti ze Skupiny ukazují zlepšující se situaci v segmentu velkoobchodu se zdravotnickými produkty a v segmentu ubytování a volného času:

Tis. HRK	EBITDA		
	2019	2020	30. září 2021
Medika, d.d.	117 879	124 045	100 722
HTP OREBIĆ d.d.	5 824	1 269	3 963
HTP KORČULA d.d.	21 041	1 730	13 294
AMINESS d.d.	74 576	12 171	91 872
HOTELI NJIVICE d.o.o.	36 322	14 185	43 534

S výjimkou výše uvedených událostí, od 31. prosince 2020 nedošlo k žádnému podstatnému nepříznivému dopadu na finanční výkonnost a vyhlídky Skupiny. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu vedení Skupiny dospělo ke konečnému závěru, že neexistuje žádná významná nejistota související s jejím dalším pokračováním jako fungující podnik.

Alternativní ukazatel výkonnosti EBITDA (**EBITDA**) představuje zisk příslušné společnosti Skupiny před započtením úroků, zdaněním, odpisy a amortizací. Alternativní ukazatele výkonnosti jsou ukazatele, které jsou odvozeny z finančního výkaznictví a slouží investorům k přiblížení ekonomické výkonnosti dané společnosti. Ukazatel EBITDA příslušných společností Skupiny uvedených v tabulce výše v kapitole 7.1 Žádná významná negativní změna a v kapitole 3.2 Přehled obchodní činnosti Skupiny je vypočten jako sesouhlasení položek, které jsou uvedeny v tabulkách níže a které jsou uvedeny v účetních závěrkách uvedených společností Skupiny.

EBITDA (v tis. HRK)	MEDIKA			Třetí čtvrtletí končící 30. září 2021
	Rok končící 31. prosince 2019	2020	2021	
Profit from operations (česky: <i>provozní zisk</i> )	92.870	97.251	111.883	Operating income (česky: <i>provozní výnosy</i> ) <i>minus</i> Operating expenses (česky: <i>provozní náklady</i> )
<i>plus</i> Depreciation and amortisation (česky: <i>odpisy a amortizace</i> )	25.010	26.795	29.218	<i>plus</i> Depreciation (česky: <i>odpisy</i> )
<b>EBITDA</b>	<b>117.879</b>	<b>124.045</b>	<b>141.101</b>	<b>100.722</b>

EBITDA společnosti Medika pro rok končící 31. prosince 2019 a 31. prosince 2020 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, které jsou v auditované účetní závěrce společnosti Medika pro rok končící 31. prosince 2020.

EBITDA společnosti MEDIKA pro rok končící 31. prosince 2021 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, kterou jsou v auditované účetní závěrce společnosti Medika pro rok končící 31. prosince 2021.

EBITDA společnosti MEDIKA k 30. září 2021 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, které jsou v neauditované mezitímní účetní závěrce společnosti MEDIKA sestavené k 30. září 2021.

Tyto účetní závěrky jsou veřejně dostupné na stránkách záhřebské burzy cenných papírů na adrese: <https://zse.hr/en>, v sekci *Issuers* a podsekci *Financial Reports*.

Přímý odkaz ke stažení účetní závěrky společnosti Medika pro rok končící 31. prosince 2020: <https://eho.zse.hr/fileadmin/issuers/MDKA/FI-MDKA-d65ca55cdf7e7349e9d33d5f9cdd096d.pdf>

Přímý odkaz ke stažení účetní závěrky společnosti Medika pro třetí čtvrtletí roku 2021: <https://eho.zse.hr/fileadmin/issuers/MDKA/FI-MDKA-ff028f260945e0edb443f6a0effda418.pdf>

Přímý odkaz ke stažení účetní závěrky společnosti Medika pro rok končící 31. prosince 2021:  
<https://eho.zse.hr/fileadmin/issuers/MDKA/FI-MDKA-38e7311a131f5a02728bce3463dbd4d1.pdf>

<b>HTP OREBIĆ</b>				
<b>EBITDA (v HRK)</b>	<b>Rok končící 31. prosince</b>		<b>Třetí čtvrtletí končící 30. září</b>	
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	
Dobit (Gubitak) iz redovnih aktivnosti (česky: <i>provozní zisk</i> )	2.594.992	- 1.944.681	Poslovni prihodi (česky: <i>tržby</i> )	15.124.459
			<i>minus</i> poslovni rashodi (česky: <i>provozní náklady</i> )	13.517.795
<i>plus</i> Amortizacije i umanjenje vrijednosti (česky: <i>odpisy a amortizace</i> )	3.229.364	3.213.770	<i>plus</i> Amortizacija (česky: <i>Amortizace</i> )	4.923.031
<b>EBITDA</b>	<b>5.824.356</b>	<b>1.269.089</b>		<b>3.962.657</b>

EBITDA společnosti HTP OREBIĆ pro rok končící 31. prosince 2019 a 31. prosince 2020 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, které jsou v auditované účetní závěrce společnosti HTP OREBIĆ pro rok končící 31. prosince 2020.

EBITDA společnosti HTP OREBIĆ k 30. září 2021 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, které jsou v neauditované mezitímní účetní závěrce společnosti HTP OREBIĆ sestavené k 30. září 2021.

Tyto účetní závěrky jsou veřejně dostupné na stránkách záhřebské burzy cenných papírů na adrese: <https://zse.hr/en>, v sekci *Issuers* a podsekci *Financial Reports*.

Přímý odkaz ke stažení účetní závěrky společnosti HTP OREBIĆ pro rok končící 31. prosince 2020:  
<https://eho.zse.hr/fileadmin/issuers/HTPO/FI-HTPO-74d201cb683f4c0bb5a084fbd9588898.pdf>

Přímý odkaz ke stažení účetní závěrky společnosti HTP OREBIĆ pro třetí čtvrtletí roku 2021:  
<https://eho.zse.hr/fileadmin/issuers/HTPO/FI-HTPO-c49fde1149ee4303d828a8830dfc53e7.xlsx>

<b>HTP KORČULA</b>				
<b>EBITDA (v HRK)</b>	<b>Rok končící 31. prosince</b>		<b>Třetí čtvrtletí končící 30. září</b>	
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	
Poslovni prihodi (česky: <i>tržby</i> )	72.422.487	28.425.893	Poslovni prihodi (česky: <i>tržby</i> )	40.875.720
<i>minus</i> Poslovni rashodi (česky: <i>provozní náklady</i> )	65.625.240	40.967.462	<i>minus</i> Poslovni rashodi (česky: <i>provozní náklady</i> )	38.090.618
<i>plus</i> Amortizacije (česky: <i>amortizace</i> )	14.243.717	14.271.845	<i>plus</i> Amortizacije (česky: <i>amortizace</i> )	10.508.556
<b>EBITDA</b>	<b>21.040.966</b>	<b>1.730.276</b>		<b>13.293.658</b>

EBITDA společnosti HTP KORČULA pro rok končící 31. prosince 2019 a 31. prosince 2020 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, které jsou v auditované účetní závěrce společnosti HTP KORČULA pro rok končící 31. prosince 2020.



EBITDA společnosti HTP KORČULA k 30. září 2021 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, které jsou v neauditované mezitimní účetní závěrce společnosti HTP KORČULA sestavené k 30. září 2021.

Tyto účetní závěrky jsou veřejně dostupná na stránkách záhřebské burzy cenných papírů na adrese: <https://zse.hr/en>, v sekci *Issuers* a podsekci *Financial Reports*.

Přímý odkaz ke stažení účetní závěrky společnosti HTP KORČULA pro rok končící 31. prosince 2019: <https://eho.zse.hr/fileadmin/issuers/migrated/financials/HTPK-fin2019-1Y-REV-N-HR.pdf>

Přímý odkaz ke stažení účetní závěrky společnosti HTP KORČULA pro rok končící 31. prosince 2020: <https://eho.zse.hr/fileadmin/issuers/HTPK/FI-HTPK-4ebd94e8a0e94ec94c089288bc0fa792.pdf>

Přímý odkaz ke stažení účetní závěrky společnosti HTP KORČULA pro třetí čtvrtletí roku 2021: <https://eho.zse.hr/fileadmin/issuers/HTPK/FI-HTPK-d998e624067f39cafb93dce5e47eb092.xlsx>

<b>AMINESS</b>				
<b>EBITDA (v tis. HRK)</b>	<b>Rok končící 31. prosince</b>		<b>Třetí čtvrtletí končící 30. září</b>	
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	
Dobit (Gubitak) iz redovnih aktivnosti (česky: <i>provozní zisk</i> )	35.688	- 26.229	Poslovni prihodi (česky: <i>tržby</i> )	191.954
			<i>minus</i> Poslovni rashodi (česky: <i>provozní náklady</i> )	127.811
<i>plus</i> Amortizacija (česky: <i>amortizace</i> )	38.889	38.399		27.728
<b>EBITDA</b>	<b>74.576</b>	<b>12.170</b>		<b>91.871</b>

EBITDA společnosti AMINESS pro rok končící 31. prosince 2019 a 31. prosince 2020 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, které jsou v auditované účetní závěrce společnosti AMINESS pro rok končící 31. prosince 2020.

Tato účetní závěrka je veřejně dostupná na chorvatských vládních stránkách FINA na adrese: <http://rgfi.fina.hr/JavnaObjava-web/jsp/prijavaKorisnika.jsp>, v sekci *Published reports*. Pro vyhledávání na stránkách FINA je nutno se bezplatně zaregistrovat uvedením své emailové adresy a zvolením hesla.

EBITDA společnosti AMINESS k 30. září 2021 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, které jsou v neauditované mezitimní účetní závěrce společnosti AMINESS sestavené k 30. září 2021. Tato závěrka je veřejně dostupná na webových stránkách Emitenta na adrese: [i.jtpegcroatiafinancing.com](http://i.jtpegcroatiafinancing.com), v sekci *Dokumenty* a podsekci *Jiné*.

Přímý odkaz ke stažení mezitimní účetní závěrky společnosti AMINESS sestavené k 30. září 2021: [http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/Aminess FS 30.09.2021\\_1\\_.pdf](http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/Aminess FS 30.09.2021_1_.pdf)

<b>HOTELI NJIVICE</b>				
<b>EBITDA (v tis. HRK)</b>	<b>Rok končící 31. prosince</b>		<b>Třetí čtvrtletí končící 30. září</b>	
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	
Poslovni prihodi (česky: <i>tržby</i> )	102.023	47.518		82.842
<i>minus</i> Poslovni rashodi (česky: <i>provozní náklady</i> )	82.780	52.747		53.513

<i>plus</i> Amortizacije (česky: <i>amortizace</i> )	17.080	19.414	14.199
<b>EBITDA</b>	<b>36.323</b>	<b>14.185</b>	<b>43.528</b>

EBITDA společnosti HOTELI NJIVICE pro rok končící 31. prosince 2019 a 31. prosince 2020 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, které jsou v auditované účetní závěrce společnosti HOTELI NJIVICE pro rok končící 31. prosince 2020.

Tato účetní závěrka je veřejně dostupná na chorvatských vládních stránkách FINA na adrese: <http://rgfi.fina.hr/JavnaObjava-web/jsp/prijavaKorisnika.jsp>, v sekci *Published reports*. Pro vyhledávání na stránkách FINA je nutno se bezplatně zaregistrovat uvedením své emailové adresy a zvolením hesla.

EBITDA společnosti HOTELI NJIVICE k 30. září 2021 je vypočtena z položek uvedených v tabulce výše, které jsou v neauditované mezitímní účetní závěrce společnosti HOTELI NJIVICE sestavené k 30. září 2021. Tato závěrka je veřejně dostupná na webových stránkách Emitenta na adrese: [i.jtpegcroatiafinancing.com](http://i.jtpegcroatiafinancing.com), v sekci *Dokumenty* a podsekci *Jiné*.

Prímý odkaz ke stažení mezitímní účetní závěrky společnosti HOTELI NJIVICE sestavené k 30. září 2021: [http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/HNJ\\_FS\\_30.09.2021\\_.pdf](http://i.jtpegcroatiafinancing.com/sites/default/files/HNJ_FS_30.09.2021_.pdf)

## 7.2 Informace o známých trendech

### *Velkoobchod s farmaceutickými výrobky provozní společnosti Medika*

Společnost Medika bude nadále udržovat distribuci léčiv a zdravotnických prostředků jako svou hlavní činnost a podporovat provozy týkající se těch výrobků, které tvoří hlavní činnost společnosti. Medika bude dále pokračovat v rozšiřování sítě lékáren Prima Pharmer po celém území Chorvatské republiky.

Pandemie Covid-19 způsobila změny v chování spotřebitelů ve všech segmentech ekonomiky včetně sektoru zdravotnictví. Ale zatímco ostatní odvětví čelila zásadním klesajícím vlivům, zdravotnictví čelilo zvýšené poptávce.

V březnu 2020 došlo k velkému nárůstu spotřeby léků a lékařských produktů v důsledku vytváření zásob obyvatel v domácnostech. Růst tržeb z prodeje a obchodních činností pokračoval během následujících měsíců, avšak byl pomalejší než na začátku pandemie. Podle informací zveřejněných v mezitímní zprávě společnosti Medika<sup>12</sup> zaznamenal trh s farmaceutickými výrobky za prvních 9 měsíců roku 2021 nárůst oproti stejnému období roku 2020 o 5,9 %. Růst tržeb Mediky ovšem vykázal nárůst pouze 0,8 % a tedy se i snížil tržní podíl společnosti.

V době pandemie zažila společnost Medika změny v obchodních aktivitách oproti stejným měsícům předchozích let tak, že zákazníci lékáren začali kupovat sortiment na ochranu a prevenci nemocí (ochranné masky, rukavice, dezinfekční prostředky, atd.), přičemž prodej takzvaných produktů pro zdravý životní styl poklesl.

Jelikož Medika je součástí systému zdravotní péče a nezaznamenala pokles svého podnikání z hlediska výnosů ani podnikatelské činnosti, Emitent dospěl k závěru, že Covid-19 neměl na ni tak negativní dopad jako na některé jiné segmenty ekonomiky (letecká doprava, cestovní kanceláře atd.).

Velkoobchod s léky se vyznačuje přísnou regulací. Trend změny předpisů za posledních 20 let je takový, že regulace se stává přísnější a složitější, tj. obchodní pravidla jsou stále náročnější a komplikovanější, což má za následek vyšší náklady na investice do infrastruktury. Vedení společnosti Medika očekává, že regulace se bude vyvíjet směrem k liberalizaci a snížení složitosti právních předpisů týkajících se fungování velkoobchodu, tj. prodeje léků a léčiv. V distribučním kanálu lékáren, kromě složitosti předpisů týkajících se prodeje nebo výdeje léků pacientům, existuje i poměrně přísná regulace na vnitrostátní úrovni, která upravuje

<sup>12</sup> Viz: [https://www.medika.hr/media/2661/interim-report-i-ix-2021\\_-group-medika.pdf](https://www.medika.hr/media/2661/interim-report-i-ix-2021_-group-medika.pdf)

zřizování nových lékáren nebo přemísťování stávajících lékáren. Vedení společnosti Medika na základě příkladů z některých zemí EU v tomto směru neočekává liberalizaci.

#### *Podnikání v cestovním ruchu (hotely a volný čas) provozní společnosti Aminess*

Trendy, které budou mít dopad na aktivity Aminess, vysoce korelují s pandemií COVID-19- Vedení Aminess očekává pomalé oživení trhu cestovního ruchu, který dosáhne hodnoty z období před pandemií COVID-19 až během následujících tří až čtyř let. Rok 2021 nicméně předčil očekávání, když celkové tržby za hotely vlastněné či spravované Aminess dosáhly 81 % tržeb rekordního roku 2019.

Vzhledem k výborné lokalitě Istriie, která je dobře dostupná dálnicemi ze zemí odkud přijíždí většina návštěvníků, očekává vedení Aminess i nadále rychlejší zotavování hotelů a turistických zařízení na Istrii, než těch, které jsou umístěny v Dalmácii, která je silně závislá na letecké dopravě.

Budoucí aktivity společnosti Aminess budou také výrazně záviset na investicích do nemovitostí (výstavba nového hotelu, rekonstrukce existujících hotelů, kempů, restaurací a dalších zařízení), protože většina nemovitostí již dosáhla svého plného potenciálu. To samozřejmě bude záviset na tom, jak těžké bude vrátit se k „normálu“ před pandemií COVID-19.

Provozovatelé pohostinství jsou vystaveni riziku spojenému s koncesemi a jejich udělováním, zejména u pozemků v těsné blízkosti pobřežní „námořní oblasti“ (zhruba 10 metrů od pobřeží, přičemž tato vzdálenost závisí na konkrétní lokalitě), některých pozemků v okolí hotelů a u pozemků, na kterých se nachází kempy.

Koncese na využívání pobřežních pozemků se udělují ve výběrových řízeních organizovaných dotčenou obcí. Délka koncesí se liší, stejně jako jejich rozsah. Existuje riziko, že stávající držitel koncese (např. hotel) ztratí koncesi a získá ji jiný provozovatel. V žádném případě však nemůže být zamezen přístup do moře, protože ten nelze nikomu odepřít. Ztráta koncese na užívání přímořských pozemků se tak dotýká zejména práva provozovat stánky s občerstvením, lehátka apod. Výnosy z těchto operací jsou z hlediska hotelových výnosů Skupiny nevýznamné.

V oblasti regulace některých pozemků v okolí hotelů a kempů je toto téma upraveno zákonem o turistických pozemcích (Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu). Zákon se týká pozemků, které jsou využívány provozovateli ubytovacích kapacit, ale jsou ve vlastnictví státu či obce. Často jsou tyto pozemky uvnitř kempů, hotelových areálů či turistických resortů a provoz daného zařízení by byl bez využití předmětného státního pozemku nemožný. Cílem zákona je stanovit podmínky využití těchto pozemků, nicméně situace ještě není zcela vyřešena, protože výše nájemného za pozemky v různých lokalitách ještě není stanovena a není jasné, kdy se tak stane. Kromě toho nebyl stanoven přesný rozsah/oblast pozemků, kterou bude moci každá společnost používat. Obecně se očekává, že nová legislativa zvýší poplatky za pronájem těchto pozemků, ale není jasné o kolik. V každém případě, vzhledem k důležitosti cestovního ruchu pro chorvatskou ekonomiku, je pravděpodobné, že jakékoli zvýšení nájemného nebude mít významný negativní dopad na hotelový sektor nebo Skupinu.

### **7.3 Prognózy nebo odhady zisku**

Ručitel nečiní žádnou prognózu ani odhad zisku ve formátu splňujícím požadavky Nařízení o prospektu, proto nebyly do Prospektu zahrnuty.

## **8 Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele**

### **8.1 Představenstvo**

Představenstvo je statutárním orgánem Ručitele. Představenstvu přísluší obchodní vedení Ručitele. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, případně mezitímní účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztrát. Představenstvu náleží také všechna další působnost, kterou stanoví, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Ručitele. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. V souladu se stanovami Ručitele má představenstvo jednoho člena. Funkční období člena představenstva je pět let.

Jediným členem představenstva Ručitele k datu tohoto Prospektu je:

**Ing. Libor Kaiser**                      **člen představenstva**

---

Den vzniku členství:

21. srpna 2017

Pracovní adresa:

Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

Další činnosti a angažmá:

J & T Investment Pool - I- CZK, a.s. (člen dozorčí rady)

EP Industries, a.s. (člen dozorčí rady)

CZECH NEWS CENTER a.s. (člen dozorčí rady)

TYMON a.s. (člen dozorčí rady)

J&T Market Opportunities SICAV a.s. (člen dozorčí rady)

JTPEG CZ Investment 1, a.s. (člen dozorčí rady)

Auctor Holding, a.s. (člen dozorčí rady)

JTPEG CZ Investment 2, a.s. (člen dozorčí rady)

J&T ENERGY HOLDING, a.s. (předseda představenstva)

J&T CAPITAL INVESTMENTS, a.s. (člen představenstva)

J&T CAPITAL PARTNERS, a.s. (člen představenstva)

J&T E-COMMERCE HOLDING, a.s. (předseda představenstva)

## 8.2 Dozorčí rada

Dozorčí rada je nejvyšším kontrolním orgánem Ručitele. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Ručitele. V souladu se stanovami Ručitele má dozorčí jednoho člena, kterého volí a odvolává valná hromada Ručitele. Funkční období člena dozorčí rady je pět let.

Členy Dozorčí rady Ručitele k datu tohoto Prospektu jsou:

<b>Mgr. Miloš Badida</b>	<b>Člen dozorčí rady</b>
--------------------------	--------------------------

Den vzniku členství:	21. srpna 2017
----------------------	----------------

Pracovní adresa:	Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8
------------------	---

Další činnosti a angažmá:	J & T Investment Pool - I- CZK, a.s. (předseda představenstva)
---------------------------	--

OMELYRON s.r.o. (společník a

EP Power Europe, a.s. (člen dozorčí rady)

Hledáme rodiče, o.p.s. (člen dozorčí rady)

Produkce, a.s. (člen dozorčí rady)

J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED, odštěpný závod (ředitel zahraniční osoby)

J&T Market Opportunities SICAV a.s. (člen dozorčí rady)

JTPEG CZ Investment 1, a.s. (člen představenstva)

Marbera Holding, a.s. (člen dozorčí rady)

JTPEG CZ Investment 2, a.s. (člen představenstva)

J&T ENERGY HOLDING, a.s. (člen dozorčí rady)

J&T CAPITAL INVESTMENTS, a.s. (člen dozorčí rady)

J&T CAPITAL PARTNERS, a.s. (člen dozorčí rady)

J&T E-COMMERCE HOLDING, a.s. (člen dozorčí rady)

JTPEG Advisory CZ, a.s. (člen dozorčí rady)

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

Ručitel si je vědom skutečnosti, že může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou členové orgánů Ručitele rovněž členy orgánů dalších společností, které spadají do Skupiny, a sledují tak zájmy své, i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Členové orgánů Ručitele tedy sledují více podnikatelských zájmů různých společností, které se mohou navzájem lišit.

Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména dle Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích. Ručitel

se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společnosti, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

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

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů z individuálních auditovaných účetních závěrek Ručitele za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 a za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 (**Finanční výkazy ručitele**), sestavených podle CAS a z individuální neauditované účetní závěrky za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021 (**Mezitímní finanční výkazy Ručitele**), sestavené podle CAS.

Finanční výkazy ručitele byly ověřeny Auditorem ručitele. Mezitímní finanční výkazy ručitele nebyly ověřeny auditorem.

<i>Rozvaha (v tisících Kč)</i>	<b>30. 6. 2021</b> (neauditováno)	<b>31. 12. 2020</b> (auditováno)	<b>31. 12. 2019</b> (auditováno)
<b>Aktiva</b>			
<b>Aktiva celkem</b>	<b>293 159</b>	<b>299 608</b>	<b>235 804</b>
Stálá aktiva	280 557	280 557	235 647
Oběžná aktiva	12 602	19 051	157
<b>Pasiva</b>			
<b>Pasiva celkem</b>	<b>293 159</b>	<b>299 608</b>	<b>235 804</b>
Vlastní kapitál	168 241	170 379	150 203
Cizí zdroje	124 873	129 229	85 601
<i>Rezervy</i>	-	5 086	-
<i>Závazky</i>	124 873	124 143	85 601
Časové rozlišení pasiv	45	-	-
<b>Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)</b>			
	<b>30. 6. 2021</b> (neauditováno)	<b>31. 12. 2020</b> (auditováno)	<b>31. 12. 2019</b> (auditováno)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	-	26 894	-
Výkonová spotřeba	165	1 182	298
<i>Služby</i>	165	1 182	298
Ostatní provozní náklady	3	-	-
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-168</b>	<b>25 712</b>	<b>-298</b>

Výnosové úroky a podobné výnosy	65	8 371	1 161
<i>Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	0	8 371	1 161
Nákladové úroky a podobné náklady	4 399	8 716	1 250
<i>Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná a ovládající osoba</i>	4 399	8 716	1 250
Ostatní finanční výnosy	3 634	2 827	464
Ostatní finanční náklady	699	2 932	442
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-1 399</b>	<b>- 450</b>	<b>-67</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-1 567</b>	<b>25 262</b>	<b>-365</b>
Daň z příjmů	571	5 086	4
Daň z příjmů splatná	571	5 086	4
<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>-2 138</b>	<b>20 176</b>	<b>-369</b>
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-2 138</b>	<b>20 176</b>	<b>-369</b>
<b>Čistý obrat za účetní období</b>	<b>3 699</b>	<b>38 092</b>	<b>1 625</b>

*Přehled o peněžních tocích (v tisících Kč)*

	30. 6. 2021 (neauditováno)	31. 12. 2020 (auditováno)	31. 12. 2019 (auditováno)
--	-------------------------------	------------------------------	------------------------------

<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>19 044</b>	<b>149</b>	<b>230</b>
---	---------------	------------	------------

*Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)*

Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-1 567	25 262	-365
Úpravy o nepeněžní operace	-752	345	89
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-2 319</b>	<b>25 607</b>	<b>-276</b>
Změna potřeby pracovního kapitálu	-2 600	936	-51

<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>-4 919</b>	<b>26 543</b>	<b>-327</b>
Zaplacená daň z příjmů na běžnou činnost a doměrky daně za minulé období	-1 271	-	-4
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-6 190</b>	<b>26 543</b>	<b>-331</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Nabytí stálých aktiv	-	-36 538	-800
Nabytí dlouhodobého finančního majetku	-	-36 538	-800
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-	-	-82 276
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-</b>	<b>-36 538</b>	<b>-83 076</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	-3 565	28 890	83 276
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>-3 565</b>	<b>28 890</b>	<b>83 326</b>
<b>Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>	<b>-9 755</b>	<b>18 895</b>	<b>-81</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>9 289</b>	<b>19 044</b>	<b>149</b>

## 10 Významná změna finanční pozice Ručitele

Vedení Ručitele sestavilo přehled klíčových událostí po 31. prosinci 2020, tj. po datu, ke kterému byla sestavena poslední auditovaná účetní závěrka Ručitele:

- byla zahájena restrukturalizace skupiny Auctor s cílem zefektivnit strukturu Skupiny a zaměřit se na klíčové podnikání v oblasti velkoobchodu s léky a cestovního ruchu podle původních akvizičních plánů;
- důraz managementu na shromažďování finančních prostředků z prodejů a dividend na pokrytí provozních výdajů a zajištění peněžních toků na dluhovou službu a celkovou likviditu skupiny Auctor; a
- zlepšení organizační efektivity a finanční stability.

*Přehled klíčových událostí po 31. prosinci 2020:*



### Březen 2021

Společnost Aminess získala prostřednictvím povinné nabídky k převzetí dalších 32,55 % společnosti HTP Korčula (s počáteční dohodou o nákupu získáno celkem 90,08 %) a 26,20 % společnosti HTP Orebić (s počáteční dohodou o nákupu získáno celkem 89,25 %).

### Duben 2021

Podepsána smlouva o prodeji neprovozních nemovitostí společnosti Auctor v celkové výši 570.000 EUR; po dokončení transakce v červnu 2021 byl čistý výtěžek z prodeje převeden na rezervní účet Emitenta za účelem splácení dluhopisů. Předmětem prodeje byly dva apartmány, dvě garáže, dvě parkovací stání.

### Květen 2021

Společnost Auctor Holding získala 23 132 akcií společnosti Aminess, které představují 2,64 % základního kapitálu a 2,66 % hlasovacích práv. Připočteme-li dříve získané akcie, drží společnosti Auctor Holding a AK po této transakci společně 764.304 akcií společnosti Aminess, označení LANO-R-A, ISIN: HRLANORA0005, představujících 87,14 % základního kapitálu a 87,84 % hlasovacích práv.

Společnost Medika oznámila dividendu ve výši 1.400 HRK za akcii.

Akcie společnosti SZAIF, byly prodány třemi společnostmi skupiny Auctor za 22,20 HRK za akcii, s tím že veškeré čisté výtěžky z prodeje byly převedeny na rezervní účet Auctor Finance za účelem splácení dluhopisů, ISIN: SK4000018149.

- I. Společnost Auctor Holding prodala 194 204 akcií, představujících 6,37 % základního kapitálu a hlasovacích práv, za celkovou částku 4.311.328,80 HRK.
- II. Společnost Lipa Promet prodala 917 058 akcií, představujících 30,10 % základního kapitálu a hlasovacích práv, za celkovou částku 20.358.687,60 HRK.
- III. Společnost Auctor prodala 101 871 akcií, představujících 3,34 % základního kapitálu a hlasovacích práv, za celkovou částku 2.261.536,20 HRK.

### Červen 2021

Společnost Auctor získala 1.700 akcií společnosti Medika, které společnost Medika vlastnila jako vlastní akcie, představující 5,63 % základního kapitálu a 6,24 % hlasovacích práv. Připočteme-li dříve získané akcie, drží společnosti Auctor Holding a Auctor po této transakci společně 10.585 akcií společnosti Medika, představujících 35,06% základního kapitálu a 36,56% hlasovacích práv. Další 3.929 ks akcií společnosti Medika vlastněných manažery a členem dozorčí rady Mediky má společnost Auctor ve fiduciárním vlastnictví. Spolu s těmito akciemi drží společnosti Auctor Holding a Auctor dohromady 50,13 % hlasovacích práv ve společnosti Medika.

### Srpen 2021

Zbylých 130.000 akcií společnosti SZAIF, bylo prodáno společností Auctor za 22,20 HRK za akcii, s tím že veškeré čisté výtěžky z prodeje byly převedeny na rezervní účet Auctor Finance za účelem splácení dluhopisů.

### Prosinec 2021

Společnost Auctor Alfa získala 51% podíl ve společnosti ROMANA, která vlastní a developuje hotel na Makarske, který po dokončení bude provozován jako 5\* hotel. Hotel by měl být zprovozněn v průběhu roku 2022. Hotel bude provozován pod značkou Aminess.

### Leden 2022

Společnost Aminess kupuje 55 % akcií společnosti Sea Heaven Camps and Resorts a teda získává kontrolu nad touto společností. Společnost Sea Heaven Camps and Resorts je spolu s Ručitelem akcionářem společnosti Marbera Holding. Sea Heaven Camps and Resorts má v Marbera Holding 31% podíl na základním kapitálu a 60 % hlasovacích práv a Ručitel má na společnosti Marbera Holding 69% podíl na

základním kapitálu a 40 % hlasovacích práv. Ručitel zároveň kupuje 35 % akcií společnosti Sea Heaven Camps and Resorts.

V roce 2022 předpokládá Ručitel dokončení této transakce tak, že Ručitel bude finálně vlastnit 45% podíl na základním kapitálu v Sea Heaven Camps and Resorts.

Cílem transakce je výkup původních akcionářů Sea Heaven Camps and Resorts a konsolidace společnosti Hotelu Njivice pod společnost Aminess, která je součástí konsolidačního celku Auctor Holding.

### Únor 2022

Jediný akcionář Ručitele, společnost J&T PRIVATE EQUITY GROUP LIMITED, zvýšil základní kapitál Ručitele o částku 48.393.229 Kč nově na částku 201.805.259 Kč a zároveň poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 8.930.871,12 Kč, obě navýšení formou zápočtu s existující pohledávkou akcionáře vůči Ručiteli.

## **11 Významné smlouvy**

Ručitel má následující finanční závazky vůči sesterské společnosti

- úvěr vůči J&T Private Equity B.V. ve výši jistiny 2.252.986,92 EUR s úrokovou sazbou 8,00 % p.a. a splatností 31. ledna 2025
- úvěr vůči J&T Private Equity B.V. ve výši jistiny 7.100.000 EUR s úrokovou sazbou 8,00 % p.a. a splatností 30. června 2022.

Kromě výše uvedených smluv, ke dni vyhotovení Prospektu neuzavřel Ručitel žádnou významnou smlouvu (kromě smluv uzavřených v rámci běžného obchodního styku), které by mohly způsobit vznik závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by mohl mít významný dopad na schopnost Ručitele ručit za závazky Emitenta z Dluhopisů.

## **12 Zveřejněné dokumenty**

Všechny dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Ručitele, jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta, na adrese [www.jtpegcroatiafinancing.com](http://www.jtpegcroatiafinancing.com), sekce Dokumenty (<http://i.jtpegcroatiafinancing.com/cs/node/3>). Tam je též možno nahlédnout do zakladatelských dokumentů a stanov Ručitele a Smlouvy s administrátorem.

Všechny dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech, nebo na místech, které je nahradí, k dispozici po dobu 10 let od zveřejnění Prospektu.

## XI. ZNĚNÍ RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ

### RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

vydané společností JTPEG Croatia Investments, a.s.

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) **JTPEG Croatia Financing I, a.s.**, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 142 00 279, LEI: 315700J9R8LRE8QDII30, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 27013 (**Emitent**) hodlá na českém kapitálovém trhu vydat dluhopisy podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 710.000.000 Kč (slovy: sedm set deset milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 1.065.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda šedesát pět milionů korun českých), s výnosem určeným na bázi diskontu, splatné v roce 2027 (**Dluhopisy**);
- (B) Dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) mají být Dluhopisy zajištěny ručitelským prohlášením vystaveným společností **JTPEG Croatia Investments, a.s.**, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 063 59 574, LEI: 3157001WDRVT24QKHD41, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 22761 (**Ručitel**); a
- (C) Ručitel souhlasí se zajištěním dluhů Emitenta z Dluhopisů tímto ručitelským prohlášením (**Ručitelské prohlášení**),

činí Ručitel následující:

#### **1 Ručitelské Prohlášení**

- 1.1 Za podmínek článku 2 (Podmínky Ručitelského prohlášení) níže se Ručitel podle ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**) neodvolatelně, absolutně a bezpodmínečně zavazuje uspokojit Zajištěné dluhy (jak jsou definovány níže) na základě písemné výzvy příslušného Vlastníka dluhopisů (jak je tento pojem definován níže), případně jeho oprávněného zástupce, pokud je Emitent nesplní řádně a včas.

Pro účely tohoto Ručitelského prohlášení se **Zajištěnými dluhy** rozumí následující dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů (každý z nich **Vlastník dluhopisů** a společně **Vlastníci dluhopisů**) vyplývající z jimi vlastněných Dluhopisů:

- (i) dluh Emitenta ze splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů vlastněných příslušným Vlastníkem dluhopisů;
- (ii) dluh Emitenta nebo Ručitele vyplývající ze smlouvy nebo smluv uzavřených v souvislosti s vydáním Dluhopisů nebo zajištěním dluhů vyplývajících z Dluhopisů;
- (iii) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému Vlastníku dluhopisů v důsledku neplatnosti nebo zrušení takových Dluhopisů;
- (iv) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů řádně a včas včetně, nikoliv však výlučně, úroku z prodlení,

ať už se jedná o dluhy, které k datu tohoto Ručitelského prohlášení již existují, nebo o dluhy vznikající v budoucnu kdykoli do 10. května 2037 včetně. Nabytí Dluhopisů Vlastníky dluhopisů se pro účely § 2018 odst. 1 věta druhá Občanského zákoníku považuje za přijetí ručení na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

- 1.2 Výzva Vlastníka dluhopisů podle článku 1.1 výše musí být učiněna v českém nebo anglickém jazyce a musí být Ručiteli doručena doporučenou poštou prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s., nebo jiné osoby, jež bude specifikována v Emisních podmínkách jako administrátor (**Administrátor**), na adresu jeho určené provozovny, která bude specifikována v Emisních podmínkách (**Určená provozovna**). K okamžiku učinění tohoto Ručitelského prohlášení je určenou provozovnou společností J&T BANKA, a.s. Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika. Administrátor Ručitele o doručení výzvy neprodleně informuje. Výzvu musí podepsat (a) příslušný Vlastník dluhopisů, nebo (b) oprávněný zástupce Vlastníka dluhopisů, přičemž podpis na výzvě musí být úředně ověřen a v případě potřeby musí být doručena spolu s dokumenty dostatečně prokazujícími oprávnění podepisující osoby jednat jménem příslušného Vlastníka dluhopisů.
- 1.3 Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný 10. (desátý) pracovní den následující po obdržení výzvy Ručitelem od příslušného Vlastníka dluhopisů podle článku 1.1 a 1.2 výše.
- 1.4 Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné výzvy jednotlivých Vlastníků dluhopisů dle článku 1.1 a 1.2 výše.

## **2 Podmínky Ručitelského prohlášení**

- 2.1 Ručitel poskytuje ručení do doby úplného splnění a uspokojení Zajištěných dluhů.
- 2.2 Dluhy Ručitele vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují jeho nezajištěné a nepodřízené dluhy, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
- 2.3 Částka Zajištěných dluhů vyplývající na základě a v souvislosti s Dluhopisy, které Ručitel zaručuje a které uspokojí podle článku 1 (Ručitelské Prohlášení) výše je omezena částkou 2.000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých) (Maximální částka).
- 2.4 Pokud by splněním Zajištěných dluhů na základě výzev doručených ve stejný den byla překročena Maximální částka, veškerá práva na splnění Zajištěných dluhů vykonaná ve stejný den budou uspokojena poměrně v závislosti na částce Zajištěných dluhů, ve vztahu ke kterým byly učiněny příslušné výzvy podle tohoto Ručitelského prohlášení, tak, aby celková částka splněných Zajištěných dluhů nepřekročila Maximální částku. Zajištěné dluhy, které po dosažení Maximální částky zůstanou neuspokojeny, Ručitel nesplní a nenahradí.
- 2.5 Bez ohledu na článek 1.1 výše, může věřitel Zajištěného dluhu učinit výzvu a Ručitel je povinen učinit platbu ke splnění jakéhokoli Zajištěného dluhu podle tohoto Ručitelského prohlášení, pouze pokud (a v době, ve které) jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a toto porušení trvá a zůstane nenapraveno déle než 10 (deset) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Administrátor Emitenta a Ručitele o doručení upozornění podle tohoto článku neprodleně informuje.

## **3 Emisní Podmínky**

Ručitel tímto potvrzuje, že (i) je plně seznámen s Emisními podmínkami a (ii) bude dodržovat ustanovení Emisních podmínek (včetně jakýchkoliv omezení či povinností) vztahující se k Ručiteli.

## **4 Platby**

Všechny platby Ručitele podle tohoto Ručitelského prohlášení se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím Administrátora. Všechny platby

učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě tohoto Ručitelského prohlášení budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek.

## **5 Prohlášení vůči vlastníkům Dluhopisů**

5.1 Ručitel prohlašuje, že:

- (a) toto Ručitelské prohlášení zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v tomto Ručitelském prohlášení,
- (b) má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení,
- (c) má plnou pravomoc, zákonné oprávnění a kompetenci a obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a k uspokojení Zajištěných dluhů,
- (d) že je akciovou společností řádně založenou a existující v souladu s právem České republiky,
- (e) má plné a neomezené právo vlastnit svůj majetek a příslušná povolení potřebná ke svému podnikání a toto podnikání provozuje ve všech podstatných ohledech v souladu s právními předpisy,
- (f) valná hromada Ručitele ani žádný soud nerozhodl o zrušení Ručitele s likvidací nebo bez likvidace,
- (g) ve vztahu k Ručiteli nebyl podán žádný insolvenční návrh a Ručitel ani nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat,
- (h) žádný soud neprohlásil úpadek Ručitele ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil reorganizaci Ručitele, ani nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku Ručitele,
- (i) Ručitel ne zahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě,
- (j) Ručitel není v úpadku, tedy není v platební neschopnosti ani předlužen,
- (k) žádný z případů uvedených v odstavcích (f) až (j) výše dle vědomí Ručitele nehrozí; a
- (l) podle žádného právního řádu jiného než českého nenastala jakákoli skutečnost obdobná případům uvedených v odstavcích (a) až (k).

## **6 Splacení Emitentem**

6.1 Pokud bude platba přijata Vlastníkem dluhopisů, nebo jiná povinnost plněná ve prospěch nebo na pokyn Vlastníka dluhopisů prohlášena za neplatnou či neúčinnou podle jakéhokoli pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu nebo obdobnému řízení vedenému proti Emitentovi nebo Ručiteli, pak taková platba či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitele, a Ručitelské prohlášení bude nadále platné a účinné a bude zajišťovat jakékoli takové platby či povinnosti.

## **7 Závěrečná ustanovení**

- 7.1 Toto Ručiteltské prohlášení a veškeré mimosmluvní závazky vznikající na základě tohoto Ručiteltského prohlášení se budou řídit a budou vykládány v souladu s právem České republiky, tj. zejména Občanským zákoníkem.
- 7.2 Vznikne-li v souvislosti s tímto Ručiteltským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení jakýkoli spor, bude takový spor předložen a s konečnou platností vyřešen věcně příslušným soudem v Praze.
- 7.3 Pokud z jakéhokoli důvodu jakékoli ustanovení tohoto Ručiteltského prohlášení je nebo se stane zcela či zčásti nezákonným, neplatným nebo nevymahatelným, nebude to mít žádný vliv na platnost ani vymahatelnost jakéhokoli z ostatních ustanovení tohoto Ručiteltského prohlášení a tato ustanovení zůstanou ve všech ohledech platná a vymahatelná.
- 7.4 Pojmy s počátečním velkým písmenem definované v Emisních podmínkách mají, pokud nejsou výslovně nadefinovány jinak, stejný význam v tomto Ručiteltském prohlášení.

**JTPEG Croatia Investments, a.s.**

V Praze dne 11. dubna 2022



Jméno: Ing. Libor Kaiser  
Funkce: člen představenstva

## XII. ZDANĚNÍ

### 1 Zdanění v České republice

*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 inkasování příjmů v podobě výnosu Dluhopisu podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.*

*Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy státu, ve kterém je investor daňovým rezidentem, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.*

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o daních z příjmů**), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezhledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) 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 této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (**Novela ZDP 2021**). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 1. ledna 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. prosinci 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však značně kontroverzní. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tedy v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, dle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k dluhopisům.

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.

Pro účely popisu zdanění v České republice mají v této kapitole následující pojmy níže uvedený význam:

**Daňový rezident ČR** znamená poplatníka daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

**Daňový nerezident ČR** se znamená poplatníka daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

**Diskont** se znamená kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.

**Diskontovaný dluhopis** znamená dluhopis, jehož emisní kurz je nižší než jeho jmenovitá hodnota. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Diskontovaným dluhopisem je i takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

**Kupón** znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. Diskontem). Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí Prémie za předčasnou splatnost.

**Kupónový dluhopis** znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

**Plátce daně** znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

**Právnícká osoba** znamená poplatníka daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právnických osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

**Prémie za předčasnou splatnost** znamená jakýkoli mimořádný výnos dluhopisu vyplacený emitentem při předčasné splatnosti dluhopisu.

**Skutečný vlastník** znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

**Smlouva o zamezení dvojího zdanění** znamená platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění uzavřenou Českou republikou se státem, ve kterém je podle této smlouvy Daňový nerezident ČR považován za daňového rezidenta. V případě Tchaj-wanu se za Smlouvu o zamezení dvojího zdanění považuje zákon č. 45/2020 Sb., o zamezení dvojímu zdanění ve vztahu k Tchaj-wanu, ve znění pozdějších předpisů.

**Srážková daň** znamená zvláštní sazbu daně vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

**Stálá provozovna v ČR** znamená stálou provozovnu na území České republiky podle Zákona o daních z příjmů při zohlednění případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

**Zajištění daně** znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím) při výplatě zdanitelného příjmu.

## Úrokový příjem

### **Daňoví rezidenti ČR**

#### (a) *Fyzické osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 %, která představuje konečné zdanění Kupónu v České republice.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem a který tato fyzická osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl.

#### (b) *Právnícké osoby*



Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu obecně na akruální bázi.

### **Daňoví nerezidenti ČR**

#### **(a) Fyzické osoby**

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/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. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového priznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém priznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrná mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. U fyzické osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém priznání. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který tato fyzická osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl bez limitace výši Diskontu.

#### **(b) Právnícké osoby**

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/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. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového priznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém priznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém priznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou Právnícká osoba tento Dluhopis nabyla. U Právnícké osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání. V případě, že Právnícká osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který tato Právnícká osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl bez limitace výše Diskontu.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) obecně na akruální bázi.

### **Zisky/ztráty z prodeje**

#### ***Daňoví rezidenti ČR***

##### *(a) Fyzické osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

##### *(b) Právnícké osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou 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.

#### ***Daňoví nerezidenti ČR***

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy:

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně v ČR, kterou zde má prodávající, nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů jinému Daňovému nerezidentovi, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani Stálé provozovně v ČR prodávajícího, ani Stále provozovně v ČR kupujícího, nepodléhají v České republice zdanění.

(a) *Fyzické osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých a celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková fyzická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

(b) *Právnícké osoby*

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě Právnické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková Právnická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stále provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

### ***Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění***

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů, v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedrží Dluhopisy prostřednictvím Stále provozovny v ČR. 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 příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

### ***Oznamovací povinnost***

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převýší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

### XIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ A DEVIZOVÁ REGULACE

*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 v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

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 právnickým 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 přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

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

## **XIV. VŠEOBECNÉ INFORMACE**

### **1 Interní schválení**

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím správní rady Emitenta ze dne 7. dubna 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. dubna 2022, č.j. 2022/041433/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00011/CNB/572, které nabylo právní moci dne 23. dubna 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. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

### **4 Datum Prospektu**

Prospekt byl vyhotoven dne 21. dubna 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 uveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

V kapitole 3.2 Prospektu s názvem *Přehled obchodní činnosti Skupiny* použil Emitent veřejně dostupné informace zveřejněné na internetových stránkách:

- Chorvatské obchodní komory, dokument s názvem „Cestovní ruch v roce 2016“, k dispozici v chorvatském jazyce na: <https://www.hgk.hr/documents/aktualna-tema-turizam-u-20165899d9633ad81.pdf>.
- Chorvatské rady pro cestovní ruch, informace o průběhu sezóny, k dispozici v Chorvatském jazyce na: <https://www.htz.hr/hr-HR/informacije-o-trzistima/informacije-o-tijeku-sezone>.
- Chorvatského statistického úřadu, dokument: “Příjezdy a přenocování turistů v roce 2019”, ze dne 28. února 2020, k dispozici na: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2019/04-03-02\\_01\\_2019.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2019/04-03-02_01_2019.htm).
- Chorvatské rady pro cestovní ruch, Cestovní ruch v číslech podle let, k dispozici na: <https://www.htz.hr/en-GB/tourism-information/tourism-analysis/tourism-figures>.
- Benchmarking – Fakulta managementu cestovního ruchu, zpráva o hotelech/kempech za rok 2019, k dispozici na: <http://www.hotel-benchmarking.com/index.php>.
- Interní analýza Emitenta založená na dostupných auditovaných finančních zprávách společností uvedených v tabulce za rok 2018, k dispozici na adrese: [www.zse.hr](http://www.zse.hr).

- Finanční informace o společnosti Medika pocházejí z jejich finančních výkazů zveřejněných na internetových stránkách společnosti Medika a Záhřebské burzy cenných papírů: <http://www.medika.hr/en/investors/financial-statements/> a [www.zse.hr](http://www.zse.hr).

## **6**      **Definice**

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



## INDEX

- ADR, 72, 73  
AK, 64  
Aminess, 19  
Aranžér, 29  
Auctor, 64  
Auctor Alfa, 64  
Auctor Finance, 64  
Auctor Holding, 11, 64  
Auditor emitenta, 57  
Auditor ručitele, 62  
Auditor Ručitele, 10  
BCPP, 1  
CAS, 5, 62  
Centrální depozitář, 2, 7  
cizí rozhodnutí, 102  
ČNB, 2  
Daňový nerezident ČR, 95  
Daňový rezident ČR, 95  
Datum emise, 1  
Den předčasné splatnosti, 9  
Diskont, 95  
Diskontovaný dluhopis, 95  
Dluhopisy, 1  
EBITDA, 79  
Emise, 1  
Emisní podmínky, 1  
Emitent, 1  
Finanční výkazy ručitele, 86  
HALMED, 23, 73  
Hoteli Njivice, 15  
HTP Korčula, 20  
HTP Orebic, 20  
HZZO, 19  
IFRS, 5, 57  
Jediný akcionář, 8  
Kotační agent, 7  
KPIs, 72  
Krizový zákon, 95  
Kupón, 96  
Kupónový dluhopis, 96  
Lipa-Promet, 64  
Manažer, 2  
Marbera Holding, 11  
Medika, 18, 64  
Mezitímní finanční výkazy ručitele, 86  
MiFID II, 31  
Mimořádný výnos, 10  
Nařízení 1215/2012, 101  
Nařízení o prospektu, 1  
Novela ZDP 2021, 95  
Občanský zákoník, 8  
Objednávka, 14, 29  
Plátce daně, 96  
Právnícká osoba, 96  
Prémie za předčasnou splatnost, 96  
Prospekt, 1  
Prováděcí nařízení, 4  
Příkazní smlouva, 29  
Regulovaný trh BCPP, 1  
RevPAR, 72  
ROMANA, 66  
Ručení, 10  
Ručitel, 1, 8, 62  
Ručitelské prohlášení, 10  
Sea Heaven Camps and Resorts, 11  
Skupina, 11, 18, 64  
skupina Auctor, 64  
Skutečný vlastník, 96  
Smlouva o upsání, 29  
Smlouva o zamezení dvojího zdanění, 96  
Srážková daň, 96  
Stálá provozovna v ČR, 96  
SZAIF, 66  
TRevPAR, 72  
tržní úroková sazba, 24  
Ústavní zákon o bezpečnosti ČR, 95  
Velká Británie, 32  
Zajištění daně, 96  
Zákon o bankách, 15  
Zákon o cenných papírech USA, 4  
Zákon o daních z příjmů, 95  
Zákon o dluhopisech, 9  
Zákon o obchodních korporacích, 8, 58  
ZMPS, 101  
Živnostenský zákon, 8, 58

## ADRESY

### EMITENT

**JTPEG Croatia Financing I, a.s.**  
Česká republika

### RUČITEL

**JTPEG Croatia Investments, a.s.**  
Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8  
Česká republika

### ARANŽÉR

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

### MANAŽER

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

### PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA

**Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka**  
Karolinská 707/7  
186 00 Praha 8  
Česká republika

### AUDITOR EMITENTA

**VGD – AUDIT, s.r.o.**  
Bělehradská 18  
140 00 Praha 4  
Česká republika

### AUDITOR RUČITELE

**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**  
Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika