



## AQUAPALACE, a.s.

V Praze 24. listopadu 2020

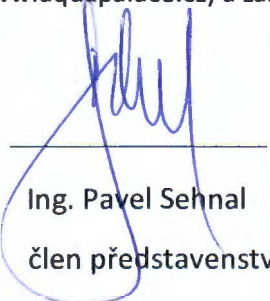
### Věc: Oprava konsolidované výroční zprávy 2019

Společnost AQUAPALACE, a.s. oznamuje, že dne 12. listopadu 2020 byla opravena konsolidovaná výroční zpráva 2019.

Oprava konsolidované výroční zprávy spočívá:

- 1) v nahrazení těchto informací:
  - v novém znění bodu „VII. Doplnující informace“ odstavec c) principy odměňování osob s řídicí pravomocí
  - v novém znění bodu „II. Vedení společnosti“
  - v novém odstavci „Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu a dozorčí rady“ bodu „IX. Další informace“
- 2) v doplnění informací:
  - v textu konsolidované výroční zprávy byly doplněny používané pojmy (zkratky) krátkým komentářem uvedeným v závorkách za zkratkou a to na stránkách: str. 6 „STR report“, str. 12 „STR report“ a „ADR“
- 3) nahrazením odkazů na internetové stránky:
  - v textu konsolidované výroční zprávy byly nahrazeny zdroje od třetích stran tak, aby deklarované informace byly dohledatelné a to na stránkách:
    - str. 10, 11 a 12 - v tabulce „Přehled největších aquaparků v České republice“
    - str. 13 a 14 - v tabulce „Přehled konkurenčních hotelů“
    - str. 12 a 13 - v textové části celé strany

Opravená konsolidovaná výroční zpráva byla opět zveřejněna na internetových stránkách emitenta ([www.aquapalace.cz](http://www.aquapalace.cz)) a zaslána ke zveřejnění do ČNB i BCPP.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

Sídlo společnosti: Praha 1 - Nové Město, Na Struze 227/1, PSČ 110 00

Telefon: 221 907 217, 221 907 218 ~ Fax: 224 933 113

Bankovní spojení: ČSOB a.s., č. b. ú.: 266127973 / 0300

IČO: 291 41 729 ~ DIČ: CZ29141729

V obchodním rejstříku zapsáno dne 8.1.2013 pod spisovou značkou B 18793 vedenou u Městského soudu v Praze



**AQUAPALACE, a.s.**

**Konsolidovaná výroční zpráva 2019**

## Úvodní slovo jediného člena představenstva

Vážení přátelé,

posláním společnosti AQUAPALACE, a.s. je pronájem areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v Čestlicích u Prahy, který nabízí zábavu s možností ubytování. RESORT se skládá ze dvou částí, a to Aquaparku AQUAPALACE a \*\*\*\* AQUAPALACE HOTELU. Zahájení provozu Aquaparku se uskutečnilo dne 7. května 2008. \*\*\*\* AQUAPALACE HOTEL má ubytovací kapacitu cca. 750 lůžek, je vybaven konferenčními sály a mimo jiné nabízí návštěvníkům Aquaparku možnost kvalitního ubytování. Slavnostní otevření hotelu proběhlo v listopadu 2008.

Společnost AQUAPALACE, a.s. je pouze vlastníkem těchto nemovitostí, jejich provozovateli jsou společnosti specializované na tuto činnost. AQUAPALACE provozuje společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. - joint venture s německou firmou GMF, Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbh & Co. KG specializující se na provoz aquaparků. AQUAPALACE HOTEL provozuje společnost REDVALE a.s., která je 100% dceřinou společností SPGroup a.s.

V Praze, dne 26.6.2020

Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

## I. Předmět činnosti společnosti

Společnost AQUAPALACE, a.s. (IČ: 29141729) byla založena 8.1.2013. K 1.7.2013 proběhla fúze sloučením se společností GREENVALE a.s. (IČ: 27393411) tak, že společnost GREENVALE a.s. zanikla a nástupnickou společností se stala AQUAPALACE, a.s. Společnost GREENVALE a.s. vlastnila Aquapark a hotel, který tak přešel do vlastnictví AQUAPALACE, a.s. Činností AQUAPALACE, a.s. dle obchodního rejstříku je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Dle živnostenského rejstříku se jedná o tyto oprávnění:

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

Společnost GREENVALE a.s. nakoupila na přelomu roku 2005/2006 rozestavěný aquapark v Čestlicích u Prahy. Aquapark se nachází v obchodní zóně, která leží v těsné blízkosti dálnice D1 na Brno.

GREENVALE a.s. dokončila výstavbu aquaparku, jehož provozovatelem je společný podnik - joint venture GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., založený společnostmi GMF GmbH & CO KG a SPGroup a.s. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

Současně byl na volném pozemku u Aquaparku dokončen v r. 2008 hotel Hotel je řízen společností REDVALE a.s., jejímž jediným vlastníkem je SPGroup a.s. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

Dne 1.9.2016 byla uzavřena koncernová smlouva mezi AQUAPALACE, a.s. jako řídicí osobou a REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. jako řízenými osobami. V návaznosti na tuto smlouvu získala AQUAPALACE, a.s. úvěr ve výši 1,2 mld. Kč, za jehož splacení ručí všechny osoby tohoto koncernu.

## II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

- Ing. Pavel Sehnal – člen představenstva, \*1964

Dozorčí rada pracovala v tomto složení:

- Ing. Pavel Balák – člen, \*1966

## III. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Výstavba Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a hotelu byla ukončena v r. 2008. Financování výstavby proběhlo z vlastních zdrojů akcionáře a jeho skupiny SPG.

Průběh tržeb r. 2019 kopíroval opět průběh tržeb r. 2018. Celkové tržby v tomto období stouply, což přičítáme změnám ve vývoji cestovního ruchu, celkové ekonomické situace rodin a dalšímu postupnému zatráktivnění atrakcí a služeb v průběhu roku 2019. V r. 2020 očekáváme mírný nárůst tržeb v důsledku cíleného marketingu a propagace nových služeb – zejména produktů spojených s virtuální realitou, profesionalizací provozu, zlepšení cenové politiky a neméně také zrychlující se reakční doby na přání zákazníků, vyplývající z lepší informovanosti díky novým technologiím a aplikovaným IT systémům.

V hotelu v r. 2019 došlo opět k nárůstu tržeb proti roku 2018, především díky růstu cen i při nevýznamnému poklesu obsazenosti hotelu. V následujících letech předpokládáme růst tržeb související již s tím, že hotel je plně zaveden na trhu a Aquapark přichází s novými atrakcemi a vylepšením provozu. Vytížení kapacit hotelu je dosahováno tím, že v pracovní dny probíhají v hotelu konference spojené s ubytováním a stravováním, naopak o víkendech a prázdninách se ubytovávají především návštěvníci Aquaparku.

Konferenčním prostorům hotelu v posledních letech vyrostla zdatná konkurence v Praze. Nicméně dobrá dopravní dostupnost, rozšířené možnosti parkování, kvalitní restaurace, konferenční sály v kombinaci s ubytováním a Aquaparkem přitahují do Hotelu společnosti, které potřebují zorganizovat školení či konferenci pro velký počet zájemců.

Nájemné z Aquaparku činilo 9 745 000 Kč měsíčně, tj. 116 940 000 ročně. Z Hotelu toto nájemné bylo ve výši 5 420 000 Kč měsíčně, tj. 65 040 000 Kč ročně.

Součástí objektu Aquaparku je kotelna, která dodává teplo jak Aquaparku, tak i Hotelu. Současně vyrábí v kogeneračních jednotkách elektrickou energii, která je spotřebována v Aquaparku.

Provoz kotelny je zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která vlastní příslušné licence na provozování kotelny a kogenerační jednotky a dodávek tepla třetím osobám. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotřebuje Aquapark a hotel.

9.1.2009 emitoval právní předchůdce AQUAPALACE, a.s. GREENVALE a.s. dluhopisy ve jmenovité hodnotě 400 mil. Kč se splatností 9.1.2014. Výnos z dluhopisů byl použit na snížení úvěru vůči společnosti SPGroup. Schůze věřitelů konaná dne 9.5.2013 schválila návrh na prodloužení splatnosti dluhopisů o dalších pět let, tj. na 9.1.2019. V souvislosti se získáním bankovního úvěru bylo schůzí věřitelů konané 26.9.2016 odsouhlaseno prodloužení splatnosti dluhopisů až do r. 2034 se současnou změnou emisních podmínek.

Dne 1.9.2016 byla uzavřena koncernová smlouva mezi AQUAPALACE, a.s. jako řídicí osobou a REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. jako řízenými osobami. V návaznosti na tuto smlouvu získala AQUAPALACE, a.s. úvěr ve výši 1,2 mld. Kč, za jehož splacení ručí všechny osoby tohoto koncernu. V roce 2016 byla načerpána částka 1 mld. Kč.

Řízené osoby jsou podrobeny jednotnému řízení ve smyslu § 79 odst. 2 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále jen „ZOK“) ze strany řídicí osoby, za účelem zajištění dlouhodobého a koncepčního rozvoje sportovně rekreačního areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT, tj. v oblasti poskytování hotelových služeb a v oblasti provozování Aquaparku a poskytování souvisejících wellness služeb.

Řídicí osoba bude uskutečňovat jednotné řízení řízených osob v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK, zejména v souladu s § 72 a 79 ZOK, a to v dlouhodobém zájmu celého koncernu, kterým je dlouhodobý a stabilní rozvoj celého sportovně rekreačního areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v komplexním rozsahu (nikoli pouze některé jeho části či zaměření).

Řízené osoby nepodléhají jednotnému řízení řídicí osoby v oblastech nesouvisejících s prosazováním výše uvedeného koncernového zájmu celé skupiny.

Společnost AQUAPALACE, a.s. měla k 31.12.2019 tři zaměstnance, kteří působí ve společnostech v rámci výše uvedeného koncernu.

Skupina vykázala za rok 2019 ztrátu po zdanění ve výši 258,485 mil. Kč při tržbách 567,536 mil Kč, přičemž ztráta ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv činila 385,620 mil. Kč. Celková aktiva jsou ve výši 4,287 mld. Kč, přičemž reálná hodnota stanovená na základě ocenění nemovitostí včetně technologií a vybavení Aquaparku a Hotelu je ve výši 4,075 mld. Kč.

Společnost zatím dočerpala část bankovního úvěru ve výši 80 mil. a celková nesplacená jistina k 31.12.2019 činí 1 030 mil. Kč. Společnost vyplatila v roce 2019 dividendu ve výši 280 mil. Kč schválenou úvěrujícími bankami.

## IV. Charakteristika společností v konsolidaci

Součástí konsolidovaného celku jsou společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. REDVALE a.s., které uzavřely 1.9.2016 koncernovou smlouvu.

### GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

Tato společnost je provozovatelem Aquaparku, který má v nájmu.

Rok 2019 byl nejúspěšnějším rokem v historii provozu Aquapalace Praha. Základy úspěšného rozvoje byly položeny již v předchozím jubilejním roce 2018, kdy největší sportovně-relaxační komplex v ČR oslavil 10 let od svého otevření. V tomto roce proběhly významné opravy a sanace, např. podlah Vodního světa, rekonstrukce sprch, toalet, instalace nových vířivek v Saunovém i Vodním světě. Významně se investovalo do oprav a servisu technologií a vytvořily se tak základy pro další udržitelnost stávajících atrakcí do dalších let.

V průběhu roku 2019 se podařilo oslovit veřejnost zvýšenou atraktivitou areálu i uvnitř poskytovaných služeb. Mnoho novinek a inovací, které byly uvedeny do života, umožnily nadále udržet Aquapalace Praha v top zájmu návštěvníků a v první pětce nejnavštěvovanějších turistických cílů v České republice. Návštěvnost vzrostla meziročně o 1,4%.

Nejvýznamnější novinkou roku byla beze sporu světová unikátní atrakce Virtuální realita na tobogánu Magic Tube, která byla zprovozněna před Jarní kampaní 2019 a setkala se s velkým ohlasem. Z dalších novinek roku 2019 stojí za zmínku instalace několika workoutových prvků nad koryto pomalé řeky. Investováno bylo i do zvýšení atraktivity areálu např. instalací mnoha ostrůvků živé zeleně v palácích Vodního světa a zatraktivnění designu potápěčské jámy, ale i investicí do nových uniforem pro zaměstnance či zvýšením estetického vzhledu celého areálu za pomoci re-designu, výmalby a nových forem in-house propagace např. formou projekce.

V Saunovém světě byla revitalizována Velká parní lázeň v novém moderním designu, Římský bazén byl obohacen o podvodní relaxační hudbu, došlo též rozvoji dalších služeb spojených s řízenou relaxací jako je Muzikoterapie, Saunové rituály relaxační i divadelní. Úroveň Saunového světa dosahuje světové špičky, včetně úrovně Sauna Masterů, kteří obsadili nejvyšší příčky na světových soutěžích v saunérských dovednostech.

Po stránce ICT inovací došlo od 1.1.2019 k upgradu páteřního softwaru, který nově plní nejen přísné požadavky GDPR, ale umožňuje jednodušší provozní odbavení klientů a managementu poskytuje lepší zpětnou vazbu formou detailnějšího reportingu. V průběhu roku 2019 došlo též k výměně vstupních terminálů na všech střediscích, které výrazně napomáhají při kontrole plateb při odbavování klientů. Velmi posílena byla i provozní bezpečnost, především pak kamerový systém pro ostrahu a všechna stanoviště plavčků, což má za důsledek minimalizaci úrazů a škod v areálu.

Provozně významnou změnou byl též přechod na nový software skladového hospodářství a pokladen na všech střediscích Aquapalace Praha, který umožnil přesnější nastavení a řízení nákladů formou kalkulací a sledování spotřeby zboží a materiálu. Stabilitu provozu garantuje investice do nového serveru v hodnotě 0,88 mil Kč, která bude dokončena v prvních měsících roku 2020.

V oblasti kogenerace dodávala společnost v roce 2019 přebytky elektrické energie do veřejné sítě jen ve výjimečných případech z důvodu častých poruch. Investice do kogenerací jsou z tohoto důvodu naplánována na rok 2020.

V oblasti lidských zdrojů došlo k zefektivnění pracovních činností a správné alokaci pracovní síly s výsledkem snížení přesčasových hodin a lepšímu řízení osobních nákladů. Grantové zdroje byly využity k celoročnímu intenzivnímu školení personálu v oblasti Hard a Soft Skills.

Tržby společnosti v roce 2019 vzrostly o 16.007 tis. Kč na celkovou hodnotu 378.490 tis. Kč, tj. bylo dosaženo meziročního nárůstu tržeb o 4,4 %. Hlavním zdrojem růstu bylo středisko vodní svět a gastro provozy.

V roce 2019 byl při výši realizovaných tržeb vytvořen výsledek hospodaření za účetní období ve výši 13.337 tis. Kč, což představuje oproti roku 2018 růst o 13.157 tis. Kč, který lze přičíst efektivnímu řízení nákladů a aktivnímu klientskému přístupu.

### **REDVALE a.s.**

Tato společnost je provozovatelem \*\*\*\* hotelu „Aquapalace Hotel Prague“, který má v nájmu.

Hospodaření společnosti v roce 2019 reflektuje změny v poptávce a částečně odráží i vývoj cestovního ruchu v ČR. Pozitivní byl růst domácí poptávky spojený se zlepšující se ekonomickou situací v České republice i v okolních státech. Stabilní poptávku po ubytování individuální klientely doplnil významný růst F&B a objemu prodeje balíčků služeb.

Roční výsledky v porovnání s rokem 2019 významně pozitivně ovlivnil výsledek F&B, které meziročně vzrostlo o 3.701 tis. Kč. Naopak pokles tržeb za ubytování ve výši 1.070 tis. Kč byl způsoben zejména snížením celkové obsazenosti hotelu o 1,4%. Na druhou stranu se nám podařilo nepatrně navýšit ceny ubytování a tím vyvážit mírný pokles v četnosti přenocování. Konverzní poměr CZK/EUR byl částečně zajištěn syntetickým forwardem prostřednictvím Unicredit Bank ČR.

Tyto významné skutečnosti se projevily v meziročním růstu tržeb. Celkové tržby dosáhly v roce 2019 hodnoty 233.650 tis. Kč, což znamená meziroční růst tržeb o 15.046 tis. Kč. Při uvedených tržbách jsme vytvořili hospodářský výsledek (zisk) ve výši + 2.800 tis. Kč, t.j. o 5.242 tis. Kč lepší výsledek než hospodářský výsledek za rok 2018. Hlavní příčinou pozitivního hospodářského výsledku bylo přecenění finančních derivátů k rozvahovému dni, který kompenzoval propad tržeb v květnu a září a dále efektivní řízení nákladů. Nejvýznamnější pozitivní vliv v úrovni klientských segmentů byl identifikován v růstu prodeje MICE (konference/ubytování a ostatní služby), což mělo za následek i růst tržeb v segmentu F&B. Veškeré platby nájemného, management fee a stejně tak i další provozní závazky společnosti byly v průběhu celého roku placeny včas a společnost nemá významné závazky po splatnosti.

Kromě mírného poklesu tržeb v oblasti ubytování došlo k meziročnímu mírnému poklesu i u ostatních nefinančních ukazatelů. Celkový počet pokojonocí poklesl o 1.190 a to na 53.793 v roce 2019. Průměrná obsazenost hotelu v roce 2019 byla 63,8 % tj. o 1,4% nižší oproti roku 2018. Předběžné hodnoty pro Prahu za rok 2019 predikují růst obsazenosti o 1,8% (zdroj: STR report (pravidelná placená zpráva hotelové asociace srovnávající výkonnost hotelů) o 11/2019). Naopak i přes posilování kurzu koruny (zdražení pro zahraniční klientelu) vzrostla nepatrně i průměrná cena pokoje v roce 2019 na 2.364 Kč. Hodnota RevPAR (revenues per available room) také zůstala téměř na stejné úrovni na hodnotě 1.532,- Kč.

Investice a opravy v roce 2019 směřovaly do projektů investičních a regeneračních. V průběhu roku byly postupně uváděny do provozu nové DESIGN suite pokoje.

V roce 2019 nebyla řešena žádná vážná provozní událost či havárie.

Od 1.10. došlo ke změně na pozici ředitele hotelu. Prodejní činnost jsme koncem roku zaměřili na klientské segmenty s vyšším potenciálem růstu, na firemní a MICE klientelu, která doplňuje segmenty turistické. Skvělé výsledky začátku roku 2020 dokládají správnost těchto kroků. Tržby i provozní zisk (= položka „Provozní výsledek hospodaření (+/-)“ výkazu zisku a ztrát, který je součástí účetní závěrky) v lednu i v únoru překonaly hodnoty z roku 2019 i plán 2020. Bohužel v březnu naši ekonomiku zbrzdila vládní opatření a COVID-19. Nadále se soustředíme na firemní klientelu, protože okolní firmy indikují zájem o ubytovací služby. Předpokládáme omezení zahraničního cestování, a proto se zaměřujeme na české rodiny a letos nabízíme „mořskou“ rekreaci u nás. Očekávání výsledků 2. poloviny roku 2020 jsou mírně optimistická.

Společnost úzce spolupracuje s provozovatelem Aquaparku společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., neboť významná část návštěvníků využívá služeb Aquaparku.

Během celého roku probíhala intenzivní marketingová komunikace na hlavních trzích hotelu (DE, CZ, AT, IS, PL, EU) jejímž cílem bylo zejména zvýšení návštěvnosti a všeobecného povědomí o nabízených službách celého areálu AQUAPALACE RESORT PRAGUE.

## V. Informace o hospodářských výsledcích

### Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s.

<i>Obchodní firma:</i>	AQUAPALACE, a.s.
<i>Sídlo:</i>	Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00
<i>Internetová webová adresa:</i>	<a href="http://www.aquapalace.cz">www.aquapalace.cz</a>
<i>IČ</i>	291 41 729
<i>DIČ:</i>	CZ 291 41 729
<i>LEI:</i>	315700YM1VSZT398QZ88
<i>Datum založení</i>	28.11.2012
<i>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</i>	8.1.2013
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost (a.s.)
<i>Právní řád a právní předpis:</i>	právní řád České republiky, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákon č.



455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví a daňové zákony

*Místo registrace:* společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18793.

*Zakladatelská smlouva a stanovy:* Společnost AQUAPALACE, a.s. byla založena jako akciová společnost podle článku I zakladatelské listiny ze dne 28.11.2012. Společnost byla založena jednorázově, bez veřejné nabídky akcií. Zakladatelská listina včetně stanov společnosti byla uložena do sbírky listin pod číslem B 18793/SL 1 dne 16.1.2013.

*Telefonický kontakt:* 221 907 217

*Předmět činnosti:* Společnost AQUAPALACE, a.s. je právnickou osobou založenou v souladu s českým právním řádem. Předmět podnikání AQUAPALACE, a.s. je uveden v čl. 3 stanov společnosti (výčet předmětu podnikání je uveden níže).

### **Předmět podnikání**

Předmětem podnikání společnosti je:

- Správa a údržba nemovitostí
- Pronájem vlastních nemovitostí bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí

AQUAPALACE, a.s. spravuje nemovitosti „AQUAPALACE WELLNESS RESORT“ a pronajímá je dvěma provozovatelům. Hlavními součástmi jsou vodní park (dále také jen „Aquapark“), který byl uveden do provozu 7.5.2008 a hotel (dále také jen „Hotel“), který byl uveden do provozu k 1.12.2008. Obě nemovitosti jsou energeticky na sobě závislé. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotřebuje Aquapark a hotel.

Aquapark se rozkládá na ploše cca 13.000 m<sup>2</sup> (z toho je 2.500 m<sup>2</sup> vodní plochy). Nabídka atrakcí je soustředěna do tří paláců: Paláce dobrodružství, Paláce pokladů a Paláce relaxace. Palác dobrodružství nabízí množství skluzavek a tobogánů, space bowl či jeskyni s lagunami. Palác pokladů poskytuje odpočinek a rekreaci v bazénu s umělým vlnobitím, dětském bazénu s brouzdališti, u vodního bojiště, na relaxačních terasách a podobně. Palác relaxace je zaměřený na sport. Je zde plavecký bazén, bazén na potápění a několik whirlpoolů. Ve venkovním areálu mohou návštěvníci Aquaparku vyzkoušet divokou řeku a k dispozici je zde řada odpočinkových ploch. Celý komplex je doplněn fitness centrem, wellness centrem, saunovým světem, restauracemi a obchody. Součástí Aquaparku je parkoviště pro 660 osobních automobilů a 10 autobusů, které bylo v roce 2017 rozšířeno o venkovní parkoviště vybudované na pozemku naproti parkovacích domů.

V roce 2019 navštívilo Aquapark cca. 832.441 návštěvníků. Aquapark patří k předním nejnavštěvovanějším místům v ČR. (Aquapark byl v roce 2018 vyhodnocen jako první nejnavštěvovanější turistický cíl v ČR v kategorii zábavní turistické cíle a i jako první nejnavštěvovanější turistický cíl celkově v rámci Středočeského kraje (zdroj: agentura CzechTourism).

Hotel je vybudován na pozemku o zastavěné ploše 2.800 m<sup>2</sup> a je přímo propojen krytým průchodem s budovou Aquaparku. Jeho celková kapacita je 231 pokojů. Standard Hotelu je 4\* a jeho součástí jsou i prostory pro stravování a konferenční prostory. Největší konferenční sál má plochu 500 m<sup>2</sup> s kapacitou až 600 osob. Hotel dále disponuje podzemním parkovištěm s parkovacími místy pro 118 osobních automobilů s tím, že další parkovací místa jsou pro hotel vyhrazena v parkovacích domech Aquaparku.

Obsazenost hotelu v roce 2019 byla o 1,4% nižší než v roce 2018.

V roce 2019 společnost uvedla postupně na trh další renovované pokoje pod označením „DESIGN SUITE“.

## Aquapark s hotelem



### AQUAPALACE, a.s. vlastní níže uvedené nemovitosti:

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Typ stavby	Popis
st. 325	11 659	zast. plocha a nádvoří	stavba občanské vybavenosti	Aquapark AQUAPALACE; č.p. 138
st. 326	1 554	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 1; budova bez č.p.
st. 385	1 687	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 2; budova bez č.p.
st. 387	119	zast. plocha a nádvoří	tech. vyb.	Technické vybavení
st. 388	96	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 389	67	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 390	51	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 392	4 367	zast. plocha a nádvoří	ubytovací zařízení	Hotel AQUAPALACE; č.p. 137
st. 464	10	zast. plocha a nádvoří	bez čp / č. ev., stavba technického vybavení	
475/1	23 389	ost.plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - aquapark

476/1	6 378	ost. plocha/jiná pl.	Okolní pozemky - hotel
-------	-------	----------------------	------------------------

Uvedené nemovitosti se nachází v katastrální území 623440 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví č. 507.

## Postavení společnosti AQUAPALACE, a.s. jako soutěžitele na trhu

I přes skutečnost, že AQUAPALACE, a.s. nepodniká přímo v oblasti volnočasových a hotelových aktivit, je těmito obory významně ovlivněn z titulu specifika vlastněných nemovitostí a jeho postavení na trhu se automaticky odvíjí od konkurence podnikající v těchto sektorech.

## Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

V roce 2019 nenastala žádná významná událost, která by měla podstatný význam na platební schopnost emitenta.

## Trh volnočasových aktivit zaměřený na provoz aquaparků

Trh s aquaparky je na území České republiky ovlivněn historicky, kdy se stavěly zejména aquaparky zaměřené na vodní sporty a nikoli na relaxaci a zábavu. Aquaparky v pravém slova smyslu se na území České republiky do roku 1990 nevyskytovaly. V současné době můžeme aquaparky, které jsou přímo zaměřené na relaxaci a zábavu, rozdělit do dvou základních skupin. První skupinu tvoří městské kryté bazény, které byly rekonstruovány a doplněny o tobogány, vířivé vany, sauny aj. Druhou skupinu reprezentují moderní aquaparky, které jsou vybaveny rozsáhlejší vodní plochou, početným množstvím tobogánů, bazénů, restaurací a dalších doprovodných služeb, které se začínají stávat nutným standardem a to nejen z důvodu rostoucí životní úrovně obyvatel ČR. Na území České republiky se nachází přibližně 10 aquaparků s návštěvností vyšší jak 160 tis. osob/ročně, jež jsou zařazeny v této kategorii, a tvoří tak konkurenci aquaparku AQUAPALACE PRAHA. Tyto aquaparky jsou převážně situovány mimo území hlavního města Prahy a jsou převážně ve vlastnictví obcí. Za konkurenci z hlediska dosažené roční návštěvnosti je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci, Aqualandia Pasohlávky, Aquapark Kladno, Vodní svět Kolín, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj.

Vzhledem k velikosti Aquaparku v Čestlicích a širokému spektru nabízených služeb je velice obtížné o těchto aquaparcích mluvit jako o konkurenci. Z hlediska nabízených služeb a atrakcí je částečně srovnatelným domácím subjektem pouze aquapark Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je také hotel s kapacitou více než 1.000 lůžek a kongresové centrum a dále pak s Aquaparkem Pasohlávky, který byl otevřen 1.8.2013.

## Přehled největších aquaparků v České republice

Název	Atrakce	Tobogán	Další vybavení	Kontakt
AQUAPALACE PRAHA Čestlice	6 tobogánů, 3 skluzavky, space-bowl, divoká řeka, pomalá řeka, vlnobítí, potápěčský tubus	250 m	wellness, fitness, 14 saun, rehabilitace, hotel,4 bary, 2 restaurace,2 kavárny	<a href="http://www.aquapalace.cz/sekce/vodni_svet">www.aquapalace.cz/sekce/vodni_svet</a> <a href="https://www.kudyznudy.cz/ceska-nej/sportovni/aquapark-aquapalace">https://www.kudyznudy.cz/ceska-nej/sportovni/aquapark-aquapalace</a> <a href="https://www.aquapalace.cz/restaurace">https://www.aquapalace.cz/restaurace</a>

Aquapark Slaný	tobogán, divoké koryto, protiproud	87 m	whirlpool	<a href="http://www.vshslany.cz/aquapark">http://www.vshslany.cz/aquapark</a>
Babylon Liberec	3 tobogány, skluzavka, space-bowl	N/A*	wellness a pára, sauna, 3 restaurace	<a href="https://www.centrumbabylon.cz/aquapark.html">https://www.centrumbabylon.cz/aquapark.html</a>
Tipsport Laguna Beroun	2 tobogány dvojskluzavka	78 m	pára, dětský bazén, whirlpool, opalovací terasa, fitness, sauna, solárium	<a href="https://www.tipsportlaguna.cz/aquapark-bazen/">https://www.tipsportlaguna.cz/aquapark-bazen/</a>
Aquapark Kladno	2 tobogány, skluzavka, space-bowl	108 m	whirlpool, občerstvení	<a href="https://samk.cz/aquapark-kladno/atrakce-plavecky-bazen">https://samk.cz/aquapark-kladno/atrakce-plavecky-bazen</a>
Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	tobogán, divoký kanál	86 m	pára, whirlpool, fitness, aquazorbing, občerstvení	<a href="https://www.kudyznudy.cz/aktivity/aquacentrum-letnany-lagoon">https://www.kudyznudy.cz/aktivity/aquacentrum-letnany-lagoon</a>
Aquadream Barrandov Praha 5	2 tobogány, divoká řeka	115 m	whirlpool, animační programy	<a href="https://www.kudyznudy.cz/aktivity/aquapark-aquadream-barrandov-ve-znameni-zabavy">https://www.kudyznudy.cz/aktivity/aquapark-aquadream-barrandov-ve-znameni-zabavy</a>
Aquapark Olomouc	Tobogán, divoká řeka, spacebowl	123 m	masážní bazén, tepidárium, parní lázeň, beach volejbal	<a href="https://www.kudyznudy.cz/aktivity/aquapark-olomouc-zabava-ve-viru-vodnich-radovane">https://www.kudyznudy.cz/aktivity/aquapark-olomouc-zabava-ve-viru-vodnich-radovane</a>
Aquapark Pasohlávky (od 1.8.2013)	20 tobogánů, divoká řeka, supercrater	143 m	Sauny, římské lázně, kryokomora	<a href="http://www.aqualand-moravia.cz/atrakce">http://www.aqualand-moravia.cz/atrakce</a>  <a href="https://www.kudyznudy.cz/aktivity/aqualand-moravia">https://www.kudyznudy.cz/aktivity/aqualand-moravia</a>
Jedenáctka Chodov Praha 11	Plavecký bazén 25m, dětský bazén,	42 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>dětské brouzdaliště s vodní skluzavkou a vodním hřibem</li> <li>proud divoké řeky s vodním chrličem</li> <li>tobogán Kanab dlouhý 42 metrů s otevřeným tubusem a převýšením 4,5 m.</li> <li>finská a aroma sauna</li> </ul>	<a href="https://jedenactka-vodni-svet.cz/vodni-svet-a-tobogan-jedenactka-chodov/">https://jedenactka-vodni-svet.cz/vodni-svet-a-tobogan-jedenactka-chodov/</a>  <a href="https://www.kudyznudy.cz/aktivity/plavecky-areal-jedenactka-na-jiznim-meste-v-praze">https://www.kudyznudy.cz/aktivity/plavecky-areal-jedenactka-na-jiznim-meste-v-praze</a>

Aquacentrum Šutka	Plavecký bazén 50 m	74 m	2x tobogány (73 m a 74 m), 3x skluzavka, divo ká řeka s vlnobitím, vodopádem, vířiv ko, relaxačním bazénem, brouzdalištěm, venkovní terasa, sauny, parní lázně	<a href="https://www.sutka.eu/aquapark/">https://www.sutka.eu/aquapark/</a>  <a href="https://www.kudyznudy.cz/aktivity/aquapark-sutka-v-praze-kobylisich">https://www.kudyznudy.cz/aktivity/aquapark-sutka-v-praze-kobylisich</a>
----------------------	------------------------	------	---	--

\* informace není dohledatelná

Návštěvnost aquaparku může ovlivnit také nepřímá konkurence, mezi kterou se řadí subjekty nabízející další sportovní a volnočasové aktivity. Nepřímou konkurenci představují centra nabízející bowling, sauny, spinning, fitness, restaurace, kina, muzea a podobně.

AQUAPALACE, a.s. odhaduje, že Aquapark v Čestlicích získal v roce 2017 tržní podíl odpovídající cca 25% celkové roční návštěvnosti 10 největších aquaparků v České republice a že se provozovateli Aquaparku podaří tento tržní podíl dlouhodobě držet.

Co se týká dalších aquaparků, pak od r. 2016 byl otevřen akvapark v Turnově v prostorách Mašínovy zahrady.

Mezi krajská města s ambicí vlastního akvaparku se nově přiřadily i České Budějovice, které zvažují výstavbu akvaparku v místě bývalého vojenského cvičiště Čtyři Dvory. Pardubice zvažují rozšíření stávajícího akvaparku o další 25m bazén za cca 50 mil. Kč, další investice v objemu 70 mil. Kč zvažuje i Uherský Brod, Písek pak investici v objemu 250 mil. Kč a i Aqualandia Moravia v Pasohlávkách zvažuje rozšíření kapacity o polovinu s investicí ca. 250 mil. Kč při stávající návštěvnosti cca 712 tis. osob/rok. V r. 2021 by měla být dokončena výstavba aquaparku v Brně-Židenicích s rozpočtem 250 mil. Kč. (Zdroj: <https://brnenska.drba.cz/z-kraje/brnensko/11957-v-zidenicich-vznikne-vodni-svet-a-bazen-za-ctvrt-miliardy.html>)

### Trh s hotelovými službami

Trh s hotelovými službami a cestovní ruch jsou dvě velmi provázané oblasti a úroveň růstu/poklesu jedné obvykle má shodný dopad na druhou oblast. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR neustále roste, avšak tempo růstu se postupně snižuje. Podle zdroje STR Report ( pravidelná placená zpráva hotelové asociace srovnávající výkonnost hotelů ) naopak v roce 2018 došlo k poklesu obsazenosti o 1,6% v roce 2018 při růstu ADR ( průměrná cena pokoje za noc ) o 3,2%.

Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>ČR</b>	15 587 076	17 195 550	18 388 853	20 000 561	21 247 150	21 984 598
<b>Praha</b>	6 096 015	6 605 776	7 070 054	7 652 761	7 892 184	8 029 110

Zdroj: Český statistický úřad: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30838#katalog=31743>

Pražský trh ubytovacích zařízení těží především ze zeměpisné polohy ve středu Evropy, která je atraktivní jak z hlediska turistického tak i obchodního. Za rok 2019 se ubytovalo v Praze celkem 8 044 324 hostů s celkovým počtem 18 476 653 přenocování. V Praze se ubytovalo celkem 6 803 741 zahraničních hostů, což je téměř 6x více než hostů domácích. Čisté využití lůžek v pražských hotelech dosáhlo 68,4% a pokojů 70,2%. (zdroj: Prague City Tourism <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30838#katalog=31743>)

V počtu přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v Praze za rok 2019 vedou návštěvníci z Německa, Ruska, USA a Velké Británie. (zdroj: Prague City Tourism <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30838#katalog=31743>)

V hotelech čtyřhvězdičkové kategorie se ubytovalo v celé ČR celkem 6 998 418 hostů což je vůči předchozímu roku o cca. 3,96% lepší výsledek. (zdroj: Český statistický úřad <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30838#katalog=31743>)

V roce 2019 došlo ve srovnání s loňským rokem k růstu počtu ubytovaných hostů v ubytovacích zařízeních v celé ČR o 3,47% a počet přenocování o 2,69%. (zdroj: Český statistický úřad <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30838#katalog=31743>)

V ČR se konalo za rok 2019 celkem 14 379 konferencí s celkem 1 406 683 účastníky, z toho v hotelech 4\* pak 9 328 konferencí s celkem 916 680 účastníky. %.( zdroj: Český statistický úřad <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=30838#katalog=31743>)

V roce 2020 bude další vývoj v hotelnictví i nadále ovlivňovat celková ekonomická situace v České republice a EU. Zásadní pro vývoj výsledků Hotelu jsou stěžejní trhy CZ/DE/AT a Izrael. Hotelový trh může být trochu brzděn posilující korunou po ukončení intervencí ČNB.

Hotel AQUAPALACE PRAHA byl uveden do provozu k 1.12.2008. Celková kapacita Hotelu je 231 pokojů. Standard Hotelu je \*\*\*\* a jeho součástí jsou i stravovací služby, společenské a konferenční prostory. Hotel dále disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů v podzemní garáži.

V Praze a blízkém okolí se nachází několik hotelů zaměřených na kongresovou turistiku, které tvoří významnou konkurenci hotelu AQUAPALACE PRAHA. V následující tabulce je uveden jejich stručný přehled.

Název hotelu	Kategorie	Ubytování	Kongresy	Další služby	Web
AQUAPALACE HOTEL	4*	231 pokojů 791 lůžek	10 sálů s celkovou kapacitou až 650 osob	3 Restaurace, bar, parkoviště , přímé propojení s aquaparkem AQUAPALACE PRAHA	<a href="https://www.aquapalacehotel.cz/cz/o-hotelu/">https://www.aquapalacehotel.cz/cz/o-hotelu/</a>
Hotel Floret Průhonice, Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice	3*	44 pokojů 94 lůžek	kongresový sál - 350 osob, malý sál, 4 salóanky	restaurace, wellness, parkoviště	<a href="https://floret.cz/hotel/">https://floret.cz/hotel/</a> <a href="https://www.floret.cz/">https://www.floret.cz/</a>
Top hotel Praha, Blažimská 4, 149 00 Praha 11	4*	810 pokojů	Top Congress Hall pro 2000 osob, další 4 konferenční sály a 16 salóanků pro dalších 3000 osob	restaurace, bazén, wellness centrum, bowling, japonská zahrada, tenisové kurty,	<a href="https://www.tophotel.cz/cs/kongresy">https://www.tophotel.cz/cs/kongresy</a> <a href="https://www.tophotel.cz/cs/ubytovani/">https://www.tophotel.cz/cs/ubytovani/</a> <a href="https://www.tophotel.cz/cs/">https://www.tophotel.cz/cs/</a>



Diplomat Hotel, Evropská 15, 160 41 Praha 6	4*	400 pokojů	22 zasedacích místností pro 1260 osob	restaurace, parkoviště	<a href="https://www.vienna-house.com/cz/diplomat-prague/hotel/vitejte.html">https://www.vienna-house.com/cz/diplomat-prague/hotel/vitejte.html</a>
andel's Hotel Prague, Stroupežnického 21, 150 00 Prague 5	4*	231 dvoulůžko vých pokojů a 8 bezbariérových pokojů	15 konferenčních místností až pro 627 osob	restaurace, fitness & lázně, parkoviště	<a href="https://www.vienna-house.com/cz/andel-s-prague/hotel/vitejte.html">https://www.vienna-house.com/cz/andel-s-prague/hotel/vitejte.html</a>
Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33, 190 00 Praha 9	4*	559 pokojů	29 salónek a sálů s kapacitou pro 2500 osob	restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště	<a href="https://www.clarioncongresshotelprague.com/cs/hotel">https://www.clarioncongresshotelprague.com/cs/hotel</a>
Corinthia Towers Hotel, Kongresová 1 140 69 Praha 4	5*	539 pokojů	kongresový sál pro 700 osob, dále 25 kongresových sálů	restaurace, fitness, wellness, parkoviště,	<a href="https://cs.wikipedia.org/wiki/Corinthia_Hotel_Prague">https://cs.wikipedia.org/wiki/Corinthia_Hotel_Prague</a>
Cubex Centrum Praha, Na Strži 2097/63, Praha 4, 140 00			Kongresové prostory pro až 1.700 účastníků	8 sekcí, 4x foyer, 2 bary	<a href="https://www.cubexcentrum.cz/informace">https://www.cubexcentrum.cz/informace</a>  <a href="https://www.cubexcentrum.cz/">https://www.cubexcentrum.cz/</a>

AQUAPALACE HOTEL má na území hlavního města Prahy a v blízkém okolí četnou konkurenci, která v posledních letech opět narostla. Konkurenční jsou i nové konferenční prostory jako CUBEX, revitalizované Kongresové centrum nebo multifunkční projekty jako je Forum Karlín, O2 Aréna a pro budoucnost i nově vznikající O2 Universum.

Zároveň však využívá unikátní synergický efekt jako konkurenční výhodu plynoucí z provázanosti s aquaparkem a obecného trendu přesunu hotelové klientely ke kvalitnějšímu čtyřhvězdičkovému segmentu ubytování s možností využití času aktivním způsobem. Mimo vlastních atrakcí aquaparku jsou další nezanedbatelnou konkurenční výhodou Aquapalace Hotelu jeho konferenční prostory a kvalitní gastronomie. Spolu se změnou chování hostů hotelu na základě růstu průměrné ceny v posledních letech přibývá klientela z „nových“ zemí jako Izrael, Norsko, Švýcarsko, USA. Z demografického vývoje pak vyplývá i značný potenciál v poskytování hotelových služeb pro klientelu s věkem nad 55 let.

### **Organizační struktura**

Společnost AQUAPALACE, a.s. je vlastněna jediným akcionářem, a to společností SPGroup a.s., jejímž předsedou představenstva a vlastníkem je Ing. Pavel Sehnal, který je zároveň jediným členem představenstva AQUAPALACE, a.s.

V květnu 2013 schválila SPGroup a.s. jako jediný akcionář společností GREENVALE a.s. a společností AQUAPALACE, a.s. sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13 fúzi sloučením těchto

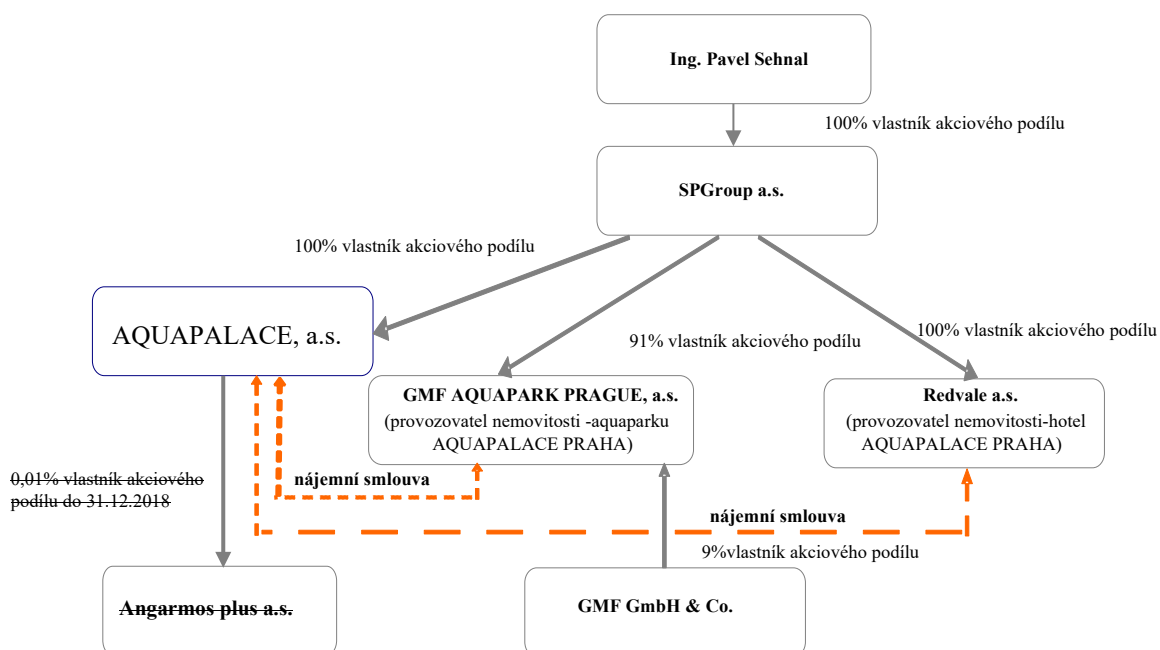
společností tak, že společnost GREENVALE a.s. zaniká a nástupnickou společností se stává společnost AQUAPALACE, a.s. Základní kapitál byl při fúzi zvýšen z majetku zanikající společnosti GREENVALE a.s. na částku 1 702 000 000 Kč, a to formou zvýšení jmenovité hodnoty akcií nástupnické společnosti. Společnost AQUAPALACE, a.s. vznikla v lednu 2013, její základní kapitál činil 2 mil. Kč a společnost nevykonávala žádnou činnost.

Fúze byla zapsána ke dni 1.7.2013, což znamená že všechny majetek, práva, pohledávky, závazky atd. společnosti GREENVALE a.s. přešel na společnost AQUAPALACE, a.s., která se tak stala i emitentem již vydaných dluhopisů GREENVALE VAR/14 s povinností tyto dluhopisy splatit.

Společnost SPGroup byla založena v roce 1995 jako holdingová společnost, jejímž hlavním cílem bylo nakupovat, držet a prodávat kontrolní balíky akcií jiných společností. V současnosti společnost SPGroup vlastní majetkové podíly především ve firmách z oblasti průmyslu, výstavnictví, finančních služeb, zábavy a společnostech, které se zabývají prodejem a výstavbou nemovitostí.

SPGroup a.s. vlastnila k 31.12.2019 91% akciový podíl v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA. SPGroup a.s. rovněž drží 100% akciový podíl ve společnosti REDVALE a.s., která se zavázala provozovat hotel AQUAPALACE PRAHA. Emitent uzavřel se společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. nájemní smlouvu na pronájem Aquaparku a se společností REDVALE a.s. smlouvu o nájmu Hotelu. Podrobnější informace o zmíněných smlouvách jsou uvedeny v bodu „Významné smlouvy“.

Následující graf uvádí vlastnickou strukturu k 31.12.2019:



Podle § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb. je AQUAPALACE, a.s. ovládán SPGroup a.s. (ovládající osoba). Mezi AQUAPALACE, a.s. a ovládající osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva.

Přehled ovládaných osob Ing. Pavlem Sehnalem k 31.12.2017 je uveden v části „Zpráva o vztazích“.



AQUAPALACE, a.s. vlastnila 0,01% podíl ve společnosti Angarmos plus a.s., který 31.12.2018 převedla na vlastníka majoritního podílu společnost SPGroup a.s., která je nyní 100% akcionářem Angarmos plus a.s.

Hospodaření AQUAPALACE, a.s. je plně závislé na hospodaření provozovatele Aquaparku GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a provozovatele Hotelu REDVALE a.s., neboť hlavním příjmem AQUAPALACE, a.s. je příjem z pronájmu Aquaparku a Hotelu.

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

### **Představenstvo**

Představenstvo je statutárním orgánem AQUAPALACE, a.s. a jako takové řídí činnost AQUAPALACE, a.s. a jedná jeho jménem navenek. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Za představenstvo jednají všichni členové představenstva samostatně. V případě, kdy má představenstvo jediného člena, pak tento člen jedná jménem společnosti samostatně. AQUAPALACE, a.s. je společnost jediného akcionáře, a proto je představenstvo jednočlenné. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 10 let. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Opětovná volba člena představenstva je možná. Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva. Toto ustanovení neplatí, je-li představenstvo jednočlenné. Předseda organizuje a řídí činnost představenstva. Skončí-li výkon funkce některému z členů představenstva, mohou zbylí členové představenstva jmenovat jednomyslně náhradního člena s platností do nejbližší následující valné hromady.

Jediným členem představenstva je Ing. Pavel Sehnal, člen představenstva, bytem Praha 4 - Braník, Vavřanova 1440/2, PSČ: 142 00, narozen 1. 7. 1964. Protože představenstvo má jediného člena, tak emitent neuplatňuje politiku rozmanitosti s ohledem na kritéria věku, pohlaví, nebo vzdělání a odborných znalostí a zkušeností.

### *Vzdělání a praxe*

Pavel Sehnal vystudoval České vysoké učení technické v Praze. Před svým působením ve společnosti AQUAPALACE, a.s. pracoval pan Sehnal v letech 1988-1990 jako konstruktér v TESLA Elstroj, s.p., v letech 1990-1991 v oddělení odbytu v podnicích Laboratorní přístroje Praha, s.p. a LAVAT Chotutice, s.p. Od roku 1991 do roku 1992 zastával funkci makléře v Komerční bance a.s., v roce 1992 dále vykonával funkci ředitele odboru finančních trhů v Podnikatelské bance, a.s. V roce 1992 se pan Sehnal podílel na založení Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde působil do roku 1995 jako generální ředitel. Od roku 1995 je pan Sehnal předsedou představenstva a generálním ředitelem SPGroup a.s. Od ledna 2013 je členem představenstva společnosti AQUAPALACE, a.s.

### *Členství v orgánech jiných společností:*

Předseda představenstva BIZ DATA a.s. od 26.6.2012  
Předseda představenstva REDVALE a.s. od 27.6.2012;  
Předseda představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 27.9.2016;  
Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 26.10.2016;  
Předseda představenstva PVA a.s. od 23.6.2011;  
Předseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2016;  
Předseda představenstva ABF, a.s. od 30.6.2016;  
Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 8.7.2015;  
Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 16.7.2014;  
Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2015;  
Předseda představenstva Elektroporcelán, a.s. od 16.7.2015;  
Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 15.8.2014;  
Člen představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 24.6.2014;  
Předseda představenstva PVA EURO EXPO, a.s. od 13.8.2014;  
Předseda představenstva New Property Management a.s. od 22.5.2013,  
Člen představenstva Newvale a.s. od 9.3.2012;  
Předseda představenstva OTK GROUP, a.s. od 10.6.2016;  
Člen

představenstva Prague Construction a.s. od 30.6.2016; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 19.5.2016; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 7.3.2016; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 7.3.2016; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 31.3.2015; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva No Limits Design a.s. od 28.12.2012; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 14.1.2013; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 21.6.2016; Předseda představenstva Lázně Praha, a.s. od 24.2.2015; Jednatel Anylopex plus s.r.o. od 5.1.2012; Jednatel REX FACTUM s.r.o. od 6.5.2011; Předseda představenstva PVA EXPO, a.s. od 9.5.2011; Jednatel Grimenol plus s.r.o. od 11.3.2011; Jednatel EPL Group EU s.r.o. od 27.4.2011; Jednatel AAA REAL s.r.o. od 20.5.2013; Předseda představenstva M.I.P.Group, a.s. od 19.12.2013; Člen představenstva Angarmos plus a.s. od 16.12.2013; Předseda předsednictva Spolek zábavní a obchodní zóna Čestlice od 24.11.2014; Člen správní rady Discovery Park Praha z.ú. od 22.12.2014, Jednatel Super Noty, s.r.o. od 16.11.2015, Jednatel Golden Apple Hotels, s.r.o. od 11.6.2015, Jednatel BenScio s.r.o. od 13.7.2016, Předseda představenstva KOVOPETROL, akciová společnost, v likvidaci od 6.6.2016, Statutární ředitel a předseda správní rady OTHAZ Management a.s. od 28.11.2016; Člen představenstva Montresor, a.s. od 22.9.2017; Člen představenstva Středočeská rozvojová a.s. od 7.11.2017. Jednatel ABF EXPO PRAHA s.r.o. od 3.7.2018; Jednatel Kvintum s.r.o. od 1.11.2018; Jednatel Maverick I s.r.o. od 6.12.2018; Člen představenstva Mimoňská Buildings a.s. od 1.1.2019; Jednatel Wellness Hotel Svornost Harrachov s.r.o. od 26.8.2019; Jednatel Společnost pro rozvoj kolejové dopravy s.r.o. od 14.11.2019;

Politicky exponovaná osoba – předseda předsednictva politické strany Občanská demokratická aliance.

## **Dozorčí rada Emitenta**

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a jako taková dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a zápisů týkajících se činnosti společnosti a kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě. Dozorčí rada dále svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a na valné hromadě navrhuje potřebná opatření. Dozorčí rada AQUAPALACE, a.s. má 1 člena. Funkční období členů dozorčí rady je 10 let. Členy dozorčí rady volí

a odvolává valná hromada. Protože dozorčí rada má jediného člena, tak emitent neuplatňuje politiku rozmanitosti s ohledem na kritéria věku, pohlaví, nebo vzdělání a odborných znalostí a zkušeností.

Členem dozorčí rady k 31.12.2019 je:

Ing. Pavel Balák, člen dozorčí rady, bytem Sukova 248, 257 22 Čerčany (od 22.2.2019 bytem Pod Radinama 154, Vysoká Lhota, 257 22 Čerčany), narozen 18. 1. 1966

### *Ing. Pavel Balák - Vzdělání a praxe*

Pavel Balák vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Po absolvování školy pracoval v pozici obchodníka ve společnostech ČKD Naftové motory a následně ve společnosti Strojimport, a.s. od roku 1990 začal pracovat na pozicích finančního managementu a poradenství v různých společnostech. Od roku 1994 pracoval na pozici finančního ředitele a člena úvěrového výboru ve Velkomoravské bance, a.s. a zastával funkci člena dozorčí rady investiční společnosti Rosenthal a.s. Od roku 1996 pracoval pro skupinu kolem společnosti Skloexport Group, a.s. a v řídicích funkcích nebo v představenstvech a

dozorčích radách významných sklářských společností jako Sklářny Kavalier, a.s., Sklo Bohemia Světlá nad Sázavou, a.s., Kavalier Glasexport apod. V letech 1999-2004 pracoval v oblasti finančního poradenství, pro státní Úřad pro dohled nad družstevními záložnami jako nucený správce problematických spořitelních družstev, jako správce konkursní podstaty a likvidátor. Zároveň pracoval jako poradce v auditorské společnosti HZ Praha, s.r.o. Od roku 2004 pracoval 8 let v pozici finančního ředitele významné developerské skupiny FINEP, zde byl zároveň členem představenstva mateřské společnosti a ve statutárních orgánech řady dceřiných společností. Od roku 2011 do roku 2016 pracoval pro investiční společnost České spořitelny a.s. v rámci správy jejích vybraných realitních projektů, byl členem statutárních orgánů jako jednatel nebo předseda představenstva dceřiných společností a rovněž pracoval v pozici výkonného ředitele obecně prospěšné společnosti Dobrá rodina. Zkušenosti pana Baláka spadají zejména do oblasti top managementu a řízení, řízení a správy realitních projektů, do oblasti finančního řízení a managementu a rovněž do oblasti krizového řízení společností a kapitálových investic. Od roku 2017 pracuje na pozici provozního ředitele SPGroup a.s. Od roku 2018 je členem dozorčí rady AQUAPALACE, a.s. a zároveň zastává funkce člena statutárního orgánu v řadě dalších společností spadajících do skupiny SPGroup, a.s.

*Ing. Pavel Balák - členství v orgánech jiných společnostech k 31.12.2019:*

Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 15.2.2017; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 1.7.2017; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 1.11.2017; Člen představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 1.8.2017; Člen představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 20.9.2017; Jednatel Golden Apple Hotels, s.r.o. od 19.2.2018; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 1.8.2017; Člen představenstva M.I.P. Group, a.s. od 1.11.2017; Člen dozorčí rady Montresor, a.s. od 7.11.2017; Člen dozorčí rady No Limits Design a.s. od 1.11.2017; Člen dozorčí rady Plzeň Project Developers a.s. od 1.11.2018, Člen dozorčí rady Prague Construction a.s. od 7.6.2018; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 1.11.2018; Člen představenstva Redvale a.s. od 1.8.2017; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 1.11.2017; Místopředseda představenstva Spolek obchodní a zábavní zóna Čestlice od 1.8.2017; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 7.6.2018; Likvidátor Templářské sklepy, spol. s r.o. v likvidaci; Likvidátor Dodge, s.r.o. v likvidaci; Likvidátor TERRENO spol. s r.o. v likvidaci; Likvidátor RIKI-MIKEL, s.r.o.; Likvidátor E.V. REAL s.r.o. „v likvidaci“; Likvidátor MEDIPHARM PRAHA a.s. v likvidaci; Likvidátor TOPCAD s.r.o. v likvidaci; Likvidátor MAVKOS, s.r.o. „v likvidaci“; Likvidátor TREK s.r.o. v likvidaci; Člen dozorčí rady Mimoňská Buildings a.s. od 1.1.2019; Jednatel Wellness Hotel Svornost Harrachov s.r.o. od 26.8.2019; Jednatel Společnost pro rozvoj kolejové dopravy s.r.o. od 14.11.2019;

### **Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů**

Vzhledem k tomu, že členové představenstva a dozorčí rady AQUAPALACE, a.s. vykonávají funkce statutárních nebo členů statutárních orgánů a/nebo kontrolních orgánů v jiných společnostech, které tvoří koncern (holding) ovládaný osobou Ing. Pavla Sehnala, existuje potenciální riziko konfliktu zájmů mezi AQUAPALACE, a.s. a ostatními propojenými osobami na úrovni exekutivních, řídicích a kontrolních orgánů.

### **Hlavní akcionář**

AQUAPALACE, a.s. má jediného akcionáře, kterým je SPGroup a.s., sídlem Masarykovo nábř. 28, 110 00 Praha 1.

Povaha kontroly ze strany hlavního akcionáře vyplývá z přímo vlastněného 100% podílu akcií AQUAPALACE, a.s. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá AQUAPALACE, a.s. zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou. AQUAPALACE, a.s. nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře.

Mezi AQUAPALACE, a.s. a jediným akcionářem existuje smlouva o řízení společnosti.

## **Finanční údaje (konsolidované)**

Základní finanční údaje dle IFRS za rok 2019 jsou následující:

Tržby	568 mil. Kč
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	185 mil. Kč
Osobní náklady	140 mil. Kč
Odpisy	98 mil. Kč
Reklamní náklady	28 mil. Kč
Ostatní provozní náklady	4 mil. Kč
Ostatní provozní výnosy	2 mil. Kč
Ztráta ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv	-386 mil. Kč
Finanční náklady	58 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	-335 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	-258 mil. Kč
Základní kapitál zapsaný	1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál	2 205 mil. Kč
Výše bankovních půjček včetně leasingu	1 030 mil. Kč
Emitované dluhopisy	400 mil. Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v příložené konsolidované účetní závěrce za rok 2019 a v příložené samostatné účetní závěrce za rok 2019.

Státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost společnosti k 31.12.2019 společnost neeviduje.

### **Základní kapitál**

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2019 činí 1 702 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 1 702 000 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč každá. Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno.

S akciemi jsou spojena tato práva:

- Právo na dividendu
- Právo na podíl na likvidačním zůstatku
- Právo podílet se na řízení společnosti, tj. hlasovat na valné hromadě, kdy na jednu akcii o jmenovité hodnotě 1 000 Kč připadá 1 hlas.

Tabulka zobrazuje změny základního kapitálu společnosti AQUAPALACE, a.s.

	2013 při vzniku	31.12.2013 (po fúzi s GREENVALE a.s.)	1.1.2014 - 31.12.2019
Základní kapitál v mil. Kč/	2	1 702	1 702

Společnost nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani vyměnitelné nebo prioritní dluhopisy.

Společnost emitovala 9.1.2009 první tranši dluhopisů v nominální hodnotě 400 mil. Kč s tím, že dle schváleného prospektu může emitovat dluhopisy až do výše 1 mld. Kč. Zatím nebylo rozhodnuto o další

tranši emise. Emitované dluhopisy jsou obchodovány na volném trhu Burzy cenných papírů Praha od 9.1.2009. Splatnost dluhopisů byla dvakrát prodloužena.

V souvislosti se získání úvěru od konsorcia Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., VÚB, a.s., VÚB, a.s., pobočka Praha a Citibank Europe plc, organizační složka bank vedených bankou Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., došlo ke změně emisních podmínek dluhopisů:

- Název dluhopisů byl změněn na AQUAPALACE VAR/34
- Byla prodloužena splatnost dluhopisů do 9.1.2034
- Splacení dluhopisů bylo podřízeno splacení výše uvedeného úvěru
- Úroková marže byla změněna na 0,75% p.a. s tím, že úroková sazba bude činit nejméně 1% p.a
- Bylo zrušeno zajištění dluhopisů nemovitým majetkem emitenta, naopak tento majetek byl dán do zástavy konsorciu bank poskytujících úvěr

### Významné smlouvy

AQUAPALACE, a.s. má uzavřeny smlouvy ve znění pozdějších dodatků, které by v případě, že by byly společností AQUAPALACE, a.s. nebo příslušnou smluvní protistranou hrubě porušeny, mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku člena skupiny a mohly by mít tak podstatný vliv na schopnost AQUAPALACE, a.s. plnit závazky z emitovaných dluhopisů. Všechny níže uvedené smlouvy jsou na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí u společnosti SPGroup a.s. na adrese Praha 4, Pacovská 2104/1, PSČ: 140 00.

Významné smlouvy jsou následující:

#### *(a) Smlouva o nájmu*

Smlouva o nájmu ve znění pozdějších dodatků č. 1 a 2 (viz podrobněji níže), která byla uzavřena dne 30. dubna 2008 mezi Emitentem (pronajímatel) a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 276 42 127 (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem pozemku a stavby sloužících k provozování Aquaparku. Smlouva je uzavřena na dobu 20 let od data převzetí. Nájemce má k smlouvě opci k prodloužení nájmu na dalších 5 let. Pro vyloučení pochybností, tato smlouva není smlouvou o pachtu závodu ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Dodatek č. 1 ze dne 6. května 2008, Dodatek č. 2 ze dne 28.8.2008, Dodatek č. 3 ze dne 1.11.2008 a Dodatek č. 4 ze dne 31.12.2008 a k výše uvedené smlouvě upravují výši placeného nájmu. Dodatek č. 5 ze dne 17.2.2009 upřesňuje pravidla údržby a oprav. Dodatek č. 6 ze dne 2.3.2009 upravuje způsob rozúčtování dodávek tepla. Dodatek č. 7 z 30.6.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 29.9.2009 upravuje výši záloh na dodávku energií. Dodatek č. 9 z 1.11.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na teplo a elektrickou energii. Dodatek č. 11. z 14.12.2010 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 12. z 30.12.2011 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 13 ze dne 27.9.2012 rozšiřuje předmět pronájmu i na plynovou kotelnu od 1.10.2012. Dodatek č. 14 ze dne 23.4.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 15 ze dne 31.12.2018 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 16 ze dne 1.2.2019 upravuje výši placeného nájmu zpětně s účinností od 1.1.2018.

#### *Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu*

Emitent má možnost Smlouvu o nájmu po dobu prvních 20 (dvaceti) let nájmu ukončit pouze písemnou výpovědí, a to pouze z důvodu, že nájemce jedná způsobem, který ohrožuje umorování nákladů na dluhovou službu týkající se Aquaparku. Výpovědní lhůta v takovém případě činí třicet (30) dnu a počíná běžet dnem doručení písemného oznámení nájemci. Dále má AQUAPALACE, a.s. možnost Smlouvu o nájmu vypovědět z důvodů podstatného porušení této smlouvy nájemcem a to dnem doručení výpovědi nájemci. Nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu o nájmu.

*(b) Smlouva o nájmu*

Smlouva o nájmu byla uzavřena dne 18.11.2008 mezi GREENVALE a REDVALE a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 287 99 667. Předmětem této smlouvy je pronájem pozemku a stavby sloužících k provozování Hotelu. Délka trvání smlouvy je 15 let od data převzetí. Pro vyloučení pochybností, tato smlouva není smlouvou o pachtu závodu ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Dodatek č. 1 z 27.2.2009 k výše uvedené smlouvě upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 2 z 24.8.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 3 z 22.12.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 4 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na dodávku tepla. Dodatek č. 5 z 14.12.2010 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 6 z 30.12.2011 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 7 z 10.12.2012 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 10.12.2014 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 9 z 1.7.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 30.9.2015 upravuje výši placeného nájmu.

*Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu*

Smlouvu o nájmu lze po dobu prvních 10 (deseti) let nájmu ukončit pouze písemnou výpovědí, a to pouze z důvodu, že budoucí nájemce jedná způsobem, který ohrožuje umořování nákladů na dluhovou službu týkající se Hotelu. Po uplynutí prvních deseti let, lze smlouvu ukončit písemnou dohodou. Dále lze smlouvu vypovědět z důvodů podstatného porušení smlouvy budoucím nájemcem, a to dnem doručení výpovědi budoucímu nájemci.

*(c) Smlouva o řízení s SPGroup a.s.*

Smlouva o řízení, byla uzavřena dne 31. prosince 2007 mezi Emitentem (objednatel) a SPGroup a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 630 78 571 (poskytovatel). Předmětem této smlouvy je řízení společnosti v úseku ředitele, ekonomické poradenství, právní poradenství a vedení administrativy. Tato smlouva byla ukončena a nahrazena od 1.12.2016 novou smlouvou o řízení Společnosti. Dodatkem č. 1 ze dne 1.2.2018 byla snížena smluvní odměna o 50% zpětně s účinností od 1.1.2017. Dodatkem č. 2 ze dne 31.1.2019 byla snížena smluvní odměna zpětně s účinností od 1.1.2018.

*Podmínky ukončení Smlouvy o řízení*

Kterákoli strana může smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta je měsíční a začíná běžet dnem jejího doručení druhé straně.

*(d) Smlouvy o řízení s REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.*

Na základě této smlouvy uzavřené v r. 2016 přechází řízení společností REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. v úseku generálního ředitele na společnost AQUAPALACE, a.s., která toto činí prostřednictvím svých zaměstnanců. Tyto smlouvy byly uzavřeny v návaznosti na koncernovou smlouvu a získání bankovního úvěru.

Kterákoli strana může smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta je měsíční a začíná běžet následující měsíc od jejího doručení druhé straně.

*(e) Koncernová smlouva*

Dne 1.9.2016 byla uzavřena koncernová smlouva mezi AQUAPALACE, a.s. jako řídicí osobou a REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. jako řízenými osobami. V návaznosti na tuto smlouvu získala AQUAPALACE, a.s. úvěr ve výši 1,2 mld. Kč, za jehož splacení ručí všechny osoby tohoto koncernu.

Řízené osoby jsou podrobeny jednotnému řízení ve smyslu § 79 odst. 2 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „ZOK“) ze strany

řídící osoby, za účelem zajištění dlouhodobého a koncepčního rozvoje sportovně rekreačního areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT, jak v oblasti poskytování hotelových služeb, tak i v oblasti provozování Aquaparku a poskytování souvisejících wellness služeb.

Řídící osoba bude uskutečňovat jednotné řízení řízených osob v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK, zejména v souladu s § 72 a 79 ZOK, a to v dlouhodobém zájmu celého koncernu, kterým je dlouhodobý a stabilní rozvoj celého sportovně rekreačního areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v komplexním rozsahu (nikoli pouze některé jeho části či zaměření).

Řízené osoby nepodléhají jednotnému řízení řídící osoby v oblastech nesouvisejících s prosazováním výše uvedeného koncernového zájmu celé skupiny.

*(f) Úvěrová a zástavní smlouva s Unicredit Bank*

22.11.2016 byla uzavřena mezi AQUAPALACE, a.s. a konsorciem bank Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., VÚB, a.s., VÚB, a.s., pobočka Praha a Citibank Europe plc, organizační složka bank vedených bankou Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. úvěrová smlouva a zástavní smlouva, na základě kterých má AQUAPALACE, a.s. právo načerpat úvěr až do výše 1,2 mld. Kč. Úvěr je ručen především nemovitým majetkem AQUAPALACE, a.s.

K načerpání první tranše úvěru ve výši 1 mld. Kč došlo 28.12.2016. Úvěr byl v objemu 800 mil. použit na splacení závazků vůči stávajícím věřitelům, částka ve výši 200 mil. Kč byla vyplacena formou zálohy na dividendy za rok 2016 akcionáři SPGroup a.s. Dne 18.10.2017 byl uzavřen Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru upravující některé podmínky smlouvy v oblasti odstranění technických závad popsanych smlouvou a s tím souvisejícího financování, tvorby rezervních účtů a ukazatelů (CAPEX a LTV). Část tranše B ve výši 120 mil. Kč byla následně čerpána 21.12.2017, z toho 22 mil. Kč za účelem doplnění rezervních fondů a 98 mil. Kč na refinancování nákupu k areálu přiléhajících pozemků prostřednictvím sesterských společností Montresor, a.s. a Středočeská rozvojová a.s. formou poskytnutí zápůjčky společnosti Středočeská rozvojová a.s. ve výši 97,7 mil. Kč na základě Smlouvy o poskytnutí zápůjčky z 14.12.2017.

*(g) Smlouvy o konzultačních službách*

V souvislosti s cílem získat úvěr byly v r. 2016 uzavřeny smlouvy o konzultačních službách, bez kterých by příprava podkladů, vyhledávání bankovních subjektů, vyjednávání podmínek úvěru, atd. (což probíhalo cca 1 rok) bylo značně komplikované. Tyto smlouvy byly prodlouženy Dodatkem z 30.6.2017 do 31.12.2017 a Dodatkem č. 2 do 31.12.2018 (v případě dřívějšího nevyčerpání celé 2. tranše úvěru, přičemž 4.4.2018 byla uhrazena poskytovateli SPGroup 2. záloha z části čerpání tranše B).

*(h) Smlouvy o poskytnutí zápůjčky*

V souvislosti s poskytnutím části úvěru tranše B ze strany bank za účelem refinancování nákupu pozemků přiléhajících k areálu aquaparku prostřednictvím sesterských společností Montresor, a.s. a Středočeská rozvojová a.s. byla poskytnuta dne 19.4.2017 zápůjčka společnosti Středočeská rozvojová a.s. ve výši 97,7 mil. Kč na základě Smlouvy o poskytnutí zápůjčky ze dne 14.12.2017. Dodatkem ze dne 31.12.2018 se prodloužila splatnost zápůjčky, která byla plně včetně úroků splacena v dubnu 2019. 30.12.2019 byla poskytnuta akcionářem zápůjčka ve výši 450 tis. EUR (11,457 mil. Kč) na úhradu úrokového kupónu za rok 2019 z emitovaných dluhopisů z důvodu maximálního plnění finančních kovenantů bankovního úvěru.

**Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu**

Za správnost výroční zprávy odpovídá statutární orgán společnosti. Vzhledem k uzavřené smlouvě o řízení, zpracovávají výroční zprávu AQUAPALACE, a.s. zaměstnanci řídící společnosti SPGroup a.s.

Výroční zprávu zpracoval Ing. Petr Pořízek, finanční ředitel SPGroup a.s.

Statutárním orgánem AQUAPALACE, a.s. odpovědným za výroční zprávu je ing. Pavel Sehnal.

## **VI. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2020**

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá v r. 2020 tržby ve výši 186 mil. Kč, z toho:

- nájemné Aquapark – 117 mil. Kč
- nájemné Hotel – 65 mil. Kč
- poplatek za řízení společností v rámci koncernu – 4 mil. Kč

Plánované investiční výdaje (CAPEX dle IFRS) jsou tvořeny těmito položkami:

- investiční výdaje běžné na Aquapark – 3,4 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Hotel – 1,7 mil. Kč

Očekávané finanční náklady

- Emise dluhopisů - cca 4 mil. Kč
- Úroky z úvěru - cca 32 mil. Kč

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá dosažení hospodářského výsledku ve výši 13 mil. Kč.

Provozovatel GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 319 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši -12 mil. Kč.

Provozovatel Redvale a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 121 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši -46 mil. Kč.

Z výše uvedeného lze očekávat roční konsolidovaný hospodářský výsledek rovněž na úrovni cca -45 mil. Kč.

V roce 2020 očekáváme vzestup návštěvnosti i tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2020 společnosti AQUAPALACE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2020 cílem udržení současné vysoké kvality poskytovaných služeb v Aquaparku při zvyšování návštěvnosti a průměrné útraty návštěvníků.

Z hlediska provozovatele Hotelu se očekává zvýšené využívání kongresových prostor a poskytování ubytování pro návštěvníky Aquaparku, kongresů a individuálních turistů v letních měsících.

### **Onemocnění COVID-19**

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Vedení Skupiny pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost společnosti AQUAPALACE, a.s. a jejích dceřiných společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (provozovatel aquaparku) a Redvale a.s. (provozovatel hotelu).



▪ Aquapark (GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.)

Výsledky za období roku 2020 do 10. 3. byly velmi dobré a došlo k výraznému růstu tržeb i výsledku ve srovnání s rokem 2019 i plánem pro rok 2020. Nařízením Vlády ČR ze dne 10. 3. 2020 o zákazu shromažďování více jak 100 osob byl provoz všech středisek areálu aquaparku postupně tlumen, přičemž na základě usnesení Vlády ČR ze dne 12. 3. 2020, kdy byl vyhlášen nouzový stav, byl ukončen provoz všech fitness, wellness, saun a bazénů. Doba uzavírky však byla využita k velkým a dlouho odkládaným opravám bazénů, technologií a výměně povrchů. Tyto opravy by znamenaly za běžné situace celoročního fungování významné omezení provozu a diskomfort pro návštěvníky. Z tohoto důvodu bylo využití uzavírky a připravenost oprav (schválené rozpočty, dokončená výběrová řízení na dodavatele atd..) velkou výhodou a mohly být urychleně v průběhu dubna a května provedeny. V souvislosti s uvolňováním epidemiologických opatření došlo k postupnému otevírání jednotlivých provozoven s tím, že nejzásadnější změnou bylo kompletní otevření vodního a saunového světa 25.5.2020. Původní hygienická omezení jsou postupně rozvolňována, průběžně je zvyšován povolený počet návštěvníků a v tuto chvíli jsou bez omezení v provozu veškeré atrakce a saunové ceremoniály. Dá se tedy říci, že provoz je v plném rozsahu a AQUAPALACE nabízí plnohodnotnou záruku zábavy a relaxace, navíc v dokonale čistém prostředí s důrazem na antibakteriální a antivirovou ochranu vody i povrchů v celém areálu. Omezení počtu zahraničních návštěvníků přitom není pro výsledky skupiny významné. Od obnoveného otevření postupně stoupá na všech střediscích počet návštěvníků a s tím i tržby společnosti. V druhé polovině června se již návštěvnost blíží situaci ve srovnatelném období loňského roku. Vše nasvědčuje tomu, a společnost je v tomto směru optimistická, že začátkem prázdnin budou jak návštěvnost, tak tržby minimálně na loňské úrovni. Nadále platí, že globální hrozba dalšího šíření onemocnění a též možné dlouhodobější omezení přeshraničního cestování může mít v roce 2020 vliv na zvýšenou poptávku po domácím cestovním ruchu a tím i trávení letních dovolených v českých vodních parcích a bazénech.

▪ Hotel (Redvale a.s.)

Koncem roku 2019 byla prodejní činnost zaměřena na klientské segmenty s vyšším potenciálem růstu, konkrétně na firemní a konferenční klientelu, která vhodně doplňuje segmenty turistické. Skvělé výsledky začátku roku 2020 dokladují správnost těchto kroků. Tržby i provozní výsledek v lednu i v únoru překonaly hodnoty z roku 2019 i plán 2020. Vládní opatření přijatá v březnu s ohledem na šíření onemocnění COVID-19 dopadla i na ubytovací a konferenční služby, kdy došlo k omezení provozu. Během měsíců dubna a května byla cílem firemní klientela, protože okolní firmy měly zájem o ubytovací služby a současně většina rezervovaných konferenčních akcí byla přesunuta do podzimních termínů. Rozhodnutím státních orgánů byl provoz hotelu obnoven 25.5.2020 s mírnými omezeními, z nichž většina již není v tuto chvíli aktuální. Počet rezervací na letní měsíce stoupá a společnost eviduje výraznou poptávku jak z tuzemska, tak ze zahraničí, nicméně stále platí, že lze předpokládat omezení zahraničního cestování (v letošním roce), a proto je aktuálně kampaň zaměřená na české rodiny. Cílem je připravit náhradu za zahraniční dovolené a nabídnou tzv. „mořské“ rekreace v areálu AQUAPALACE. S ohledem na aktuální čísla rezervací se tato strategie jeví jako správná. Společnost Redvale a.s. tedy předpokládá, že nadále bude v letošním roce klesat podíl zahraničních turistů z důvodu pokračujícího omezení, který by však měl být z větší části kompenzován zvýšeným zájmem českých turistů o tuzemskou rekreaci.

## VII. Doplnující informace

- a) *informace o peněžních a naturálních příjmech, které přijaly za účetní období osoby s řídicí pravomocí od AQUAPALACE, a.s. a od osob ovládaných AQUAPALACE, a.s.*

Člen představenstva a členové dozorčí rady nepřijali žádné peněžní ani naturální příjmy.

- b) *informace o počtu akcií vydaných AQUAPALACE, a.s., které jsou ve vlastnictví statutárních orgánů nebo jejich členů, ostatních osob s řídicí pravomocí, včetně osob těmto osobám blízkých,*

*informace o opčních a obdobných smlouvách, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané AQUAPALACE, a.s. a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob*

Všechny akcie AQUAPALACE, a.s. jsou ve vlastnictví jediného akcionáře SPGroup a.s.

*c) principy odměňování osob s řídicí pravomocí*

Společnost má dvě osoby s řídicí pravomocí – člena představenstva ing. Pavla Sehnala a člena dozorčí rady ing. Pavla Baláka. Není uzavřena smlouva o jejich odměňování.

Statutární orgán je tvořen jediným členem představenstva ing. Pavlem Sehnalem, který nepobírá žádnou peněžní ani nepeněžní odměnu ani jiné benefity ze zdrojů AQUAPALACE a.s. ani žádné ovládané osoby emitenta. Také není v zaměstnaneckém poměru s těmito osobami.

Dozorčí rada se sestává také pouze z jediného člena Ing. Pavla Baláka, který nepobírá žádnou peněžní ani nepeněžní odměnu ani jiné benefity ze zdrojů AQUAPALACE a.s. ani žádné ovládané osoby emitenta. Také není v zaměstnaneckém poměru s těmito osobami.

*d) odměny účtované auditory za účetní období v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za emitenta a zvlášť za konsolidovaný celek*

V souvislosti s ověřením individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2019 náleží auditorovi odměna ve výši 190 tis. Kč a 80 tis. Kč (2018: 190 tis. Kč a 80 tis. Kč). V letech 2018 a 2017 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

Za dceřinou společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. v souvislosti s ověřením individuální účetní závěrky za rok 2019 náleží auditorovi odměna v celkové výši 209 tis. Kč (2018: 200 tis. Kč) a za dceřinou společností Redvale a.s. v souvislosti s ověřením individuální účetní závěrky za rok 2019 náleží auditorovi odměna v celkové výši 178 tis. Kč (2018: 170 tis. Kč). V letech 2019 a 2018 obě dceřiné společnosti nečerpaly od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

*e) informace o struktuře vlastního kapitálu AQUAPALACE, a.s., včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu se sídlem v členském státě Evropské unie a případného určení různých druhů akcií, práv a povinností spojených s akciemi téhož druhu a podílu každého druhu akcií na základním kapitálu*

Akcie AQUAPALACE, a.s. nejsou registrovány a nebyly přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu.

*f) informace o omezení převoditelnosti cenných papírů*

Převoditelnost akcií není stanovami nijak omezena.

*g) informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech AQUAPALACE, a.s.*

Společnost má jediného akcionáře.

*h) informace o vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv*

Žádné cenné papíry se zvláštními právy nebyly společností AQUAPALACE, a.s. vydány.

i) *informace o omezení hlasovacích práv*

Hlasovací práva nejsou stanovami a nijak jinak omezeny. Každá akcie o jmenovité hodnotě 1 tis. Kč reprezentuje 1 hlas.

j) *informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy*

Vzhledem k tomu, že společnost má jediného akcionáře, žádné smlouvy mezi akcionáři neexistují.

k) *informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov společnosti*

Žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov neexistují.

l) *informace o zvláštních pravomocích členů představenstva, zejména o pověření podle § 301 a § 511 zákona o korporacích*

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

m) *informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí, a účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů*

Žádné takové smlouvy neexistují.

n) *informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho představenstva nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí*

Žádné takové smlouvy neexistují.

o) *informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána*

Žádné takové programy neexistují.

p) *informace o úhradách placených státu za právo těžby, pokud rozhodující činnost emitenta spočívá v těžebním průmyslu*

Žádné úhrady nejsou, společnost nepůsobí v těžebním průmyslu.

q) *informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje*

Žádné takové aktivity společnost neprovádí.

- r) *Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí*  
Účetní jednotka nemá v zahraničí žádnou organizační složku ani majetkovou účast.

## VIII. Auditoři společnosti

Audit individuální a konsolidované závěrky a výroční zprávy společnosti AQUAPALACE za rok 2019 provedla společnost EURO-Trend Audit, a.s. a audit dceřiných společností provedla opět společnost BDO Audit s.r.o.

## IX. Další informace

**Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta k rizikům, kterým emitent může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví**

Vnitřní kontrolní systém zahrnuje kontrolní mechanismy vytvořené v rámci společnosti. Zajišťuje, vyhodnocuje a minimalizuje provozní, finanční, právní a jiná rizika ve společnosti. V rámci vnitřního kontrolního systému jsou stanoveny pracovní postupy, rozděleny pravomoci a odpovědnosti. Výsledky vnitřní kontroly jsou objektivně a pravidelně vyhodnocovány. U případných zjištění jsou stanovena opatření k nápravě zjištěných nedostatků.

Finanční kontrola ve vztahu k procesu účetního výkaznictví je zajišťována odpovědnými zaměstnanci jako součást vnitřního řízení při přípravě operací před jejich schválením, v průběhu operací až po jejich vyřazení.

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními následujících zákonů, vyhlášek a vnitřních předpisů:

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretace (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydané Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté Evropskou unií (EU).

Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. pro účetní jednotky,

které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví

České účetní standardy pro účetní jednotky, které účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Vnitřní směrnice a postupy pro vedení účetnictví používané v rámci skupiny SPGroup a.s., přičemž specificky má skupina AQUAPALACE, a.s. vydanou směrnici pro správu majetku.

Společnost AQUAPALACE, a.s. vede podvojný účetnictví za účetní jednotku dle závazných mezinárodních standardů IFRS vydaných Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií (EU) a vede dále evidenci pro daňové účely dle českých účetních standardů (ČÚS).

Účetnictví i evidence pro daňové účely je zpracováno programem Aconto Corporate společnosti PCS - Software, spol. s r.o., Darwinova 553/12, 143 00 Praha 12. Program má modulární strukturu a společnost využívá pouze moduly nezbytné pro správnou evidenci.

Dceřiné společnosti vedou podvojný účetnictví za účetní jednotku dle českých účetních standardů (ČÚS) v souladu s platnými předpisy. Účtové rozvrhy dceřiných je možné je v průběhu roku doplňovat. Změny může provádět pouze odpovědná osoba (hlavní účetní po souhlasu finančního ředitele).

Účetnictví GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. je zpracováno programem Money S5, aktualizaci a servis zajišťuje společnost Solitea Česká republika, a.s. (sídlo: Drobného 555/49, Brno – Královo Pole). Účetnictví Redvale a.s. je zpracováno programem 6K, aktualizaci a servis zajišťuje společnost 6K spol. s r.o. (sídlo: Prosecká 851/64, Praha 9). Oba účetní programy jsou rozděleny do několika vzájemně provázaných modulů.

Všechny společnosti skupiny vedou podvojný účetnictví za účetní jednotku jako celek, účetní období se u všech společností shoduje s kalendářním rokem. Zaúčtovány jsou jednotlivé prvotní doklady, každý doklad musí být odsouhlasen dle platné podpisové směrnice. Oběh dokladů daný směrnicí jednoznačně stanovuje předávání dokladů, vymezuje oprávnění a odpovědnost jednotlivých osob za ověření věcné a formální správnosti a uvádí návaznost pracovních postupů. Směrnicí jsou povinni se řídit a dodržovat její ustanovení všichni zaměstnanci, kteří z titulu své pracovní náplně mají za povinnost se podílet na vystavování, schvalování a oběhu dokladů.

Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny na případné snížení a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření. Pravidla pro tvorbu opravných položek k pohledávkám pro daňové účely vychází ze zákona o rezervách č. 593/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Opravné položky se tvoří dvakrát ročně (k 30.6. a k 31.12.), výpočtem podle doby, která uplynula od data splatnosti pohledávky.

Kontrola finančního účetnictví je prováděna jednou ročně externími auditory (předběžný a závěrečný audit), v rámci dokladových a fyzických inventur jsou zůstatky všech účtů řádně doloženy. Finanční úsek a controllingové oddělení při závěrkách jednotlivých měsíců provádí kontrolu zůstatků účtů, na kterých jsou evidovány odvody daní, zůstatky peněžní hotovosti a bankovních účtů a dále účtů, na kterých došlo k většímu pohybu. Finanční úsek 2x ročně při závěrkách jednotlivých pololetí provádí kontrolu zůstatků všech účtů a čtyřikrát ročně je prováděna inventura hotovosti a cenin, jednou ročně inventura majetku a měsíčně je prováděna inventura zboží a materiálu na skladech a střediscích.

Konsolidace všech 3 subjektů je prováděna dle závazných standardů IFRS v programu MS Excel, přičemž účetnictví účetních GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. je upraveno tak, aby zohlednilo veškeré rozdíly mezi ČÚS a IFRS. Rovněž obchodní pohledávky dceřiných společností jsou 2x ročně při závěrkách přehodnoceny na případné snížení dle výše uvedených postupů IFRS. Veškerá dokumentace a podklady pro tyto úpravy se řádně archivují.

### **Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu a dozorčí rady**

Společnost řídí jediný člen představenstva. Dozorčí rada je jednočlenná a rozhodnutí činí dle potřeby, nejméně jedenkrát ročně. Společnost má pouze Výbor pro audit.

### **Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta**

Protože společnost má pouze jednoho akcionáře, jsou rozhodnutí valné hromady nahrazeny rozhodnutím jediného akcionáře.

### **Informace o kodexech řízení a správy společnosti**

AQUAPALACE, a.s. se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Nad tento rámec však neuplatňuje požadavky žádného specifického nebo obecně platného kodexu řízení a správy společnosti, protože z hlediska charakteru vlastnictví, kdy společnost je vlastněna jediným členem představenstva, tak i způsobu řízení, v rámci kterého se vlastník aktivně podílí na řízení společnosti, tyto požadavky nejsou relevantní.

## Výbor pro audit

Společnost má zřízen Výbor pro audit v následujícím složení:

Ing. Pavel Balák, předseda Výboru pro audit

RNDr. Michal Resl, člen Výboru pro audit

Ing. Petr Pořízek, člen Výboru pro audit

Rozsah působnosti Výboru pro audit je následující:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, je-li funkce vnitřního auditu zřízena,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení, nestanoví-li přímo použitelný předpis EU upravující specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu jinak, řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditorských služeb subjektu veřejného zájmu statutárním auditorem a auditorskou společností,
- projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,
- sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
- vyjadřuje se k ukončení smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1 zákona o auditorech,
- posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným statutárním auditorem vykonávajícím auditorskou činnost vlastním jménem a na vlastní účet nebo auditorskou společností podle čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- informuje kontrolní orgán o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- informuje kontrolní orgán, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb,
- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a
- vykonává další působnost podle tohoto zákona nebo přímo použitelného předpisu EU upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu,
- je oprávněn nahlížet do dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, v rozsahu nezbytném pro výkon činnosti výboru pro audit,
- postoupí na vyžádání dodatečnou zprávu auditora pro výbor pro audit vhodnou formou bez zbytečného odkladu
  - dozorčí radě,
  - představenstvu,
  - České národní bance
  - Radě, v případě subjektu veřejného zájmu,
- jednou ročně vyhotoví zprávu o činnosti, ve které zhodnotí svoji činnost ve vztahu k předchozím činnostem uvedeným a poskytne ji Radě pro veřejný dohled nad auditem

## X. Prohlášení oprávněných osob

Prohlašuji, že výroční zpráva podává dle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření konsolidačního celku za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 26.6.2020



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

# XI. Zpráva o vztazích

## Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou AQUAPALACE, a.s. za rok 2019

### I. Struktura vztahů:

Struktura vztahů ve skupině se sestupně odvíjí od ovládající (fyzické) osoby Ing. Pavla Sehnala, který přímo ovládá pět obchodních korporací (SPGroup a.s., No Limits Design a.s., Stone Hill a.s., Black Hill, a.s., SALEM Beteiligungsverwaltung neunundachtzigste GmbH).

Společnost SPGroup a.s. přímo ovládá další obchodní korporace, mezi které patří také AQUAPALACE, a.s., kde je SPGroup a.s. jediným akcionářem.

**Ing. Pavel Sehnal** (ovládající osoba), bytem Praha 9, Letňany, Velešínská 334, ovládal k **31. 12. 2019** tyto společnosti (ovládané osoby):

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo ČR	Hlavní činnost
SPGroup a.s. (SPG)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 78 571	Činnost organizačních a ekonomických poradců
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost (INDUSTRY)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 78 023	Fúze a akvizice Realitní činnost
Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo) <sup>12)</sup>	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235	618 60 204	Správa vlastní nemovitosti
AAA BYTY. CZ akciová společnost (BYTY)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ 110 00	639 99 234	Správa vlastní nemovitosti Realitní činnost
Capital Management Company, a.s. (CMC) <sup>1)</sup>	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 79 992	Kapitálová společnost
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) <sup>4)</sup>	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	471 16 072	Zprostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím souvisejících služeb
Total Brokers a.s. (TB) <sup>5)</sup>	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PSČ 147 00	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Realitní fond, a.s. (RF)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	274 13 934	Realitní činnost. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Prague Property Leader a.s. (PPL)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 24 715	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Plzeň Project Developers a.s. (PPDs)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 41 466	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA) <sup>10)</sup>	Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související <sup>1)</sup> 68,4% maj. účast CMC <sup>8)</sup> 7,3% maj. účast NPM <sup>9)</sup> 8,1% maj. účast LIMITRANA 16,2% maj. účast SPG
BIZ DATA a.s. (BD)	Plynárenská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	618 58 757	Poskytování software a poradenství v oblasti hardware a software



Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ) <sup>6)</sup>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. (ROOO SPG)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
ABF, a.s. <sup>7)</sup>	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	630 80 575	Veletržní činnost <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
PVA a.s.	Praha - Praha 18, Letňany, Beranových čp. 667, PSČ 199 00	256 58 484	Pronájem nebytových prostor a pozemků <sup>7)</sup> 28,57% maj. účast ABF <sup>11)</sup> 71,43% maj. účast PVA EXPO
PVA EXPO, a.s. <sup>11)</sup>	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	275 62 913	Pronájem nebytových prostor a pozemků <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Leninskij prospekt, budova 2A, kancelář 5C, Petrohrad, 196066, Rusko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba <sup>3)</sup> 100% maj. účast OTKG
Stone Hill a.s. (SH)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 233	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Průmyslový fond, a.s. (PF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 519	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Construction a.s. (PC)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GMF AQP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	276 42 127	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Newvale a.s. (NV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
New Property Management a.s. (NPM) <sup>8)</sup>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
PVA EURO EXPO, a.s.	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	278 88 550	Veletržní činnost
Redvale a.s. (RV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby a směnářská činnost
No Limits Design a.s.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	282 01 264	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Black Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Elektroporcelán a.s. <sup>2)</sup>	Postoloprtská 2951, 440 01 Louny	282 03 101	Výroba izolátorů <sup>4)</sup> 91,2% maj. účast BSKT

Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) <sup>9)</sup>	Diagorou 4, KERMIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingsová společnost
Lázně Praha, a.s. (LP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 60/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
Total Brokers Partners a.s. (TBP) (insolvenční řízení skončeno 27.4.2016)	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>3)</sup> 100% maj. účast TB
EPL Group EU s.r.o. (EPLG)	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	287 13 508	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona 83% maj. účast SPG <sup>2)</sup> 17% maj. účast Elektroporcelán
OTK – Ukrajina (OTK Ukrajina)	Majdan Puťatynskij, budova 2, kancelář 322-2, Žytomyr, 10002 Ukrajina	xxx xx xxx	Ostatní prodej - prodej polygrafických výrobků <sup>3)</sup> 100% maj. účast OTKG
Grimenol plus s.r.o. (GP)	Praha 5- Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	247 93 256	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
REX FACTUM s.r.o. (REX)	Praha 5- Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	274 39 275	Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků <sup>6)</sup> 91% maj. účast ROZ <sup>1)</sup> 9% maj. účast CMC
AQUAPALACE, a.s. (AQP)	Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	291 41 729	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
AAA REAL s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	014 93 493	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Angarmos plus a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	024 47 649	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
OTK GROUP, a.s. (OTKG) <sup>3)</sup>	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	276 28 116	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
M.I.P. Group, a.s.	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	256 66 703	Veletržní činnost <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
AMONEUS s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	284 64 311	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Golden Apple Hotels, s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha	041 58 792	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Super Noty, s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	045 68 672	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Slavia partner s.r.o.	Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1	047 57 416	Zprostředkovatelská činnost v pojišťovnictví dle zák. č. 38/2004 Sb., <sup>10)</sup> 100% maj. účast Slavia pojišťovna

OTHAZ Management a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	053 15 018	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
SALEM Beteiligungsverwaltung neunundachtzigste GmbH	Teinfaltstraße 8/4,1010 Wien	xxx xx xxx	Holdingská společnost
Montresor, a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	065 85 507	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ABF EXPO PRAHA s.r.o.	Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7	148 88 939	Veletržní činnost <sup>7)</sup> 100 % maj. účast ABF
Kvintum s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	272 30 830	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem
Maverick I s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	073 98 344	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor <sup>12)</sup> 100% maj. účast PoKo
Od 1.1.2019 Mimoňská Buildings a.s.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	020 27 275	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
Od 7.8.2019 Wellness Hotel Svornost Harrachov s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	080 17 476	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Od 14.11.2019 Společnost pro rozvoj kolejové dopravy s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	086 88 575	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

### I. Způsob a prostředky ovládnání

Společnost AQUAPALACE, a.s. má postavení ovládané osoby jediným akcionářem společností SPG a.s.. Společnost AQUAPALACE, a.s. je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s. za obvyklých podmínek běžného obchodního styku. Další vztahy uzavřené dle obvyklých obchodních podmínek mezi spojenými osobami jsou uvedeny v následujících odstavcích.

### II. Úloha společnosti AQUAPALACE, a.s. ve struktuře

Společnost AQUAPALACE, a.s. pronajímá nemovitosti v Čestlicích.

### III. Během posledního účetního období byly uzavřeny tyto smlouvy mezi propojenými osobami

Mezi ovládající osobou a spol. AQUAPALACE, a.s. nebyla uzavřena žádná smlouva. Mezi společností SPGroup a.s. a spol. AQUAPALACE, a.s. byl uzavřen dodatek č. 2 a 3 ke smlouvě o řízení společnosti a smlouva o zápůjčce. Společnost AQUAPALACE, a.s. a spol. Angarmos plus a.s. vystupovaly společně jako účastníci smlouvy o spolupráci s obcí Čestlice a smlouvy o společném postupu s firmou JTH Epsilon. Mezi společností AQUAPALACE, a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. byl uzavřen dodatek č. 16 ke smlouvě o nájmu. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a z těchto smluv nevznikla ovládané osobě újma

### Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění

Nebylo poskytnuto žádné plnění.

#### **Ostatní plnění mezi propojenými osobami**

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb, za řízení společnosti.

Společnost SPGroup a.s. uhradila společnosti AQUAPALACE, a.s. prostředky za akcii.

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. prostředky za přefakturaci plnění souvisejících s pořízením investic a služeb.

Společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku a za řízení společnosti a za přefakturaci majetku a služeb.

Společnost Redvale a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku a řízení společnosti.

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. No Limits Design a.s. prostředky za plnění spojená s pořízením investic.

Společnost OTHAZ Management a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za prodej drobného majetku.

Společnost AAA Realitní fond, a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za prodej drobného majetku.

Společnost Angarmos plus a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb.

Společnost Montresor, a.s.(dříve Středočeská rozvojová a.s.) uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. úrok.

#### **IV. Právní úkony učiněné v zájmu ostatních ovládajících a ovládaných osob**

Žádné právní úkony nebyly učiněny.

#### **Opatření přijatá ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládajících osob**

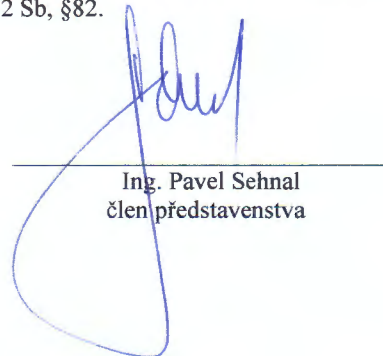
Žádná opatření nebyla přijata.

#### **V. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů**

Ze vzájemných vztahů neplynuly v posuzovaném období žádné výhody či nevýhody nad rámec běžného obchodního styku žádné ze stran.

Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou byla se stavena dle Zákona č.90/2012 Sb, §82.

V Praze dne 6.2.2020



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva