

Saunia, s.r.o.**PROSPEKT DLUHOPISŮ
s pevným výnosem
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 250.000.000,-Kč
splatných v roce 2022
ISIN: CZ0003519159**

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (dále také jako „**Prospekt**“) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 250.000.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých), která může být za podmínek uvedených v Prospektu navýšena až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty dluhopisů, se splatností v roce 2022, vydávaných obchodní společností Saunia, s.r.o., IČO: 27633594, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Olivova 2096/4, PSČ 11000, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 120349 (dále také jako „**Emitent**“).

Cena dluhopisů Emitenta je stanovena v článku 5.2. Umístění a nabídka dluhopisů tohoto Prospektu. Konečná cena dluhopisů Emitenta, které budou veřejně nabídnuty, bude oznámena České národní bance (dále také jako „**ČNB**“) a uveřejněna stejným způsobem jakým je uveřejněn tento Prospekt.

Platby z dluhopisů Emitenta budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb vlastníkům dluhopisů Emitenta sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníkům dluhopisů Emitenta náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků.

Administrátorem a agentem pro výpočty v souvislosti s nabídkou dluhopisu bude UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále také jako „**Administrátor**“).

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do dluhopisů Emitenta.

Tento Prospekt je vyhotoven pro účely veřejné nabídky dluhopisů Emitenta ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (dále také jako „**ZPKT**“).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě dluhopisů Emitenta jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani dluhopisy Emitenta nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB.

Tento Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2018/067563/CNB/570, sp.zn. S-Sp-2018/00027/CNB/572, ze dne 29. května.2018, které nabylo právní moci dne 30. května 2018. Rozhodnutím o schválení Prospektu ČNB osvědčuje, že schválený Prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda dluhopis nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí

ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu dluhopisu.

Tento Prospekt byl vyhotoven a informace v něm obsažené jsou aktuální ke dni 25. května 2018. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky dluhopisů Emitenta k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek Prospektu bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

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

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

OBSAH

1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ.....	6
2. SHRUTÍ PROSPEKTU.....	8
3. RIZIKOVÉ FAKTORY	16
3.1. RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S EMITENTEM.....	16
3.2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM	20
4. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	24
5. NABÍDKA A PRODEJ	25
5.1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE	25
5.2. UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ	25
5.3. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	27
5.4. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ.....	27
6. EMISNÍ PODMÍNKY	29
6.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ.....	29
6.1.1. Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota.....	29
6.1.2. Oddělitelnost práv na výnos, výměnná a předkupní práva.....	29
6.1.3. Převoditelnost Dluhopisů.....	29
6.1.4. Vlastníci Dluhopisů.....	30
6.1.5. Převod Dluhopisů.....	30
6.1.6. Ohodnocení finanční způsobilosti	30
6.2. OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ.....	30
6.2.1. Datum emise	30
6.2.2. Emisní kurz	30
6.2.3. Způsob a místo upisování Dluhopisů	30
6.2.4. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, emisní lhůta a dodatečná emisní lhůta	32
6.3. STATUS DLUHOPISŮ, PROHLÁŠENÍ A POVINNOSTI EMITENTA TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ.....	32
6.3.1. Status Dluhopisů.....	32
6.3.2. Prohlášení a povinnosti Emitenta týkající se Dluhopisů	32
6.4. VÝNOS DLUHOPISŮ.....	33
6.5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ	33

6.5.1.	Konečné splacení	33
6.5.2.	Odkoupení Dluhopisů	33
6.5.3.	Zánik Dluhopisů	33
6.5.4.	Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta	34
6.5.5.	Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí vlastníků Dluhopisů .	34
6.5.6.	Předčasné splacení Dluhopisů při výskytu rozhodné skutečnosti.	34
6.5.7.	Společná ustanovení pro předčasné splacení Dluhopisů	35
6.6.	PLATEBNÍ PODMÍNKY	35
6.6.1.	Měna plateb	35
6.6.2.	Den výplaty	35
6.6.3.	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy	35
6.6.4.	Provádění plateb	35
6.6.5.	Změna místa a způsobu provádění plateb	37
6.7.	ZDANĚNÍ	37
6.8.	PROMLČENÍ	38
6.9.	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	38
6.9.1.	Působnost a svolání Schůze	38
6.9.2.	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní	39
6.9.3.	Průběh Schůze a rozhodování na ní	39
6.9.4.	Některá další práva vlastníků Dluhopisů	41
6.9.5.	Zápis z jednání	41
6.9.6.	Změny Emisních podmínek	41
6.10.	OZNÁMENÍ	42
6.11.	ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK	42
7.	ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI	43
8.	DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ	44
9.	INFORMACE O EMITENTOVI	46
9.1.	ODPOVĚDNÉ OSOBY	46
9.2.	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI	46
9.3.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	47
9.4.	RIZIKOVÉ FAKTORY	52
9.5.	ÚDAJE O EMITENTOVI	52
9.5.1.	Základní údaje	52
9.5.2.	Historie a vývoj Emitenta	52

9.5.3. Organizační struktura.....	53
9.5.4. Investice Emitenta	54
9.6. DCEŘINÁ SPOLEČNOST EMITENTA	54
9.7. PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	54
9.7.1. Hlavní činnosti.....	54
9.7.2. Hlavní trhy.....	56
9.7.3. Trh saunování v České republice	56
9.7.4. Postavení Emitenta v hospodářské soutěži	56
9.8. INFORMACE O TRENDECH.....	57
9.9. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU	58
9.10. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	58
9.10.1. Jednatel Emitenta.....	58
9.10.2. Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti	58
9.11. SPOLEČNÍCI.....	59
9.12. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA.....	60
9.12.1. Historické finanční údaje.....	60
9.12.2. Mezitímní finanční údaje.....	60
9.12.3. Soudní a rozhodčí řízení.....	61
9.12.4. Významná změna obchodní nebo finanční situace Emitenta	61
9.13. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	61
9.13.1. Základní kapitál	61
9.13.2. Zakladatelské dokumenty Emitenta.....	61
9.14. VÝZNAMNÉ SMLOUVY	61
9.15. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU	62
9.16. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	62
10. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	64
11. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	68
12. VŠEOBECNÉ INFORMACE	70

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

1. DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Prospekt je prospektem ve smyslu ZPKT, který Emitent vyhotovil jako jednotný dokument. Žádný státní orgán, s výjimkou ČNB, ani jiná osoba tento Prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé.

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

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě akcií Emitenta jsou v některých zemích omezeny právními předpisy. Dluhopisy Emitenta, ani Prospekt nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy Emitenta takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji dluhopisů Emitenta nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k dluhopisům Emitenta.

Nabyvatelům dluhopisů Emitenta, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí. Vlastníci dluhopisů Emitenta, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení dluhopisů Emitenta, a rovněž prodej dluhopisů Emitenta do zahraničí nebo nákup dluhopisů Emitenta ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s dluhopisy Emitenta a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnost.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 9 do 14 hod. k nahlédnutí u Emitenta v jeho sídle. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce www.saunia.cz v sekci „Pro investory“.

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

samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

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

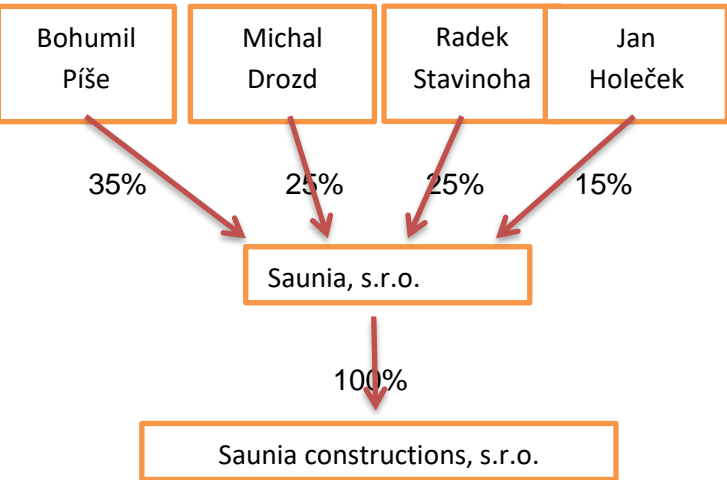
[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

2. SHRNUTÍ PROSPEKTU

Následující shrnutí bylo připraveno v souladu se ZPKT, směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování, v platném znění (dále také jako „**Směrnice o prospektu**“) a nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí Směrnice o prospektu, v platném znění. Shrnutí je sestaveno na modulární bázi s využitím požadavků na zveřejnění informací, které jsou známy jako „prvky“. Tyto prvky jsou číslovány v oddílech A až E (A.1 až E.7). Toto shrnutí obsahuje všechny prvky, jejichž začlenění je požadováno pro daný typ cenného papíru a emitenta. Vzhledem k tomu, že některé prvky nejsou pro tento typ shrnutí požadovány, mohou se v něm vyskytovat mezery v pořadí číslování jednotlivých prvků. Přestože může být vložení některého prvku požadováno pro toto shrnutí, s ohledem na typ cenného papíru a Emitenta je možné, že pro daný prvek nebude možné poskytnout žádnou relevantní informaci. V takovém případě je obsaženo krátké označení daného prvku, které je doplněno o slova „nepoužije se“

ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ		
A.1	Upozornění investory pro	Toto shrnutí představuje úvod do Prospektu. Jakékoliv rozhodnutí investora investovat do dluhopisů Emitenta by mělo být založeno na zvážení Prospektu jako celku. V případě, že u soudu bude vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v tomto Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady spojené s překladem Prospektu vynaložené před zahájením soudního řízení, nestanoví-li příslušné právní předpisy jinak. Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů v tomto shrnutí jen v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu, při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT.
A.2	Souhlas Emitenta pro použití Prospektu pro následnou nabídku dluhopisů	<i>Nepoužije se</i> , Emitent souhlas s použitím Prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělal.

ODDÍL B - EMITENT		
B.1	Obchodní firma Emitenta	Saunia, s.r.o.
B.2	Sídlo, právní forma Emitenta, právní předpisy a země registrace	Emitent byl založen podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným na dobu neurčitou a vznikl 18. prosince 2006 zápisem do obchodního rejstříku Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 120349. Svou činnost provádí v souladu s právním řádem České republiky, zejména pak podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále také jako " ZOK "), zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, a vyhlášky č. 238/2011 Sb., o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a hygienické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch. Sídlem Emitenta je Praha 1 - Nové Město, Olivova 2096/4, PSČ 11000, Česká republika. IČO Emitenta je 27633594.

B.4b	Popis veškerých Znamých trendů, které Emitenta a odvětví, v nichž působí, ovlivňují	<p>Emitent je pod vlivem těchto trendů:</p> <ul style="list-style-type: none"> • v odvětví, ve kterém podniká, lze pozorovat trend postupného nárůstu poptávky po službách v oblasti wellnessu, a relaxačních službách, což působí pozitivně na hospodářský výsledek Emitenta • na činnost Emitenta má vliv i trend zdravého životního stylu a celkového nárůstu poptávky po souvisejících výrobcích a službách, což působí pozitivně na hospodářský výsledek Emitenta • na činnost Emitenta má vliv i hospodářský vývoj v ČR, při růstu disponibilního příjmu mají občané více prostředků na zbytečné aktivity, což v současnosti pozitivně ovlivňuje hospodářský výsledek Emitenta. V případě recese a snižování disponibilního příjmu by tento efekt byl negativní.
B.5	Skupina Emitenta	<p>Emitent je součástí skupiny se svou dceřinou společností. Jeho společníky jsou čtyři fyzické osoby, s následujícími podíly:</p> <p>Bohumil Píše – podíl a podíl na hlasovacích právech 35% Michal Drozd – podíl a podíl na hlasovacích právech 25% Radek Stavinoha – podíl a podíl na hlasovacích právech 25% Jan Holeček – podíl a podíl na hlasovacích právech 15 % Emitent vlastní 100% podíl (s nímž je spojen 100% podíl na hlasovacích právech) na dceřiné společnosti Saunia constructions, s.r.o.</p>  <pre> graph TD P[Bohumil Píše] -- 35% --> S[Saunia, s.r.o.] D[Michal Drozd] -- 25% --> S R[Radek Stavinoha] -- 25% --> S H[Jan Holeček] -- 15% --> S S -- 100% --> SC[Saunia constructions, s.r.o.] </pre>
B.9	Prognózy či odhady zisku	<i>Nepoužije se, neboť Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.</i>
B.10	Výhrady ve zprávě auditora	<i>Nepoužije se, neboť zprávy auditora o historických finančních údajích Emitenta byly bez výhrad.</i>
B.12	Vybrané finanční údaje	<p>V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané historické finanční údaje o Emitentovi vycházející z auditorem ověřených nekonsolidovaných účetních závěrek a z auditorem ověřeného přehledu o peněženích tocích, sestavených v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, jeho prováděcími předpisy, Českými účetními standardy a dalšími pravidly platnými v České republice pro Emitenta, za účetní období:</p> <ul style="list-style-type: none"> • od 1.1.2014 až 31.8.2015; • od 1.9.2015 až 31.8.2016;

- od 1.9.2016 až 31.8.2017.

<i>Položka</i>	k 31.8.2015	k 31.8.2016	k 31.8.2017
AKTIVA CELKEM	41 454	76 064	244 425
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	167	0	0
B. Dlouhodobý majetek	35 984	58 605	176 595
C. Oběžná aktiva	5 300	17 272	61 955
D. Časové rozlišení	3	187	5 875
PASIVA CELKEM	41 454	76 064	244 425
A. Vlastní kapitál	-5 461	24 481	13 106
B. Cizí zdroje	46 885	51 540	231 315
<i>B. I. Rezervy</i>	0	0	562
<i>B. II. Dlouhodobé závazky</i>	40 909	36 159	205 906
<i>B. III. Krátkodobé závazky</i>	5 976	15 381	24 847
<i>B. IV. Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0	0	0
C. Časové rozlišení	30	43	4

<i>Položka</i>	k 31.8.2015	k 31.8.2016	k 31.8.2017
+ Obchodní marže (I. - A.)	268	518	110
II. Výkony	17 631	22 561	31 721
B. Výkonová spotřeba	13 946	14 278	25 212
C. Osobní náklady	7 281	8 564	14 112
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 159	3 351	7 421
IV. Ostatní provozní výnosy	38	2 060	9 469
H. Ostatní provozní náklady	255	650	1 199
* Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+). až V.)	-6 716	-1 716	-6 644
* Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	-107	-342	-4 731
Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0	0
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-6 823	-2 058	-11 375

	<i>Položka</i>	1.1.2014 do 31.8.2015	1.9.2015 do 31.8.2016	1.9.2016 do 31.8.2017
P	Stav peněžních prostředků na začátku období	2 976	1 758	2 826

		<table border="1"> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</td> <td>-4 424</td> <td>-6 068</td> <td>-15 184</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</td> <td>-15 574</td> <td>-19 663</td> <td>-124 459</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</td> <td>18 780</td> <td>26 799</td> <td>144 801</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</td> <td>-1 218</td> <td>1 068</td> <td>5 158</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>Stav peněžních prostředků na konci období</td> <td>1 758</td> <td>2 826</td> <td>7 984</td> </tr> </tbody> </table>	A	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-4 424	-6 068	-15 184	B	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-15 574	-19 663	-124 459	C	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	18 780	26 799	144 801	F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-1 218	1 068	5 158	R	Stav peněžních prostředků na konci období	1 758	2 826	7 984
A	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-4 424	-6 068	-15 184																							
B	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-15 574	-19 663	-124 459																							
C	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	18 780	26 799	144 801																							
F	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-1 218	1 068	5 158																							
R	Stav peněžních prostředků na konci období	1 758	2 826	7 984																							
		<p>Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.</p> <p>Emitent prohlašuje, že neexistují významné změny finanční nebo obchodní situace následující po 31.8.2017. Emitent nicméně v této souvislosti upozorňuje, že dne 24. dubna 2018 uzavřel jako úvěrováný s nespřízněnou českou finanční institucí jako úvěrujícím smlouvu o úvěru, na základě které Emitent získal úvěr ve výši 50 mil. Kč jako krátkodobý překlenovací úvěr za účelem financování své investiční činnosti (dále jen „Překlenovací úvěr“). Emitent hodlá Překlenovací úvěr splatit z výnosů emise Dluhopisů.</p>																									
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta	<p>Emitent již uskutečnil na základě emisních podmínek ze dne 3. března 2017 neveřejnou emisi dluhopisů prostřednictvím obchodníka s cennými papíry, obchodní společnosti BH Securities a.s., která byla manažerem emise, administrátorem emise, a agentem pro zajištění. Na základě této emise Emitent vydal dluhopisy v celkové nominální hodnotě 125 mil. Kč, se splatností v roce 2021, s úrokovým výnosem 6,25 % p.a. (dále jen „Emise BHS“). Emise BHS je zajištěna zástavním právem k podílům na Emitentovi.</p> <p>Emitent dne 24. dubna 2018 uzavřel jako úvěrováný Překlenovací úvěr. Emitent hodlá Překlenovací úvěr splatit z výnosů emise Dluhopisů.</p>																									
B.14	Závislost Emitenta na jiných subjektech	<p>Informace o vlastnické struktuře Emitenta, jsou uvedeny v prvku B.5.</p> <p>Emitent není závislý na jiných subjektech, které jsou ovládány společníky Emitenta, tedy ani na jeho dceřiné společnosti.</p>																									
B.15	Popis hlavní činnosti Emitenta	<p>Emitent je obchodní společností, jejíž hlavní podnikatelskou aktivitou je provoz tzv. saunových světů, tedy provozoven Emitenta, ve kterých jsou poskytovány klientům Emitenta zejména služby v oblasti saunování, wellnessu, masáží, a doplňkových služeb.</p>																									
B.16	Osoby přímo nebo nepřímo ovládající či vlastníci Emitenta a popis povahy této kontroly	<p>Vlastnická struktura Emitenta je tvořena čtyřmi přímými společníky, kterými jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bohumil Píše, dat. nar. 4. března 1979, s podílem na Emitentovi a hlasovacích právech ve výši 35 %; - Michal Drozd, dat. nar. 4. července 1979, s podílem na Emitentovi a hlasovacích právech ve výši 25 %; - Radek Stavinoha, dat. nar. 9. ledna 1979, s podílem na Emitentovi a hlasovacích právech ve výši 25 %; 																									

		- Jan Holeček , dat. nar. 7. prosince 1975, s podílem na Emitentovi a hlasovacích právech ve výši 15 %. Žádný ze společníků neovládá Emitenta (avšak jeho společníci jednájí ve shodě).
B.17	Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Emitentovi nebo jeho dluhopisům na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním	<i>Nepoužije se</i> , neboť Emitentovi ani jeho dluhopisům nebyla přidělena žádná úvěrová hodnocení.

ODDÍL C - DLUHOPISY		
C.1	Popis dluhopisů	Zaknihované dluhopisy s pevným výnosem při využití úrokové sazby 6,25 % p.a., v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 250.000.000,- Kč, splatné v roce 2022, ISIN CZ0003519159 (dále také jako „ Dluhopisy “). Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Datum emise je 16. července 2018 (dále také jako „ Datum emise “). Dluhopisy budou vydávány dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „ Zákon o dluhopisech “).
C.2	Měna emise Dluhopisů	Česká koruna.
C.5	Omezení převoditelnosti Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Popis práv spojených s Dluhopisy včetně zařazení a omezení těchto práv	Práva spojená s Dluhopisy upravují emisní podmínky. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na pevný úrokový výnos a na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu ke dni jejich splatnosti. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů. Vlastník Dluhopisů má v určitých případech uvedených v emisních podmínkách právo na jejich předčasné splacení. S Dluhopisy je spojeno rovněž právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů a hlasovat na ní. Dluhopisy zakládají obecné, přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu). Zástupce držitelů Dluhopisů není k datu tohoto Prospektu ustanoven.
C.9	Úrok/Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů	Dluhopisy ponese pevný úrokový výnos 6,25 % p.a. Úrokový výnos bude splatný čtvrtletně zpětně vždy k výročí Data emise. První výplata úrokového výnosu bude splatná po uplynutí 3 měsíců od Data emise, tj. 16. října 2018. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 16. července 2022, ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.
C.10	Derivátová složka platby úroku	<i>Nepoužije se</i> , neboť Dluhopisy nemají derivátovou složku.

C.11	Údaj o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo jiných rovnocenných trzích	Dluhopisy nebudou předmětem žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu.
------	---	--

ODDÍL D - RIZIKA		
D.2	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Emitenta	<p>Hlavní specifická rizika týkající se Emitenta jsou následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kreditní riziko - reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. • riziko vyplývající z koncentrace - Emitent v souladu se svojí obchodní strategií investuje do budování a provozování saunových světů v České republice, a jeho podnikatelská činnost je tedy úzce zaměřená a nikoliv diverzifikovaná do více odvětví. • riziko zadluženosti Emitenta - kromě dluhů vyplývajících z Dluhopisů má Emitent dluhy z dluhopisů vydaných v rámci Emise BHS, Překlenovacího úvěru a dluhy ze zápůjček poskytnutých společníky Emitenta. • riziko nedostatečné likvidity - spočívající v tom, že příjmy z provozu saunových světů Emitenta nebudou v časovém souladu s běžnými či mimořádnými výdaji. • riziko vypořádání - riziko zmaření transakce s majetkem Emitenta v důsledku neschopnosti protistrany obchodu. • tržní riziko - riziko poklesu zájmu o služby, které Emitent poskytuje, v závislosti na změnách ekonomických podmínek, hospodářských cyklů a konkurenčního prostředí. K tomuto riziku se vztahuje rovněž riziko změny platného právního řádu a riziko regionální. Zmínit lze i riziko výkyvů poptávky po službách Emitenta během běžného hospodářského roku (snížená poptávka během letních měsíců), i riziko výrazných teplotních výkyvů. • riziko změny platného právního řádu - riziko změny platného právního řádu spočívá v možnosti změny zákonných podmínek pro provozování činnosti Emitenta • operační riziko - riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů Emitenta, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí. • riziko stavebních vad - hodnota majetku Emitenta se může snížit v důsledku stavebních vad prostor, ve kterých Emitent nabízí své služby. • riziko právních vad - hodnota majetku Emitenta se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Emitenta, či v případě nesprávného nastavení smluvního vztahu s protistranami Emitenta. • riziko zrušení Emitenta - Emitent může být zrušen z důvodů stanovených v obecně závazných právních předpisech.
D.3	Hlavní údaje o hlavních rizicích, která jsou specifická pro Dluhopisy	<p>Hlavní specifická rizika týkající se Dluhopisů jsou následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obecná rizika spojená s Dluhopisy- potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice

		<ul style="list-style-type: none"> • riziko úrokové - vlastník Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny Dluhopisů v důsledku změny tržních úrokových sazeb; • riziko měnové - riziko spočívá v tom, že jsou-li Dluhopisy denominovány v měně odlišné od měny, ve které investor sleduje výnos investice (referenční měna), je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos investice do Dluhopisu; • riziko inflace - riziko spočívá v nižším než investorem předpokládaném výnosu z Dluhopisů očištěném o míru inflace, pokud ta překročí investorem předpokládanou hodnotu; • riziko likvidity trhu s Dluhopisy - riziko tkví v tom, že vlastník Dluhopisů nemusí být z důvodu možné neexistence skutečného trhu nebo z důvodu nízké likvidity takového trhu schopen Dluhopisy prodat v požadovaném čase za požadovanou cenu; • riziko poplatků - s investicí do Dluhopisů mohou být spojeny poplatky třetích subjektů, které mohou mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů; • riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem - Emitent není právně omezen ve vztahu k jakémukoliv případnému budoucímu nepodřízenému dluhového financování Emitenta; • riziko nesplacení - Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžítý dluh podléhají riziku nesplacení; • riziko předčasného splacení - pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení; • riziko zdanění - příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby Dluhopisů mohou podléhat zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit; • riziko nezajištěných a nepojištěných Dluhopisů - v případě, že Emitent nesplní své dluhy z Dluhopisů, nemá vlastník Dluhopisů nárok na žádná plnění z pojištění, ručení nebo jiného obdobného práva vůči žádné třetí osobě, fondu nebo instituci; • riziko právní – riziko změn v právních předpisech, které jsou relevantní pro Emitenta či Dluhopisy; • riziko zákonnosti koupě Dluhopisů - koupě Dluhopisů může být v různých jurisdikcích předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí; • riziko neúplných informací poskytovaných investorům do Dluhopisů – riziko spojené s tím, že Emitent neposkytne investorům úplné informace.
--	--	---

ODDÍL E – NABÍDKA

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	Důvodem nabídky Dluhopisů je zajištění finančních prostředků pro investiční činnost Emitenta. Výnos z Emise bude prioritně použit pro financování investice Emitenta do vybudování dalších saunových světů.
------	--	--

		Je dále záměrem Emitenta část prostředků získaných Emisí (maximálně do výše cca. 120.000.000,-Kč) použít na splacení, respektive refinancování, zápůjček od společníků Emitenta a Překlenovacího úvěru.
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>Emitent Dluhopisy nabídne investorům ve veřejné nabídce cenných papírů podle § 34 a násl. ZPKT.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat od 1. června 2018 do 31. května 2019.</p> <p>Emitent předpokládá vydat a nabídnout k úpisu Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 250.000.000,-Kč s možností navýšení objemu Emise dluhopisů, a to až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů v závislosti na zájmu investorů.</p> <p>Dluhopisy mohou nabývat fyzické nebo právnické osoby s bydlištěm či sídlem v České republice nebo v zahraničí, ledaže jde o osobu, kterou z práva nabytí Dluhopisy vylučuje donucující ustanovení právního předpisu, jimž je tato osoba povinna se řídit</p> <p>Minimální počet Dluhopisů, které bude jednotlivý investor oprávněn upsat na základě jedné žádosti o úpis, činí jeden kus.</p> <p>Emisní kurz Dluhopisů bude k Datu emise roven jejich nominální hodnotě. Emisní kurz Dluhopisů upsaných po Datu emise bude zohledňovat podmínky na trhu, respektive narostlý alikvotní úrokový výnos.</p> <p>Emitent je oprávněn objednávky investorů na nákup Dluhopisů dle svého výhradního uvážení odmítat či krátit.</p>
E.4	Popis jakéhokoli zájmu, který je pro emisi/nabídku významný, včetně zájmů konfliktních	Emitent neeviduje žádný zájem, který by byl významný pro emisi nebo nabídku Dluhopisů, a to včetně zájmů konfliktních.
E.7	Odhadované náklady, které emitent nebo předkladatel nabídky účtuje investorovi	Emitentem nebudou na vrub upisovatelů účtovány žádné náklady ani poplatky v souvislosti s úpisem a nabytím Dluhopisů v rámci jejich nabídky.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

Pořadí, v kterém jsou jednotlivé rizikové faktory v této kapitole uvedené, nesouvisí s pravděpodobností, s kterou se mohou jednotlivá rizika vyskytnout ani s rozsahem, s jakým mohou potenciálně ovlivnit Emitenta. Zároveň nelze vyloučit, že se neobjeví v budoucnu zcela jiné zdroje rizik, tedy rizika, jejichž výskyt je z dnešní perspektivy zcela nepravděpodobný nebo jejichž výskyt je z dnešního pohledu spojen jenom s velmi malým vlivem na Emitenta.

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

3.1. RIZIKOVÉ FAKTORY SPOJENÉ S EMITENTEM

i. Kreditní riziko

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

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

Pokud by došlo k neplnění dluhů dlužníky Emitenta, Emitent nemusí být následně schopen plnit své dluhy vyplývající z Dluhopisů.

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

K datu Prospektu Emitent nevykazuje žádné poskytnuté úvěry.

ii. Riziko zadluženosti Emitenta

Kromě dluhů vyplývajících z Dluhopisů má Emitent k datu vyhotovení Prospektu dluhy z dluhopisů vydaných v rámci Emise BHS ve výši 125 mil. Kč, se splatností v roce 2021, s úrokovým výnosem 6,25 % p.a., dluhu z Překlenovacího úvěru ve výši 50 mil. Kč se splatností v září 2018, a také dluhy vůči svým společníkům v souhrnné výši cca. 80 mil. Kč.

Část výnosů z Dluhopisů ve výši maximálně cca 120 mil. Kč hodlá Emitent použít na snížení výše uvedených dluhů Emitenta, a to na splacení Překlenovacího úvěru a na snížení dluhů vůči jeho společníkům.

iii. Riziko vyplývající z koncentrace

Emitent v souladu se svojí obchodní strategií investuje do budování a provozování saunových světů v České republice. Jeho podnikatelská činnost je tedy úzce zaměřená a nikoliv diverzifikovaná do více odvětví, v důsledku čehož může Emitent být vystaven vyššímu tržnímu riziku.

iv. Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity spočívající v tom, že příjmy z provozu saunových světů Emitenta nebudou v časovém souladu s běžnými či mimořádnými výdaji, a že Emitent z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. Emitent má za to, že toto riziko je nízké vzhledem k pravidelné výnosnosti svých jednotlivých saunových světů a plánované výnosnosti nových saunových světů.

Přehled krátkodobých pohledávek:

Druh krátkodobé pohledávky	2015	2016	2017	Komentář k 2017
Pohledávky fakturace odběratelů	0	96	1 298	
Pohledávky za společníky	0	3 250	3 250	Upsaný a nesplacený dobrovolný příspěvek do vlastního kapitálu
Stát - vratka DPH	520	827	3 670	Vratky DPH
Poskytnuté zálohy dodavatelům	116	3 670	1 390	Provozní zálohy
Dohadné účty aktivní	0		3 023	Dohad na očekávané dobropisy od OC Ostrava
Jiné pohledávky	17		6 636	Pohledávky za T.S.G.P.
Krátkodobé pohledávky celkem	653	7 843	19 267	

Přehled krátkodobých pohledávek k datu 31.8.2017 dle splatnosti:

Druh krátkodobé pohledávky	Ve splatnosti	Po splatnosti				Celkem
		do 30dní	31-60 dní	61-90 dní	91-365dní	
Pohledávky fakturace odběratelů	1 197	6		88	7	1 298
Pohledávky za společníky	3 250					3 250
Stát - vratka DPH	3 670					3 670
Poskytnuté zálohy dodavatelům	1 390					1 390
Dohadné účty aktivní	3 023					3 023
Jiné pohledávky	6 636					6 636
Krátkodobé pohledávky celkem	19 166	6	0	88	7	19 267

Přehled krátkodobých závazků:

Druh krátkodobého závazku	2015	2016	2017	Komentář k 2017
Závazky fakturace dodavatelé	2 889	9 401	12 122	Z toho 3.300 k zápočtu proti krátkodobým pohledávkám a 3.022 bude dobropisováno a započteno taktéž. Skutečných závazků tedy zbývá 5.800 t Kč.
Ostatní závazky ze smluv			12	Smlouvy nájem sklad
Ostatní závazky - postoupené pohledávky			2 557	Zakoupené pohledávky od společnosti Pulsklima za fy T.S.G.P.
Zákaznické karty	1 583	2 867	4 848	Zůstatek kreditu na zákaznických kartách k 31/8/2017
Závazky k zaměstnancům	397	429	1 066	Mzdy k výplatě za 08/2017
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	105	193	364	Odvody soc. a zdr. Poj za 08/2017
Stát - daňové závazky a dotace	36	51	256	Odvody daní
Dohadné účty pasivní		868	1 465	Dohadné položky
Jiné závazky - úvěry	966	1 572	2 157	Krátkodobé úvěry od fyzických osob
Krátkodobé závazky celkem	5 976	15 381	24 847	

Přehled krátkodobých závazků k datu 31.8.2017 dle splatnosti:

Druh krátkodobého závazku	Ve splatnosti	Po splatnosti do 30dní	31-60 dní	61-90 dní	91-365dní	Celkem
Závazky fakturace dodavatelé	902	2 384	12 623	-7 135	3 348	12 122
Ostatní závazky ze smluv	12					12
Ostatní závazky - postoupené pohledávky	2 557					2 557
Zákaznické karty	4 848					4 848
Závazky k zaměstnancům	1 066					1 066
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	364					364
Stát - daňové závazky a dotace	256					256
Dohadné účty pasivní	1 465					1 465
Jiné závazky - úvěry	2 157					2 157
Krátkodobé závazky celkem	13 627	2 384	12 623	-7 135	3 348	24 847

v. Riziko vypořádání

Riziko zmaření transakce s majetkem Emitenta v důsledku neschopnosti protistrany obchodu (zejména v případě uzavření nájemních smluv a smluv o dílo v souvislosti s výstavbou nových saunových světů Emitenta). Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou (minimálně 10 let, většinou s opcí na prodloužení). Nájem může pronajímatel vypovědět pouze při hrubém porušení ze strany Emitenta, které zůstane nenapraveno i po písemné výzvě.

V transakční historii Emitenta došlo zatím k nejvážnějšímu nedodržení závazků ze strany generálního dodavatele stavebních prací při výstavbě saunových světů Černý Most, Liberec a Chodov, v důsledku čehož došlo k několika měsíčnímu zpoždění s dokončením a otevřením poboček. Napříště Emitent toto riziko ošetřuje pečlivějším výběrem dodavatele s patřičnou historií a referencemi, přísnými smluvními pokutami, jakož i podrobnějším monitorováním výstavby.

vi. Tržní riziko

Riziko poklesu zájmu o služby, které Emitent poskytuje, v závislosti na změnách ekonomických podmínek, hospodářských cyklů a konkurenčního prostředí. K poklesu zájmu o služby Emitenta může dojít zejména v případě nepříznivé ekonomické situace zákazníků Emitenta (návštěvníků saunových světů). V rámci tohoto rizika může docházet i k regionálním odlišnostem způsobeným

odlišným ekonomickým vývojem jednotlivých regionů České republiky a odlišnou kupní silou jejich obyvatel. V této souvislosti Emitent uvádí, že větší zájem o služby Emitenta lze předpokládat ve větších městech a v regionech s vyšší kupní silou jejich obyvatel.

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

Zmínit lze i riziko výkyvů poptávky po službách Emitenta během běžného hospodářského roku (snížená poptávka během letních měsíců), i riziko výrazných teplotních výkyvů, kdy v případě celkově teplejších roků může poptávka po službách Emitenta klesnout oproti roků s průměrnými meziročními teplotami.

Riziko lze vyhodnotit jako nízké až střední.

vii. Riziko změny platného právního řádu

Riziko změny platného právního řádu spočívá v možnosti změny zákonných podmínek pro provozování činnosti Emitenta. V této souvislosti je nutné sledovat zejména vývoj hygienických předpisů, jakož i stavebních předpisů, které mohou ovlivňovat činnost Emitenta a podobu jeho saunových center.

Další oblastí, kde je vhodné sledovat změny právního řádu, je oblast občanského práva (např. nájem, smlouva o dílo), jakož i práva na ochranu spotřebitele, když většina zákazníků Emitenta vystupují vůči Emitentovi jako spotřebitelé.

S ohledem na aktuální stav platných právních předpisů lze riziko vyhodnotit jako nízké.

viii. Operační riziko

Riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů Emitenta, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popř. z vnějších událostí. Toto riziko pak může být umocněno v případě zřízení zajišťovacích mechanismů ve prospěch věřitele Emitenta.

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

Riziko lze vyhodnotit jako nízké.

ix. Riziko stavebních vad

Hodnota majetku Emitenta se může snížit v důsledku stavebních vad prostor, ve kterých Emitent nabízí své služby.

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

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

S ohledem na historii Emitenta lze riziko vyhodnotit jako nízké.

x. Riziko právních vad

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

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

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

xi. Riziko zrušení Emitenta

Emitent může být zrušen vedle důvodů stanovených v obecně závazných právních předpisech.

Emitent může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu rozhodnutí o přeměně Emitenta či z důvodu jeho likvidace.

3.2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM

i. Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice.

Každý investor do Dluhopisů by měl především mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, ke zhodnocení informací obsažených v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků), a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, a dopadu investice do Dluhopisů na své celkové investiční portfolio.

Každý investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů; - 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 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. Investor nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

ii. Riziko úrokové

Vlastník Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny Dluhopisů v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby

se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

iii. Riziko měnové

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

iv. Riziko inflace

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

v. Riziko nedostatečné likvidity Dluhopisů

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

Emitent nezajišťuje likviditu Dluhopisů. Emitent je oprávněn, nikoliv však povinen, odkoupit Dluhopisy přede dnem splatnosti Dluhopisů za cenu a za dalších podmínek, které jsou určeny v emisních podmínkách.

vi. Riziko poplatků

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna výší poplatků účtovaných osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou.

Taková osoba si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisu, služby spojené s úschovou Dluhopisu resp. jeho evidencí apod.

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

vii. Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

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

viii. Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Vlastník Dluhopisů je tedy vystaven riziku, že v den konečné splatnosti Dluhopisů mu nemusí být vyplacena jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo tato nemusí být vyplacena v plné výši.

ix. Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

x. Riziko zdanění

Příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby Dluhopisů mohou podléhat zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku tohoto rizika může být investorovi při prodeji, splacení nebo při výplatě výnosu z Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal. Výnos z Dluhopisů po zdanění tak může být nižší než investorem původně očekávaný.

xi. Riziko nezajištěných a nepojištěných Dluhopisů

Dluhopisy představují obecné přímé pohledávky vlastníků Dluhopisů za Emitentem, na které se nevztahuje žádné pojištění, ručení třetí osoby nebo právo na plnění z jakéhokoli garančního či obdobného fondu nebo instituce.

V případě, že Emitent nesplní své dluhy z Dluhopisů, nemá vlastník Dluhopisů nárok na žádná plnění z pojištění, ručení nebo jiného obdobného práva vůči žádné třetí osobě, fondu nebo jiné instituci.

xii. Riziko právní

Změny v právních předpisech, které jsou relevantní pro Emitenta, Dluhopisy a práva a povinnosti z nich plynoucí včetně postavení vlastníků Dluhopisů, mohou negativně dopadnout na práva vlastníků Dluhopisů. Emitent nemůže poskytnout jakoukoli záruku ohledně důsledků jakéhokoli soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo způsobu výkladu a aplikace právních předpisů orgány veřejné moci na hodnotu Dluhopisů po datu vydání Prospektu.

xiii. Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Investoři do Dluhopisů 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 investorem Dluhopisů, ať již podle jurisdikce jeho založení, resp. jurisdikce, jejímž je rezidentem, nebo jurisdikce, kde je činný (pokud se liší). Investor se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

xiv. Riziko neúplných informací poskytovaných investorům do Dluhopisu

Emitent nikdy neměl informační povinnosti související s veřejnou nabídkou Dluhopisů.

Může se proto stát, že Emitent nebude schopen tyto povinnosti splnit. To může vést k tomu, že investorům nebudou včas nebo vůbec poskytnuty citlivé informace z hlediska Dluhopisů, nebo že obsah zveřejněných materiálů nebude dostatečný.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

4. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

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

Dokument	Konkrétní strany	URL adresa
Účetní závěrka od 1.1.2014 do 31.8.2015, včetně přílohy	1 - 16	http://www.saunia.cz/data/files/Saunia_UZ_2015_CZ.PDF
Zpráva auditora k účetní závěrce od 1.1.2014 do 31.8.2015	17 - 18	
Účetní závěrka od 1.9.2015 do 31.8.2016, včetně přílohy	1 - 16	http://www.saunia.cz/data/files/Saunia_UZ_2016_CZ.PDF
Zpráva auditora k účetní závěrce od 1.9.2015 do 31.8.2016	17 - 18	
Účetní závěrka od 1.9.2016 do 31.8.2017 včetně přílohy	1 - 18	http://www.saunia.cz/data/files/Saunia_UZ_2017.pdf
Zpráva auditora k účetní závěrce od 1.9.2016 do 31.8.2017	19 - 21	
Výkaz peněžních toků od 1.1.2014 do 31.8.2015, od 1.9.2015 do 31.8.2016 a od 1.9.2016 do 31.8.2017	1 - 5	http://www.saunia.cz/data/files/Saunia_CF_Podepsane_FINAL.PDF
Zpráva auditora k výkazu peněžních toků od 1.1.2014 do 31.8.2015, od 1.9.2015 do 31.8.2016 a od 1.9.2016 do 31.8.2017	6 - 8	

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

5. NABÍDKA A PRODEJ

5.1. OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE

Emitent uveřejnil tento Prospekt pro účely veřejné nabídky Dluhopisů v České republice. Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 250.000.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých), která může být za podmínek uvedených v Prospektu navýšena až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty dluhopisů.

Emitent pověří Administrátora k vykonávání funkce Administrátora. Administrátor bude pro Emitenta zajišťovat v rámci administrace emise Dluhopisů zejména připisování upsaných Dluhopisů na majetkové účty investorů v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, další kroky nezbytné k úpisu a vydání Dluhopisů investorům, vyplácení úrokových výnosů a jmenovité hodnoty Dluhopisů investorům, včetně kroků spojených s aplikací srážkové daně.

5.2. UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ

Dluhopisy budou nabízeny k úpisu Emitentem v rámci veřejné nabídky dle ustanovení § 34 odst. 1 ZPKT, a tudíž informace vztahující se k úpisu Dluhopisů jsou zároveň informacemi o jejich veřejné nabídce. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 250.000.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých).

Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat od 1. června 2018 do 31. května 2019.

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

- výši úrokové sazby,
- nabízeném počtu Dluhopisů,
- emisním kurzu Dluhopisů,
- časovém období pro přijímání objednávek,
- způsobu přijímání objednávek,
- minimálním počtu Dluhopisů, který bude jednotlivý investor oprávněn upsat na základě jedné objednávky, jenž činí jeden kus.

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

- identifikaci zájemce o úpis, včetně rodného či identifikačního čísla,
- celkový počet Dluhopisů poptávaných zájemcem o úpis,
- informaci o majetkovém účtu zájemce o úpis Dluhopisů v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo o majetkovém účtu v evidenci navazující na centrální evidenci, případně o jiném účtu, který mu umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři.

Jeden zájemce o úpis může podat několik Žádostí o úpis. Minimální počet Dluhopisů, který bude jednotlivý investor oprávněn upsat na základě jedné Žádosti o úpis, činí jeden kus. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým

investorem na základě jedné Žádosti o úpis je omezen předpokládaným celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

Emisní kurz Dluhopisů upsaných před Datem emise se bude rovnat jejich nominální hodnotě. Emisní kurz Dluhopisu upsaných po Datu emise bude zohledňovat podmínky na trhu, respektive narostlý alikvotní úrokový výnos. Aktuální Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise bude uveřejněn na webové stránce Emitenta www.saunia.cz v sekci „Pro investory“.

Emitent je oprávněn objednávkou úpisu Dluhopisů dle svého výhradního uvážení odmítnout či krátit.

Emitent může dále krátit objednávky úpisu obsažené v obdržných Žádostech o úpis, pokud celkový počet poptávaných Dluhopisů převyšuje celkový počet nabízených Dluhopisů. Emitent zkrátí objednávky proporcionálně.

Na základě Žádostí o úpis budou zájemci o úpis, jejichž objednávky úpisu Dluhopisů nebyly Emitentem odmítnuty, uzavírat s Emitentem smlouvy o úpisu Dluhopisů. Po uzavření smluv o úpisu Dluhopisů bude Emitent přijímat na svém účtu finanční prostředky od zájemců o úpis za vydávané Dluhopisy. Zájemci o úpis jsou povinni za vydávané Dluhopisy zaplatit částku odpovídající součtu Emisních kurzů jimi upsaných Dluhopisů, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů. Pro identifikaci platby zájemci o úpis použijí jako variabilní symbol své rodné či identifikační číslo uvedené v Žádosti o úpis. Případné přeplatky, resp. platby, které nebudou řádně identifikovány budou Emitentem vráceny na bankovní účty, z kterých přeplatky či neidentifikované platby přišly.

Upisovací práva nejsou převoditelná, přičemž nevyužitá upisovací práva zanikají. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní práva či práva na výměnu. Vzhledem k tomu, že Dluhopisy budou vydány v zaknihované podobě, nebudou upisovatelům doručovány žádné Dluhopisy v listinné podobě, ale bude jim doručeno (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) oznámení o upsání Dluhopisů a jejich zaevidování na příslušném majetkovém účtu v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem. Upsané a koupené Dluhopisy budou prostřednictvím Administrátora připsány na příslušný majetkový účet investora v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem do 10 (deseti) pracovních dnů od zaplacení částky odpovídající součtu Emisních kurzů upsaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta, nejdříve však k datu Emise. S upsanými Dluhopisy nelze obchodovat předtím, než Emitent investorovi oznámí počet přidělených Dluhopisů.

K Datu emise předpokládá Emitent vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 250.000.000,- Kč s možností navýšení objemu Emise v Emisní lhůtě, a po jejím uplynutí v rámci dodatečné emisní lhůty (jak je tento pojem definován v emisních podmínkách), a to až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů v závislosti na zájmu investorů.

Navýšení Emise nad 250.000.000,- Kč podléhá schválení jednatele Emitenta.

Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo byl-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu po jeho schválení ČNB.

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

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

Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři. S povinností investorů uvedenou v předchozí větě mohou být spojeny další náklady, které může investorům účtovat zejména účastník Centrálního depozitáře.

Vypořádání obchodů s Dluhopisy bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře.

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

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících emisi pak budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta www.saunia.cz v sekci „Pro investory“, a to do 10 (deseti) pracovních dnů po skončení veřejné nabídky.

5.3. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

5.4. OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ

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

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

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z

roku 1933 v platném znění (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“), ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

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

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

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

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

6. EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané obchodní společností Saunia, s.r.o., IČO: 27633594, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Olivova 2096/4, PSČ 11000, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 120349 (dále také jako „**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 250.000.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých), která může být za podmínek uvedených v Prospektu navýšena až o 50 % předpokládané jmenovité hodnoty dluhopisů, s pevným úrokovým výnosem, splatné v roce 2022 (dále také jako „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále také jako „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále také jako „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů byla schválena jednatelem Emitenta dne 25. května 2018. Dluhopisům byl obchodní společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s. se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308 (dále také jako „**Centrální depozitář**“), přidělen identifikační kód ISIN CZ0003519159. Název Dluhopisu je Saunia 2022.

Administrátorem a agentem pro výpočty v souvislosti s nabídkou Dluhopisu bude UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále také jako „**Administrátor**“).

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „**ZPKT**“), a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, ve znění pozdějších změn (dále jen „**Nařízení**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2018/067563/CNB/570, sp.zn. S-Sp-2018/00027/CNB/572, ze dne 29. května.2018, které nabylo právní moci dne 30. května 2018, 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.saunia.cz v sekci „Pro investory“.

6.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

6.1.1. Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000,-Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 250.000.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých).

6.1.2. Oddělitelnost práv na výnos, výměnná a předkupní práva

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

6.1.3. Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

6.1.4. Vlastníci Dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se vlastníkem Dluhopisů rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na Centrálního depozitáře je Dluhopis evidován. Dokud nebude Administrátor přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že vlastník Dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, bude Administrátor pokládat každého vlastníka Dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisů, a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Administrátora.

6.1.5. Převod Dluhopisů

Nestanoví-li příslušný právní předpis jinak, dochází k převodu Dluhopisu zápisem Dluhopisu na účet vlastníka vedený v Centrálním depozitáři. Je-li však převod Dluhopisu zapisován na účet zákazníků, dochází k jeho převodu zápisem Dluhopisu na tento účet. Majitel účtu zákazníků je povinen zapsat tuto změnu neprodleně na příslušný účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků. Pokud jde o převod mezi vlastníky Dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, dochází k převodu Dluhopisů zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na Centrálního depozitáře.

6.1.6. Ohodnocení finanční způsobilosti

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

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

6.2.1. Datum emise

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 16. července 2018 (dále také jako „Datum emise“).

6.2.2. Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů upsaných k Datu emise (dále také jako "Emisní kurz") bude roven nominální hodnotě Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisu upsaných po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů upsaných po Datu emise může být dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Aktuální Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise bude uveřejněn na webové stránce Emitenta www.saunia.cz v sekci „Pro investory“.

6.2.3. Způsob a místo upisování Dluhopisů

Emitent před Datem emise (na začátku veřejné nabídky Dluhopisů) zveřejní zejména na webové stránce Emitenta www.saunia.cz v sekci „Pro investory“ výzvu k úpisu Dluhopisů, v níž budou uvedeny informace v souladu s informacemi uvedenými

v Prospektu. Konkrétně bude výzva k úpisu Dluhopisů obsahovat, vedle informace o tom, že Prospekt byl uveřejněn a kde je možné Prospekt získat, alespoň informace o:

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

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

- identifikaci zájemce o úpis,
- celkový počet Dluhopisů poptávaných zájemcem o úpis,
- emisní kurz Dluhopisů, za který se žadatel zavazuje Dluhopisy upsat, který musí být v pásmu stanoveném ve výzvě k úpisu Dluhopisů,
- informaci o majetkovém účtu zájemce o úpis Dluhopisů v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo o majetkovém účtu v evidenci navazující na centrální evidenci, případně o jiném účtu, který mu umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři.

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

Emitent je oprávněn objednávkou úpisu Dluhopisů dle svého výhradního uvážení odmítnout či krátnout.

Emitent může dále krátnout objednávky úpisu obsažené v obdržených Žádostech o úpis, pokud celkový počet poptávaných Dluhopisů převyšuje celkový počet nabízených Dluhopisů. Emitent zkrátí objednávky proporcionálně.

Na základě Žádostí o úpis budou zájemci o úpis, jejichž objednávky úpisu Dluhopisů nebyly Emitentem odmítnuty, uzavírat s Emitentem smlouvy o úpisu Dluhopisů. Po uzavření smluv o úpisu Dluhopisů bude Emitent přijímat na svém účtu finanční prostředky od zájemců o úpis za vydávané Dluhopisy. Zájemci o úpis jsou povinni za vydávané Dluhopisy zaplatit částku odpovídající součtu Emisních kurzů jimi upsaných Dluhopisů, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů. Pro identifikaci platby zájemci o úpis použijí jako variabilní symbol své rodné či identifikační číslo uvedené v Žádosti o úpis. Případné přeplatky, resp. platby, které nebudou řádně identifikovány budou Emitentem vráceny na bankovní účty, z kterých přeplatky či neidentifikované platby přišly

Dluhopisy budou vydány jejich připsáním prostřednictvím Administrátora na účet upisovatele v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, popř. dle instrukce přijaté od upisovatele v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů od zaplacení kupní ceny Dluhopisů, nejdříve však k Datu emise. Kupní cena za vydávané Dluhopisy se stanoví jako součet Emisních kurzů upsaných Dluhopisů na základě smlouvy o úpisu Dluhopisů.

K Datu emise bude Emisní kurz Dluhopisů roven nominální hodnotě Dluhopisů. V případě úpisu Dluhopisů po datu Emise během emisní lhůty, resp. dodatečné emisní lhůty, bude Emisní kurz zveřejněn Emitentem na www.saunia.cz v sekci „Pro investory“.

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

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 250.000.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých).

Lhůta pro upisování emise Dluhopisů je od 1. června 2018 do 31. května 2019 (dále také jako "**Emisní lhůta**").

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a případně i po uplynutí Emisní lhůty v průběhu dodatečné emisní lhůty, kterou Emitent případně stanoví a uveřejní v souladu s platnými právními předpisy (dále také jako "**Dodatečná emisní lhůta**").

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

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

Navýšení Emise nad 250.000.000,- Kč podléhá schválení jednatelem Emitenta.

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

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

6.3.1. Status Dluhopisů

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

6.3.2. Prohlášení a povinnosti Emitenta týkající se Dluhopisů

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

6.4. VÝNOS DLUHOPISŮ

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,25 % p.a.

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého čtvrtletního období počínajícího Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním čtvrtletním výročním Data Emise (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující čtvrtletní období počínající čtvrtletním výročním Data emise úroku (včetně) a končící dalším čtvrtletním výročním Data Emise (tento den vyjímaje), až do dne splatnosti dluhopisů. První platba úrokových výnosů bude provedena k 16. říjnu 2018.

V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se použije úrokové konvence „ACT/365“.

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

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

6.5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

6.5.1. Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 16. červenci 2022 (dále také jako „Datum konečné splatnosti“).

6.5.2. Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých vlastníků Dluhopisů.

6.5.3. Zánik Dluhopisů

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

6.5.4. Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného vlastníků Dluhopisů v souladu s článkem 10 těchto Emisních podmínek Dluhopisy předčasně splatit, přičemž den předčasné splatnosti Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta nemůže nastat dříve než k 16. červenci 2019.

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

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

6.5.5. Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí vlastníků Dluhopisů

Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede dnem konečné splatnosti s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů na žádost vlastníka Dluhopisů podle odst. 9.4. těchto Emisních podmínek. Tímto není dotčeno předčasné splacení Dluhopisů při výskytu rozhodné skutečnosti podle odst. 5.6. těchto Emisních podmínek.

6.5.6. Předčasné splacení Dluhopisů při výskytu rozhodné skutečnosti

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

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

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

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

6.5.7. Společná ustanovení pro předčasné splacení Dluhopisů

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

6.6. PLATEBNÍ PODMÍNKY

6.6.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje prostřednictvím Administrátora vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo hodnota, která bude vyplacena při předčasné splatnosti Dluhopisů, bude splacena vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

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

6.6.2. Den výplaty

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

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

6.6.3. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

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

6.6.4. Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby osobám oprávněným k výplatě hodnoty Dluhopisů nebo hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti Dluhopisů, a to výhradně bezhotovostním převodem na bankovní účet, ze kterého došlo k úhradě částky za úpis Dluhopisů, nebo který tato osoba určí v písemné instrukci (dále také jako „Instrukce“), kterou doručí do sídla Administrátora nejpozději pět (5) pracovních dnů přede dnem výplaty.

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

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

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

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

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

- i. oprávněná osoba nedodala včas řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované podle tohoto odstavce,

- ii. Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné, neaktuální nebo nepravdivé, nebo
- iii. takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Administrátor ovlivnit.

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

6.6.5. Změna místa a způsobu provádění plateb

Emitent společně s Administrátorem může rozhodnout o změně způsobu a místa provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit vlastníkům Dluhopisů újmu. Takové rozhodnutí bude vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 10. Těchto Emisních podmínek. Bude-li se změna týkat postavení nebo zájmu vlastníků Dluhopisů, je Emitent povinen svolat schůzi vlastníků.

6.7. ZDANĚNÍ

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

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

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

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

prodeje Dluhopisů nezahrnutých do obchodního majetku jsou u fyzických osob při splnění dalších podmínek osvobozeny od daně z příjmů, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dluhopisů 3 roky. Příjmy z prodeje Dluhopisů a dalších cenných papírů jsou u fyzických osob osvobozeny od daně z příjmů, nepřesáhne-li jejich úhrn ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč.

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

6.8. PROMLČENÍ

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

6.9. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

6.9.1. Působnost a svolání Schůze

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

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li příslušný právní předpis jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

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

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

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

Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a vyžádá si jejím prostřednictvím stanovisko vlastníků Dluhopisů v případech uvedených v § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech.

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem uvedeným v článku 10. těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Schůze vlastník nebo vlastníci Dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve lhůtě 20 (dvacet) dnů přede dnem konání Schůze doručit do sídla Emitenta. Emitent zajistí uveřejnění oznámení způsobem a ve lhůtě uvedenými shora a poskytne svolavateli další potřebnou součinnost, neodpovídá však za obsah oznámení a za nedodržení zákonných lhůt svolavatelem odlišným od Emitenta.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

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

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

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

6.9.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní:

- i. vlastník Dluhopisů, na jehož účtu vlastníka vedeném v evidenci Centrálního depozitáře byly Dluhopisy evidovány na konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze, nebo
- ii. osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu vedeném v evidenci Centrálního depozitáře byl příslušný počet Dluhopisů evidován na konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze, že je vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu potvrzující osoby z důvodu jejich správy potvrzující osobou; potvrzení musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Emitenta.

K převodům Dluhopisů s vypořádáním zápisem na příslušný účet vedený v evidenci Centrálního depozitáře učiněným po konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze se nepřihlíží.

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

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

6.9.3. Průběh Schůze a rozhodování na ní

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

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

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

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

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

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

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

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

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

usnášet bez ohledu na podmínky usnášeníschopnosti uvedené v těchto Emisních podmínkách.

6.9.4. Některá další práva vlastníků Dluhopisů

Jestliže Schůze souhlasila se změnou zásadní povahy v případech uvedených v § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech, může osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu hlasovala na Schůzi proti návrhu příslušného usnesení nebo se Schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu z nich, jichž byla vlastníkem ke konci dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů den konání Schůze, a které od takového okamžiku nepřevedla. Neuplatní-li žadatel toto právo do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění usnesení Schůze dle těchto Emisních podmínek, a to písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným do sídla Emitenta, právo zaniká.

Jestliže Schůze nesouhlasila změnami zásadní povahy uvedenými v § 21 odst. 1 písm. b) až g) Zákona o dluhopisech, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu z nich.

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

Emitent vyplatí částku podle předchozího odstavce do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení řádné žádosti o vyplacení hodnoty, která bude vyplacena při předčasné splatnosti Dluhopisů Emitentovi. Pro způsob, místo a další podmínky této výplaty se jinak použijí ustanovení článku 6. těchto Emisních podmínek.

6.9.5. Zápis z jednání

Zápis o Schůzi vypracuje svolavatel ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne jejího konání. V zápisu se uvede průběh a závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Je-li svolavatelem Schůze vlastník nebo vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze Emitentovi do jeho sídla.

Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit všechna její rozhodnutí způsobem podle článku 10. těchto Emisních podmínek. Zápis ze Schůze Emitent uschová do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici vlastníkům Dluhopisů k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta.

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

6.9.6. Změny Emisních podmínek

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

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

Emitent bez zbytečného odkladu po změně Emisních podmínek uveřejní způsobem podle článku 10. těchto Emisních podmínek tuto změnu Emisních podmínek a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně.

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

6.10. OZNÁMENÍ

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

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

6.11. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK

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

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

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

7. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

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

Lze však zmínit, že část výnosu z Dluhopisů (maximálně do výše cca 70 mil. Kč) bude použita k refinancování zápůjček společníků Emitenta poskytnutých Emitentovi, jak dále popsáno v kapitole 8. tohoto Prospektu.

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

8. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Záměrem Emitenta je použít prostředky získané Emisí a veřejnou nabídkou Dluhopisů především na částečné nebo úplné financování výstavby nových poboček saunových světů:

Název pobočky	Přibližná plocha (m ²)	Předpokládané otevření
Hradec Králové - Orlice Park	930	4Q 2018
České Budějovice - IGY	1350	1Q 2019
Brno - Campus	720	4Q 2018
Bratislava - Aupark	1200	2Q 2019
Praha – OC Krakov	660	2Q 2019
Praha – OC Harfa	770	4Q 2018
Praha - OC Letná	650	3Q 2019
Zahraniční pobočka – Německo, Rakousko	<i>zatím není známo</i>	3Q 2019

Jedná se ve svých oblastech úspěšná obchodní centra s rozsáhlou spádovou oblastí a dobrou infrastrukturou. Pouze v případě OC Letná se jedná o zcela nové nákupní centrum, které je v tuto chvíli ještě ve výstavbě a předpokládané otevření tohoto nového nákupního centra je v polovině roku 2019. Dále Emitent jedná o zahraniční pobočky se společností Unibail-Rodamco, která projevila zájem o koncept pro svá centra v Německu a Rakousku.

Zamýšlené nové pobočky Emitenta mají následující investiční náročnost:

Pobočka	Náklad
Hradec Králové - Orlice Park	25 mil. Kč
České Budějovice - IGY	32 mil. Kč
Brno - Campus	18 mil. Kč
Bratislava - Aupark	40 mil. Kč
Praha – OC Krakov	15 mil. Kč
Praha – OC Harfa	10 mil. Kč
Praha - OC Letná	17 mil. Kč
Rakousko, Německo	40 mil. Kč
CELKEM:	197 mil. Kč

Všechny uvedené pobočky jsou již ve stádiu sjednání základních podmínek nájmu resp. vyjednávání nájmních smluv. Část výtěžku Emise může být použita také k financování dokončení výstavby již rozestavěné nové pobočky Avion Ostrava (ve výstavbě je i pobočka Futurum Ostrava, která je však financována z Emise BHS).

Je dále záměrem Emitenta část prostředků získaných Emisí:

- ve výši cca. 50 mil. Kč použít na splacení, respektive refinancování, Překlenovacího úvěru, jehož výtěžek je v současnosti používán Emitentem zejména k financování nákladů na výstavbu výše uvedených poboček, a to

zejména financování projektování a inženýrské činnosti spojené s jejich výstavbou, a

- maximálně do výše cca 70 mil. Kč také použít na splacení, respektive refinancování, zápůjček od společníků Emitenta.

Výnos z Dluhopisů bude primárně Emitentem použit na financování výstavby výše uvedených saunových světů. Zbývající část výnosu z Dluhopisu bude použita na splacení, respektive refinancování, Překlenovacího úvěru a zápůjček společníků Emitenta v rozsahu uvedeném výše.

V případě, že prostředky získané Emisí a veřejnou nabídkou Dluhopisů nebudou dostačující pro výše uvedené účely, Emitent se pokusí získat dodatečné prostředky prostřednictvím úvěrového financování, přičemž konkrétní výše těchto dodatečných prostředků bude teprve určena v závislosti na konkrétních budoucích potřebách Emitenta.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy Emise, tj. náklady na auditora a další případné poradce Emitenta, poplatky Centrálnímu depozitáři, ČNB, a některé další náklady související s Emisí, veřejnou nabídkou Dluhopisů, budou pohybovat kolem 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých) v případě vydání celého předpokládaného objemu Dluhopisů k datu Emise, jakož i v případě navýšení Emise. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v takovém případě 240.000.000,- Kč (slovy: dvě stě čtyřicet sedm milionů korun českých). V případě navýšení Emise o dalších 50 % objemu Dluhopisů Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v takovém případě 365.000.000,- Kč (slovy: tři sta šedesát pět milionů korun českých).

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

9. INFORMACE O EMITENTOVĚ

9.1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

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

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

V Praze dne 25. května 2018

Za Emitenta



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

9.2. OPRAVNĚNÍ AUDITÓŘI

Účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2014 do 31.8.2015, za období od 1.9.2015 do 31.8.2016 a za období od 1.9.2016 do 31.8.2017, jakož i přehled o peněžních tocích za období od 1.9.2015 do 31.8.2016 a za období od 1.9.2016 do 31.8.2017, byly auditovány:

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

IČO: 49619187

Oprávnění č.: 071

Sídlo: Pobřežní 648/1a

Členství v profesní organizaci: Komora auditorů České republiky

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

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

Auditor k účetním závěrkám a přehledu o peněžních tocích Emitenta za období:

- od 1.1.2014 do 31.8.2015
- od 1.9.2015 do 31.8.2016
- od 1.9.2016 do 31.8.2017

vydal výrok „bez výhrad“.

Auditor k účetní závěrce za období od 1.1.2014 do 31.8.2015 dále uvedl následující jiné skutečnosti:

„Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 2 přílohy účetní závěrky, že přiložená účetní závěrka plně nahrazuje účetní závěrku společnosti Saunia, s.r.o. sestavenou dne 29. února 2016 a zveřejněnou ve sbírce listin obchodního rejstříku.“

Dále upozorňujeme na skutečnost, že srovnávací údaje uvedené v příloze účetní závěrky nebyly auditovány vzhledem k tomu, že účetní závěrka za rok 2013 ze zákona nepodléhala auditu. K těmto srovnávacím údajům se nevyjadřujeme.“

Auditor k účetní závěrce za období od 1.9.2015 do 31.8.2016 dále uvedl následující Jinou skutečnost:

„Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 2 přílohy účetní závěrky, že přiložená účetní závěrka plně nahrazuje účetní závěrku společnosti Saunia, s.r.o. sestavenou dne 28. února 2017 a zveřejněnou ve sbírce listin obchodního rejstříku.“

Auditor k účetní závěrce za období od 1.9.2016 do 31.8.2017 dále uvedl následující Zdůraznění skutečnosti:

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

Auditor k přehledu o peněžních tocích samostatné výkazy peněžních toků za období od 1.9.2015 do 31.8.2016 a za období od 1.9.2016 do 31.8.2017 dále uvedl následující Jiné skutečnosti:

„Zprávy auditora k účetním závěrkám společnosti Saunia, s.r.o. za období od 1. ledna 2014 do 31. srpna 2015, od 1. září 2015 do 31. srpna 2016 a od 1. září 2016 do 31. srpna 2017, ke kterým se přehled o peněžních tocích váže, byly vydány 22. března 2018, resp. 10. dubna 2018.“

9.3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující tabulky uvádí přehled hlavních historických ukazatelů Emitenta.

Údaje vychází jednak z nekonsolidovaných auditovaných účetních závěrek Emitenta za období:

- od 1.1.2014 do 31.8.2015
- od 1.9.2015 do 31.8.2016
- od 1.9.2016 do 31.8.2017

vše vypracováno v souladu s českými účetními standardy (CAS).

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

<i>Položka</i>	k 31.8.2015	k 31.8.2016	k 31.8.2017
AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)	41 454	76 064	244 425
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0
B. Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	35 984	58 605	176 595
B. I. Dlouhodobý nehmotný majetek	53	35	289
B. II. Dlouhodobý hmotný majetek	35 931	58 570	176 306
B. III. Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0
C. Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	5 300	17 272	61 955
C. I. Zásoby	0	0	0

C. II. 1. Dlouhodobé pohledávky	2 889	6 603	9 704
C. II. 2. Krátkodobé pohledávky	653	7 843	19 267
C. III. Krátkodobý finanční majetek			25 000
C. IV. Peněžní prostředky	1 758	2 826	7 984
D. I. _Časové rozlišení	3	187	5 875
PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	41 454	76 064	244 425
A. Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.1. + A.V.2.)	-5 461	24 481	13 106
A. I. Základní kapitál	200	200	200
A. II. Kapitálové fondy	5 000	37 000	37 000
A. III. Fondy ze zisku	20	20	20
A. IV. Výsledek hospodaření minulých let	-3 858	-10 681	-12 739
A. V. 1. Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	-6 823	-2 058	-12 739
A. V. 2. Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku /-/	0	0	0
B. Cizí zdroje (B + C)	46 885	51 540	231 315
B. I. Rezervy	0	0	562
C. I. Dlouhodobé závazky	40 909	36 159	205 906
C. II. Krátkodobé závazky	5 976	15 381	24 847
D. Časové rozlišení	30	43	4

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

<u>Položka</u>	1.1.2014 do 31.8.2015	1.9.2015 do 31.8.2016	1.9.2016 do 31.8.2017
I. Tržby za prodej zboží	901	1 277	1 084
A. Náklady vynaložené na prodané zboží	633	759	974
+ Obchodní marže (I. - A.)	268	518	110
II. Výkony	17 631	22 561	31 721
B. Výkonová spotřeba	13 946	14 278	25 212
+ Přidaná hodnota (I. - A. + II.-B.)	3 953	8 801	6 619
C. Osobní náklady	7 281	8 564	14 112
D. Daně a poplatky	12	12	36
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 159	3 351	7 421
III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	0
F. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	0
G. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních náklad_ příštích období	0	0	562
IV. Ostatní provozní výnosy	38	2 060	9 469
H. Ostatní provozní náklady	255	650	1 199
V. Převod provozních výnosů	0	0	0
I. Převod provozních nákladů	0	0	0

* Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+). až V.)	-6 716	-1 716	-6 644
VI. Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0	0
J. Prodané cenné papíry a podíly	0	0	0
VII. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	0	0	0
VIII. Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0	0
K. Náklady z finančního majetku	0	0	0
IX. Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0	0
L. Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0	0
M. Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	0	0
X. Výnosové úroky	0	0	2
N. Nákladové úroky	8	165	3 494
XI. Ostatní finanční výnosy	0	0	10
O. Ostatní finanční náklady	99	177	1 249
XII. Převod finančních výnosů	0	0	0
P. Převod finančních nákladů	0	0	0
* Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	-107	-342	--4 731
Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0	0
** Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	-6 823	-2 058	-11 375
XIII. Mimořádné výnosy	0	0	0
R. Mimořádné náklady	0	0	0
S. Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0
* Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	0	0	0
T. Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0	0
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T)	-6 823	-2 058	-11 375
**** Výsledek hospodaření před zdaněním provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	-6 823	-2 058	-11 375

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

POLOŽKA	1.1.2014 do 31.8.2015	1.9.2015 do 31.8.2016	1.9.2016 do 31.8.2017
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 976	1 758	2 826
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti			
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	-6 716	-1 716	-6 644
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	3 159	1 340	7 983
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	3 159	3 351	7 421
A.1.2. Změna stavu:	0	0	562
A.1.2.1. goodwillu a oceňovacího rozdílu k nabytému majetku	0	0	0
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	0	0	562
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	0	0	0
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	-2 011	0
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	-3 557	-376	1 339
 0	0	0	0
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	-760	-5 350	-11 792
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	-1 612	-7 855	-12 913
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	835	2 505	1 121
A.2.3. Změna stavu zásob	17	0	0
A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků	0	0	0
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	-4 317	-5 726	-10 453
 0	0	0	0
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-8	-165	-3 494
A.4. Přijaté úroky	0	0	2
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	0	0	0
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	-99	-177	-1 239
A.7. Přijaté podíly na zisku	0	0	0
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-4 424	-6 068	-15 184
Peněžní toky z investiční činnosti	0	0	0
B.1. Nabytí stálých aktiv	-15 574	-19 663	-124 459
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	-15 519	-19 663	-124 170
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	-55	0	-289
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	0	0	0
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0	0
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0	0
B.2.2. Příjmy z prodeje dlouhodobého finančního majetku	0	0	0
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0	0
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-15 574	-19 663	-124 459
Peněžní toky z finančních činností	0	0	0
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	18 780	3 467	144 801
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	0	23 332	0
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, emisního ážia event. fondů ze zisku	0	0	0
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0	0	0
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	23 332	0
C.2.4. Úhrada ztráty společníky	0	0	0
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku	0	0	0
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiémy	0	0	0
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	18 780	26 799	144 801
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-1 218	1 068	5 158
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	1 758	2 826	7 984

Komentář k účetním výkazům:**Aktiva****Majetek**

Růst objemu majetku z hodnoty 36 mil. Kč v roce 2015 na hodnotu 176 mil. Kč v roce 2017, je dán investicemi do budování poboček – saunových center. K 31. 8. 2015 byla vybudována a v majetku zařazena pouze jedna pobočka – Nové Butovice.

V průběhu následujícího období byla postavena a zařazena pobočka v Hostivaři a rozestavěno dalších 5 poboček. Z nich bylo nejvíce proinvestováno na pobočce Černý Most - 16,4 mil. Kč. V dalším roce byly dokončeny a zařazeny pobočky Černý Most 57,8 mil. Kč a Liberec 25,1 mil. Kč a pokračovala výstavba zbývajících 3 poboček.

Oběžná aktiva

Růst dlouhodobých pohledávek je způsoben zvýšením počtu kaucí na nájem prostor v obchodních centrech. Růst krátkodobých pohledávek je dán jednak zvýšeným objemem vyplacených záloh dodavatelům a v průběhu posledního roku i půjčkou Emitenta do dceřiné společnosti Saunia constructions, s.r.o. ve výši 7,2 mil. Kč. Tato půjčka bude uhrazena po vyúčtování prací na obchodním centru Chodov v průběhu následujícího finančního roku.

Časové rozlišení

Výrazný nárůst časového rozlišení v posledním roce je způsoben časovým rozlišením úroků k emitovaným dluhopisům ve výši 21,9 mil. Kč a dále odměnou pro společnost BH Securities a.s., která byla manažerem Emise BHS ve výši 3,5 mil. Kč.

Pasiva

Vlastní kapitál

V průběhu období 2015/2016 došlo k rozhodnutí společníků Emitenta o vytvoření kapitálového fondu, který byl vytvořen vkladem části půjček od společníků Emitentovi v úhrnné výši 32 mil. Kč.

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

Dlouhodobé závazky

Jejich zvýšení v období 2016/2017 je způsobeno zejména Emisí BHS v nominální hodnotě 100 mil. Kč a dále závazkem z úroků z těchto dluhopisů ve výši 21,9 mil. Kč. Společníci také navýšili své půjčky Emitentovi o dalších 44,7 mil. Kč.

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

Krátkodobé závazky

Jejich navýšení je dáno rostoucím počtem poboček a zvýšením počtu rozpracovaných poboček.

Výkaz zisků a ztrát

Emitent zvýšil objem svých tržeb za zboží a služby za sledovaná období o 14,3 mil. Kč, tj. o 77 %. Předpokládaný růst byl ještě vyšší, ale došlo ke zpoždění výstavby poboček způsobené generálním dodavatelem stavebních prací a tím tedy i ke zpoždění otevření poboček Černý Most, Liberec a Chodov v průměru o 6 měsíců. Emitent nicméně musel plnit své závazky vyplývající z uzavřených nájemních smluv. Z důvodu tohoto časového posunu tržeb došlo meziročně ke snížení přidané hodnoty mezi posledními dvěma obdobími.

Růst osobních nákladů koresponduje s růstem počtu poboček a zaměstnanců a do budoucna se podíl osobních nákladů ještě sníží.

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

Nárůst ostatních provozních výnosů v roce 2016/2017 tvoří fakturovaná penále generálnímu dodavateli stavebních prací za pozdní předání poboček k užívání v celkové výši 9,4 mil. Kč a požadovaná náhrada škody - nákladů na nájemné v přibližné výši 5 mil. Kč a ušlého zisku přibližně ve stejné výši. Tyto částky jsou předmětem očekávaného soudního sporu.

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

Finanční výsledek hospodaření je dán zejména nákladovými úroky z dluhopisů Emise BHS v období 2016/17 ve výši 3,1 mil. Kč. Dluhopisy jsou úročeny úrokem ve výši 6,25 % p.a. Do ostatních finančních nákladů se promítla odměna manažera Emise BHS ve výši 573 tis. Kč v období 2016/17.

9.4. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

9.5. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

9.5.1. Základní údaje

- i. Obchodní firma: Saunia, s.r.o.
- ii. Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. C 120349
- iii. IČO: 27633594
- iv. Datum založení: 1. prosince 2006 (datum založení je datum přijetí NZ o založení Emitenta)
- v. Datum vzniku: 18. prosince 2006 (datum vzniku je datum zápisu Emitenta do obchodního rejstříku)
- vi. Právní forma: společnost s ručením omezeným
- vii. Rozhodné právo: právo České republiky
- viii. Právní předpisy upravující činnost Emitenta: Emitent byl založen v souladu s právem České republiky; Emitent se při své činnosti řídí zejména:
 - a. ZOK;
 - b. občanským zákoníkem;
 - c. zákonem o živnostenském podnikání;
 - d. zákoníkem práce;
 - e. stavebním zákonem;
 - f. vyhláškou č. 238/2011 Sb. o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a hygienické limity písku v pískovištích venkovních hracích ploch.
- ix. Sídlo: Praha 1 - Nové Město, Olivova 2096/4, PSČ 11000
- x. Telefonní číslo: +420 277 002 770
- xi. E-mail: info@saunia.cz
- xii. Internet: www.saunia.cz

9.5.2. Historie a vývoj Emitenta

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

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

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

Do konce roku 2011 byl Emitent používán jako servisní organizace společnosti Invia, a.s., pro kterou zajišťovala klubový program. V roce 2011 se společníci rozhodli společnost transformovat do jiného předmětu podnikání, a to provozování saunového světa v obchodním centru. Obchodní centra jako místa provozoven byla vybrána záměrně, poskytují totiž dostatečně dimenzovanou infrastrukturu jak v oblasti energií, tak i dopravní obsluhy. Navíc jsou přirozeným místem setkávání lidí a poskytování služeb.

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

Dne 3. března 2017 došlo vydání neveřejné emise dluhopisů Emitenta prostřednictvím obchodníka s cennými papíry, obchodní společnosti BH Securities a.s., která byla manažerem emise, administrátorem emise, a agentem pro zajištění. Na základě této emise Emitent vydal dluhopisy v celkové nominální hodnotě 125 mil. Kč, se splatností v roce 2021, s úrokovým výnosem 6,25 % p.a. (dále jen „**Emise BHS**“). Emise BHS je zajištěna zástavním právem k podílům na Emitentovi.

V roce 2017 došlo k otevření dalších poboček v Centru Černý Most, Forum Liberec a Centrum Chodov. V dubnu 2018 došlo k otevření nové pobočky v OC Letmo Brno, a v současné době také probíhá výstavba 2 nových poboček (Futurum Ostrava, a Avion Ostrava) a u řady dalších budoucích poboček probíhají jednání o podmínkách nájmu prostor.

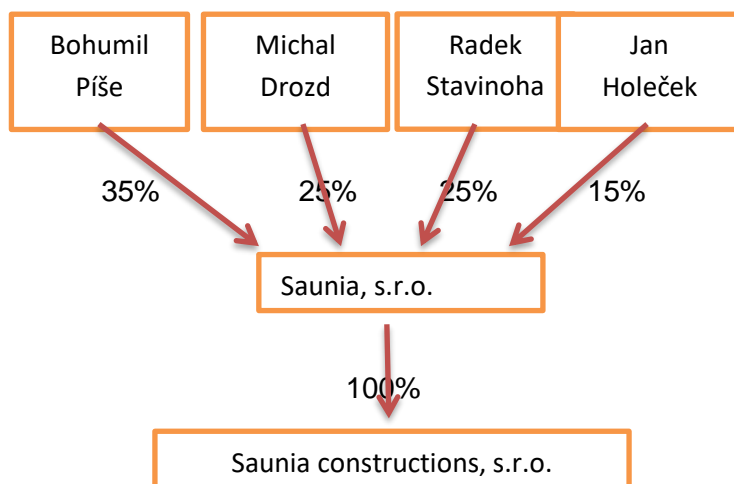
9.5.3. Organizační struktura

Emitent je součástí skupiny se svou dceřinou společností Saunia constructions, s.r.o. Jeho společníky jsou čtyři fyzické osoby, s následujícími podíly:

Bohumil Píše – podíl a podíl na hlasovacích právech 35%
Michal Drozd – podíl a podíl na hlasovacích právech 25%
Radek Stavinoha – podíl a podíl na hlasovacích právech 25%
Jan Holeček – podíl a podíl na hlasovacích právech 15%

Emitent vlastní 100% podíl (a 100% podíl na hlasovacích právech) na dceřiné společnosti Saunia constructions, s.r.o.

Emitent není závislý na své dceřiné společnosti Saunia constructions, s.r.o.



9.5.4. Investice Emitenta

Od data poslední zveřejněné auditované účetní závěrky, tedy od 31.8.2017, byly provedeny investice:

- do pobočky Letmo Brno ve výši 24.128.000,- Kč;
- do pobočky Futurum Ostrava ve výši 4.158.324,- Kč;
- do pobočky Avion Ostrava ve výši 2.486.673,- Kč.

Tyto investice byly financovány z Emise BHS. K žádným dalším investicím se Emitent nezavázal s výjimkou pokračující výstavby uvedených poboček Futurum Ostrava a Avion Ostrava.

9.6. DCEŘINÁ SPOLEČNOST EMITENTA

Emitent je vlastníkem 100% podílu (a 100% podílu na hlasovacích právech) na české obchodní společnosti Saunia constructions, s.r.o., IČO: 05223385, která je tak dceřinou společností Emitenta.

Dceřiná společnost se zabývá především výstavbou saunovacích kabin pro emitenta a dále výrobou specifických nábytků, které jsou vytvářeny na míru pro Emitenta. Jedná se o saunové lavice, barové a recepční pulty, dřevěné obklady, dřevěné terasy a obecně výrobky ze dřeva. Dále je schopna při výpadku nasmlouvaného generálního dodavatele stavby dokončovat stavební práce formou projektového řízení – koordinace subdodavatelů a zaštitění autorizovanými osobami.

V roce 2017 činil obrat společnosti 26.262.000,- Kč (slovy: dvacet šest milionů dvě stě šedesát dva tisíc korun českých) výhradně z činnosti pro Emitenta s 3% ziskovou marží.

9.7. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

9.7.1. Hlavní činnosti

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

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

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

Přehled otevřených poboček Emitenta:

Název pobočky	Plocha (m ²)	Max. denní kapacita návštěvnosti	Nájem do (vč. opcí na prodloužení)
OC Nové Butovice	839,40	550	17.09.2029
OC VIVO Hostivař	519,76	300	12.10.2034
OC Černý Most	1 073,00	700	24.03.2027
OC Forum Liberec	750,00	400	29.07.2041
OC Chodov	1 231,00	1000	30.11.2027
OC Letmo Brno	800	550	31.3.2038

Pobočky Futurum Ostrava (plocha 980m²) a Avion Ostrava (plocha 650m²) jsou nyní ve výstavbě (u obou se očekává otevření v posledním kvartálu roku 2018), a přehled dalších plánovaných poboček je uveden v kapitole 8 tohoto Prospektu (z nichž většina je ve fázi projektování a těsně před podpisem nájemních smluv).

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

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

9.7.2. Hlavní trhy

Jediný trh Emitenta je ČR. Jedná se o nenasycený trh s relativně malými možnostmi pro zákazníky na výběr provozovny. Opravdové saunové světy se začaly objevovat před cca 10 lety, ale nepřibývaly, s největší pravděpodobností kvůli vysoké finanční náročnosti. V ČR sice existuje vyšší počet saun, ale jedná se o sauny vázané na sportoviště, případně samostatně stojící sauny s 1 kabinou a velmi malou kapacitou. Tento typ saun se v zahraničí, kde je saunování rozvinuté, mezi saunové světy vůbec nezahrnuje.

Emitent svoje saunové světy provozuje výhradně v obchodních centrech krajských měst. Obchodní centra byla zvolena jako přirozené místo setkávání lidí, která se navíc v posledních letech čím dál tím více profilují jako místo pro služby (kina, fitness studia, restaurace, bowling atd.). Navíc disponují velkým množstvím parkovacích míst, mají příjezdové cesty s dostatečnou kapacitou a vyřešenou dopravní obslužnost pomocí městské hromadné dopravy. Vzhledem k vysokým nárokům na spotřebu energie a vody jsou také dobrou volbou, protože při jejich výstavbě se všechny sítě projektovaly s dostatečnými rezervami. Jedná se také o prostředí, které je dostatečně reprezentativní a prosvětlené.

9.7.3. Trh saunování v České republice

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

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

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

9.7.4. Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

¹ Výpočet odvozen od počtu obyvatel Německa a počtu saunových center v Německu - Přehled a počet saunových center v Německu lze najít na webových stránkách německé asociace saun, sloužící k vyhledávání saun www.saunaindeutschland.com v sekci „Saunabäder“ (na uvedených webových stránkách se po zadání vyhledávání „Saunabäder“ a stisknutí vyhledávání „suchen“ zobrazí 2273 výsledků vyhledávání saunových světů, v rámci těchto výsledků Emitent náhodně vybral vzorek 100 výsledků a prověřil jejich parametry, přičemž z 97 % odpovídaly saunovým světům tak, jak je vnímá Emitent; při použití uvedené shody v rámci náhodného vzorku lze tedy dojít k závěru, že počet saunových světů v Německu se dle informací uvedených na výše uvedených webových stránkách rovná hodnotě 2205); aktuální počet obyvatel Německa vychází ze statistik německého federálního statistického úřadu k 31.12.2015, které lze nalézt na webových stránkách https://www.statistik-bw.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrta1.asp

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

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

Nejdůležitějším konkurentem je společnost Infnit, s.r.o., která provozuje v Praze a Brně dohromady 6 saunových světů, z nichž ale 2 v Praze jsou pro privátní klientelu. V Praze se jedná o saunový svět v Hotelu Step a Saunový svět v Holešovicích. V Brně jde především o saunový svět v Hotelu Maximus, který je zároveň největší pobočkou společnosti. Její dokončení proběhlo v polovině roku 2014. Další brněnskou pobočkou je infnit Lesná v Hotelu Orion. Tržby společnosti Infnit ukazují potenciál tohoto nenasyčeného trhu, když v roce 2008 se jedná o necelých 6 milionů Kč a v roce 2014 už je na 79 milionech Kč.³ Obdobnou růstovou tendenci zaznamenává i Emitent, když v prvním roce provozování činil obrát necelých 7 milionů Kč a ve třetím je přes 23 milionů Kč s očekáváním dalšího růstu.⁴

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

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

9.8. INFORMACE O TRENDECH

Ze statistik rodinných rozpočtů v České republice plyne, že průměrné roční hrubé peněžní výdaje domácností na osobu v roce 2006 za zdraví činily 1.995,- Kč, a za rekreaci a kulturu 9.925,- Kč. V roce 2015 už ale výdaje za zdraví činily 3.192,- Kč (nárůst o 60 %) a za rekreaci a kulturu to bylo 11.469,- Kč (nárůst téměř o 16 %).

Dále, za rekreační a sportovní služby vyplatily domácnosti v roce 2011 v průměru za osobu 843,- Kč za rok. V roce 2015 za tyto služby domácnosti vyplatily za osobu v průměru již 922,- Kč (nárůst o 9 %).⁵

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

⁴ Účetní závěrka Emitenta k 31.8.2016

⁵ Statistiky ČSÚ zveřejněné na www.czso.cz:

Statistika rodinných účtů - Domácnosti celkem v letech 2006 – 2015 (Zdraví; Rekreace a kultura)

Statistika rodinných účtů - Domácnosti podle postavení osoby v čele - rok 2011 (Rekreační a sportovní služby)

Statistika rodinných účtů - Domácnosti podle postavení osoby v čele - rok 2015 (Rekreační a sportovní služby)

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky za období končící k 31. srpnu 2017 nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

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

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

9.9. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

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

9.10. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.10.1. Jednatel Emitenta

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

Aktuální stav:

Jméno: **Bohumil Píše**

Funkce: jednatel

Pracovní adresa: Astlova 3205 / 1, Praha 5, 150 00

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

- Saunia constructions, s.r.o. – jednatel
- CEDUK Holding, s.r.o. – společník
- Ad21.cz, s.r.o. – společník
- KIDIX International s.r.o. - společník
- Hypio, s.r.o. - jednatel a společník
- AUTEO, a.s. – předseda představenstva (společnost v současnosti nevyvíjí žádnou aktivitu)
- VILANTRO, s.r.o. – jednatel a společník (společnost v současnosti nevyvíjí žádnou aktivitu)
- College Holding, s.r.o. – člen dozorčí rady
- UK College Prague, a.s. – člen dozorčí rady

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

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

Emitent prohlašuje, že dodržuje režim řádné správy a řízení Emitenta (corporate governance), který je platný v České republice, a který je stanoven obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem a ZOK.

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

9.11. SPOLEČNÍCI

Emitent má čtyři společníky, kterými jsou:

- **Bohumil Píše**, dat. nar. 4. března 1979, bytem Ciolkovského 856/4, Ruzyně, 161 00 Praha 6, s vkladem 70 000,- Kč, splaceným ze 100 % představujícím podíl na společnosti a podíl na hlasovacích právech ve výši 35 %;
- **Michal Drozd**, dat. nar. 4. července 1979, bytem U Golfu 669, Horní Měcholupy, 109 00 Praha 10, s vkladem 50 000,- Kč splaceným ze 100 % představujícím podíl na společnosti a podíl na hlasovacích právech ve výši 25 %;
- **Radek Stavinoha**, dat. nar. 9. ledna 1979, bytem Voříškova 1558/24, Břevnov, 162 00 Praha 6, s vkladem 50 000,- Kč splaceným ze 100 % představujícím podíl na společnosti a podíl na hlasovacích právech ve výši 25 %;
- **Jan Holeček**, dat. nar. 7. prosince 1975, bytem Kopeckého 2301/13, Břevnov, 169 00 Praha 6, s vkladem 30 000,- Kč splaceným ze 100 % představujícím podíl na společnosti a podíl na hlasovacích právech ve výši 15 %.

Stručné profily společníků Emitenta:

Bohumil Píše

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

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

Michal Drozd

Michal Drozd je společníkem a finančním investorem Emitenta.

Pan Drozd byl z jedním z hlavních zakladatelů a minoritním akcionářem největšího online prodejce zájezdů ve střední Evropě, společnosti Invia. Společnost Invia byla úspěšně prodána polskému private equity domu MCI Management, a dnes je součástí

skupiny Rockaway Capital, přičemž pan Drozd je nadále jejím generálním ředitelem. Drozd byl také společníkem a předsedou dozorčí rady skupiny EDUA Group, a je dnes nadále společníkem a investorem ve vzdělávací společnosti UK College Prague a.s. a CEDUK Holding, s.r.o. Společně s panem Stavinohou založili společnost Trivi s.r.o., která poskytuje služby v oblasti vedení účetnictví, a kde je zároveň společníkem.

Radek Stavinoha

Radek Stavinoha je společníkem a finančním investorem Emitenta.

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

Jan Holeček

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

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

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany společníka.

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

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

9.12.1. Historické finanční údaje

Emitent vykazuje své výsledky v souladu s českými účetními standardy (CAS). Auditované nekonsolidované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2014 do 31.8.2015 (*pozn., v tomto období Emitent změnil účetní období na 1.9. běžného roku do 31.8. následujícího roku*), za období od 1.9.2015 do 31.8.2016, a za období od 1.8.2016 do 31.8.2017, a dále auditovaný přehled peněžních toků za období od 1.1.2014 do 31.8.2015, od 1.9.2015 do 31.8.2016 a od 1.8.2016 do 31.8.2017. vyhotovené v souladu s českými účetními standardy (CAS) jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí. Zprávy auditora tvoří součástí účetních závěrek a přehledu peněžních toků Emitenta.

9.12.2. Mezitímní finanční údaje

Od data své poslední auditem ověřené účetní závěrky ke dni 31.8.2017 Emitent nezpracoval a nezveřejnil žádné mezitímní finanční údaje.

9.12.3. Soudní a rozhodčí řízení

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

Emitent podal dne 18. října 2017 žalobu na obchodní společnost T.S.G.P. s.r.o., generálního dodavatele stavby několika saunových světů, k jejichž dokončení došlo s významným zpožděním oproti dohodnutému harmonogramu, v důsledku čehož vznikly Emitentovi nárok na smluvní pokuty a na náhradu škody. Emitent zároveň očekává podání protižaloby. V případě příznivého výsledku pro Emitenta může tato žaloba mít dopad na ziskovost Emitenta (včetně veškerých náhrad škod a ušlých zisků) až do výše 20 mil. Kč, a v případě protižaloby a nepříznivého výsledku ztrátu ve stejné výši. V tuto chvíli je spor uveden u Obvodního soudu pro Prahu 5, a je soudem nařízeno první jednání ve věci. V tuto chvíli nelze předvídat délku sporu a jeho výsledek.

Obchodní společnost T.S.G.P. s.r.o. zároveň podala žalobu o cca. 350 tis. Kč proti dceřiné společnosti Emitenta Saunia constructions, s.r.o., kterou tato společnost neuznává.

9.12.4. Významná změna obchodní nebo finanční situace Emitenta

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ke dni 31.8.2017 nedošlo dle jeho nejlepšího vědomí k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta. Emitent nicméně v této souvislosti upozorňuje, že dne 24. dubna 2018 uzavřel jako úvěrovaný Překlenovací úvěr. Emitent hodlá Překlenovací úvěr splatit z výnosů emise Dluhopisů.

9.13. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

9.13.1. Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Prospektu činí 200.000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen na 4 základní obchodní podíly různé velikosti, které vlastní různé 4 fyzické osoby.

Žádný obchodní podíl Emitenta není v držení Emitenta, v držení jménem Emitenta ani v držení dceřiných společností Emitenta.

9.13.2. Zakladatelské dokumenty Emitenta

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

9.14. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

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

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

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

Emitent dne 24. dubna 2018 uzavřel jako úvěrováný s nespřízněnou českou finanční institucí jako úvěrujícím smlouvu o úvěru ohledně poskytnutí Překlenovacího úvěru, na základě kterého byl Emitentovi poskytnut úvěr ve výši 50 mil. Kč se splatností v září 2018. Tento úvěr hodlá Emitent splatit z výnosů Dluhopisů (jak popsáno v kapitole 8.).

Dále lze zmínit, že i po kapitalizaci části zápůjček společníků Emitenta, které původně činily částku 66.533.439,- Kč a následně byly dne 31. 8. 2016 kapitalizovány do vlastního kapitálu Emitenta, nadále trvá zadluženost Emitenta vůči svým společníkům na základě poskytnutých zápůjček, kterou hodlá Emitent částečně splatit z výnosů Dluhopisů (jak popsáno v kapitole 8.).

9.15. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLIV ZÁJMU

Některé informace uvedené v Prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Do Prospektu není, vyjma zpráv auditorů zahrnutých odkazem, zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

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

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

9.16. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů Emitenta a jeho dceřiné společnosti, včetně případných příloh a auditorských výroků k nim, jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a na jeho webových stránkách www.saunia.cz v sekci „Pro investory“.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Emitenta jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta. Zde je též možné nahlédnout do zakladatelských dokumentů a stanov Emitenta.

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

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

10. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

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

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze ZDP a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zdanitelných zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

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

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

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

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

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

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

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

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

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

11. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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

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

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém (dále také jako „**ZMPS**“).

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

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

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

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu.

Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamena to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

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

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

12. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Prospekt byl schválen rozhodnutím jednatele Emitenta dne 25. května 2018.

Prospekt byl vyhotoven dne 25. května 2018 a schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2018/067563/CNB/570, sp.zn. S-Sp-2018/00027/CNB/572, ze dne 29. května.2018, které nabylo právní moci dne 30. května 2018.

Rozhodnutím o schválení Prospektu Dluhopisů ČNB osvědčuje, že schválený Prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda Dluhopis nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisu.

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

[ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]