

**TD GAMA s.r.o.**

## **PROSPEKT**

**zajištěných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,25 % p. a.**

**v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 400.000.000 Kč splatných v roce 2023**

**ISIN: CZ0003520520**

Tento dokument představuje prospekt („**Prospekt**“) zajištěných zaknihovaných dluhopisů vydaných podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,25 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých), která může být dále zvýšena až do výše 600.000.000 Kč (slovy: šest set milionů korun českých), se splatností v roce 2023, vydávaných společností **TD GAMA s.r.o.**, IČO: 040 15 843, se sídlem Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 241416 (uvedené dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“; uvedená osoba vydávající Dluhopisy dále jen „**Emitent**“; každá osoba vlastníčí Dluhopisy dále jen „**Vlastník dluhopisu**“). Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v českých korunách (Kč). Datum emise je stanoveno na 11. 12. 2018 a emisní kurz k datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů může být označována názvem „TD GAMA 5,25/23“.

Za podmínek uvedených v emisních podmínkách Dluhopisů budou (po zřízení a vzniku příslušných zástavních práv) dluhy z Dluhopisů zajištěny zástavním právem k nemovitosti ve vlastnictví Emitenta, zástavním právem k 100 % podílů na Emitentovi (resp. ke kmenovým listům vydaných Emitentem) a zástavním právem k vázanému účtu zřízenému pro Emitenta („**Zajištění**“). Zajištění bude zřízeno na jméno **J & T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1731 („**Agent pro zajištění**“), ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

Tento Prospekt byl vyhotoven za účelem veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“), a za účelem přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ve smyslu § 55 a násl. ZPKT a čl. 5 odst. 1 až 3 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování, ve znění pozdějších změn. Tento Prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, ve znění pozdějších změn. Součástí tohoto Prospektu je též znění emisních podmínek Dluhopisů.

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773 („**BCPP**“), a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování dne 11. 12. 2018 nebo okolo tohoto data.

Prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s § 36c ZPKT schválen rozhodnutím České národní banky („**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“) č. j. 2018/137819/CNB/570 ze dne 23. 11. 2018, které nabylo právní moci dne 24. 11. 2018. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká

národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 20. 11. 2018 („**Datum prospektu**“) a je platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení Českou národní bankou. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu a před přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo před ukončením veřejného nabízení Dluhopisů k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

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

Prospekt, jeho případné dodatky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po Datu prospektu, jsou zájemcům k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta [www.tdgama.com](http://www.tdgama.com) v sekci Dluhopis v části označené jako „*Dluhopis*“ a dále v sídle Emitenta na adrese Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, v pracovní dny vždy v době od 9.00 do 16.00 hodin.

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

*Manažer*

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

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

*rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*

*Při uvádění informací pocházejících z interních odhadů a analýz Emitent vynaložil veškerou přiměřenou péči na jejich přesnost a správnost, avšak přesnost a správnost takovýchto informací Emitent nemůže zaručit. Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta ohledně budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

*Pokud není v tomto Prospektu uvedeno jinak, vycházejí všechny finanční údaje Emitenta z mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění schváleném EU (IFRS).*

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

*Pojmy uvozené v tomto Prospektu velkým počátečním písmenem mají význam uvedený v tomto Prospektu. Znění Emisních podmínek v kapitole „Znění emisních podmínek“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.*

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

*Přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nepřebírá BCPP žádné závazky z Dluhopisů.*

## OBSAH

<b>SHRNUTÍ</b> .....	<b>6</b>
<b>RIZIKOVÉ FAKTORY</b> .....	<b>18</b>
RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ.....	18
RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM .....	23
<b>ODPOVĚDNÉ OSOBY</b> .....	<b>30</b>
OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU.....	30
PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU .....	30
<b>ZÁKLADNÍ INFORMACE, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ</b> .....	<b>31</b>
OSOBY ZÚČASTNĚNÉ NA EMISI.....	31
PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A NÁKLADY NA PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	31
OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ .....	33
<b>ZNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK</b> .....	<b>36</b>
<b>INFORMACE O EMITENTOVÍ</b> .....	<b>65</b>
ZÁKLADNÍ INFORMACE .....	65
PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	67
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA .....	70
INFORMACE O TRENDĚCH .....	71
PROGNÓZY A ODHADY ZISKU .....	71
SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY .....	71
FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH, ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI, A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA.....	73
<b>INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM</b> .....	<b>77</b>
<b>ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE</b> .....	<b>78</b>
ZDANĚNÍ .....	78
DEVIZOVÁ REGULACE .....	80
<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ</b> .....	<b>81</b>
<b>INTERPRETACE</b> .....	<b>83</b>
<b>ADRESY</b> .....	<b>84</b>

## SHRNUTÍ

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže.

Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery.

Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj „nepoužije se“.

### Oddíl A – Úvod a upozornění

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod Prospektu.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zvaží Prospekt jako celek včetně dokumentů, které jsou v něm uvedeny odkazem (a včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu, včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli	<p>Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to výhradně v České republice v průběhu nabídkového období.</p> <p>Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem (jak je charakterizován v Prvcích B.1 a B.2 tohoto shrnutí) a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.</p> <p>Souhlas s použitím Prospektu byl udělen pro celou dobu trvání následujícího nabídkového období: od 26. 11. 2018 do 21. 11. 2019.</p> <p><b>Údaje o podmínkách nabídky jakéhokoliv finančního zprostředkovatele budou investorovi poskytnuty v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem.</b></p>

### Oddíl B – Emitent

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
B.1	Název a firma Emitenta	<b>TD GAMA s.r.o.</b>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
<b>B.2</b>	Sídlo/právní forma/právo, podle kterého Emitent provozuje činnost	<p>Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 241416. Identifikační číslo Emitenta je 040 15 843. Sídlo Emitenta je Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.</p>
<b>B.4b</b>	Informace o známých trendech	<p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu s výjimkou následujících nejistot: (i) není jisté zda se upíší Dluhopisy v takové výši, aby výtěžek z emise Dluhopisů postačoval ke splacení dluhu Emitenta z úvěrové smlouvy vůči věřiteli Bance CREDITAS, a.s., a (ii) není zřejmé, zda rekonstrukce proběhne v termínu a způsobem zamýšleném Emitentem.</p> <p>Emitent investoval a chce i nadále investovat do administrativně-rezidenční nemovitosti a s ní spojeným pozemkem na Praze 5 na Malé Straně („Nemovitost“), přičemž vychází z následující obchodní strategie, jež mimo jiné vychází i z nedostatečného povolovacího procesu nové výstavby v Praze.</p> <p>Budovu sloužící momentálně především jako administrativní (kancelářský) objekt současnému nájemci zamýšlí Emitent zrekonstruovat na hotelový objekt s 53 pokoji, restaurací a souvisejícím provozním a technickým vybavením. Začátek rekonstrukce je plánován na den 1. 4. 2019. Rozsah a struktura budoucí rekonstrukce vyplyne z plánu rekonstrukce, a především ze smlouvy o dílo, kterou plánuje Emitent uzavřít do konce března 2019. Vedle komerčních kritérií bude tato rekonstrukce zohledňovat i předpoklady dlouhodobé tržní poptávky a podmínky stavebního povolení.</p>
<b>B.5</b>	Informace o Emitentovi	<p>Emitent je jednoúčelová společnost vlastníci Nemovitost, která neprovozuje jinou podnikatelskou činnost než podnikatelskou činnost související se stávajícím využitím Nemovitosti jako komerčně pronajímaného objektu. Vlastníky a osobami ovládajícími Emitenta jsou dvě fyzické osoby, pánové Michal Kosáč a Josef Koller, kteří každý vlastní základní podíl ve výši 50 %. Žádná z těchto osob Emitenta samostatně neovládá.</p> <p>Emitent nemá žádnou kapitálovou účast v jakémkoliv jiné osobě.</p>
<b>B.9</b>	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Emitent nevyhotovil žádnou prognózu ani odhad zisku a ani je v tomto Prospektu neuvádí.
<b>B.10</b>	Výhrady auditora	Nepoužije se; zprávy auditora k ověřeným účetním závěrkám Emitenta sestaveným ke dni 31. 12. 2016 a ke dni 31. 12. 2017, společností <b>FSG Finaudit, s.r.o.</b> , IČO: 619 47 407, číslo auditorského oprávnění 154, byly s výrokem „bez výhrad“.
<b>B.12</b>	Vybrané finanční údaje	Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozeny z auditorem ověřených účetních závěrek Emitenta

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace		
		sestavených ke dni 31. 12. 2016 a 31. 12. 2017, které byly vypracovány podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění schváleném EU (IFRS):		
		<b>ROZVAHA TD GAMA s.r.o. (dle IFRS)</b>	<b>k 31.12.2017 (v tis. Kč)</b>	<b>k 31.12.2016 (v tis. Kč)</b>
		Investice do nemovitostí	397 666	404 564
		Obchodní a jiné pohledávky	2 453	19
		Peníze a peněžní ekvivalenty	11	18 449
		Náklady příštích období	15	0
		<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>400 145</b>	<b>423 032</b>
		Vlastní kapitál	861	3 999
		Dlouhodobé závazky	153 648	174 454
		Krát. obchodní a jiné závazky	48	574
		Krát. úvěry a zápůjčky	245 587	244 005
		Splatná daň z příjmů	1	0
		<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>400 145</b>	<b>423 032</b>
		<b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY TD GAMA s.r.o. (dle IFRS)</b>	<b>1. 1. - 31. 12. 2017 (v tis. Kč)</b>	<b>1.1. - 31. 12. 2016 (v tis. Kč)</b>
		Tržby z prodeje výrobků a služeb <sup>1</sup>	13 296	2 216
		Výkonová spotřeba – služby/materiál	-307	-19
		Odpisy dl. majetku	-7 645	-1 911
		Úrokové náklady	-14 673	-3 992
		Ostatní náklady	-24	-766
		<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>	<b>-9 353</b>	<b>-4 472</b>
		Daň ze zisku	-16	-417
		<b>Zisk (ztráta) za období</b>	<b>-9 369</b>	<b>-4 889</b>
		Ostatní úplný výsledek za období po zdanění	1 932	5
		<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>-7 437</b>	<b>-4 884</b>

<sup>1</sup> Rozdíl mezi roky 2017 a 2016 je dán především tím, že nájemce převzal Nemovitost až v září 2016, přičemž nájem začal hradit až od října 2016.



Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace		
		PŘEHLED O PENĚŽNÝCH TOČÍCHTD GAMA s.r.o. (dle IFRS)	1.1. - 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	1. 1. - 31. 12. 2016 (v tis. Kč)
		<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-7 421</b>	<b>-4 467</b>
		Úpravy o nepeněžní operace	22 318	5 903
		Úpravy o změny pracovního kapitálu	-1 975	555
		<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>11 922</b>	<b>1 991</b>
		Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-747	-406 475
		<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-747</b>	<b>-406 475</b>
		Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	3 330	8 878
		Přijaté zápůjčky a úvěry	-19 224	391 017
		Placené úroky	-14 689	-3 992
		<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>-29 613</b>	<b>395 903</b>
		Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-18 438	-8 581
		<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	<b>11</b>	<b>18 449</b>
		Od data posledního ověřeného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.		
<b>B.13</b>	Popis veškerých nedávných události specifických pro Emitenta	Od data posledního ověřeného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.		
<b>B.14</b>	Závislost na skupině	Emitent není v současné době v souvislosti s jeho obchodní činností součástí žádné obchodní skupiny.		
<b>B.15</b>	Hlavní podnikatelské aktivity	Předmětem činnosti Emitenta je pronájem Nemovitosti. Emitent bude usilovat o zahájení rekonstrukce v prvním čtvrtletí roku 2019, tj. transformovat současné prostory Nemovitosti na hotelový objekt.		
<b>B.16</b>	Ovládající osoba	Emitent je plně ovládán a vlastněn dvěma společníky, kterými je pan Michal Kosáč a pan Josef Koller. Emitent nemá žádnou kapitálovou účast v jakémkoliv jiné osobě.		
<b>B.17</b>	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	Nepoužije se; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating.		
<b>B.19</b>	Údaje oddílu týkající se ručitele	Nepoužije se; žádná osoba nebude ručit za dluhy Emitenta z Dluhopisů.		

## Oddíl C – Cenné papíry

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
C.1	Popis cenných papírů/ISIN	<p>Dluhopisy jsou zajištěnými zaknihovanými dluhopisy vydávanými podle českého práva s pevnou úrokovou sazbou 5,25 % p. a. o jmenovité hodnotě jednoho Dluhopisu 10.000 Kč. Dluhopisy budou vydány v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč, která může být dále zvýšena až do výše 600.000.000 Kč, a budou splatné v roce 2023. Datum emise je 11. 12. 2018 („Datum emise“). ISIN Dluhopisů je CZ0003520520.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů</p>
C.2	Měna	Koruna česká (Kč)
C.5	Převoditelnost	<p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena.</p> <p>K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.</p>
C.8	Práva spojená s cennými papíry	<p>Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty a právo na výnos. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. s emisními podmínkami Dluhopisů. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, (po zřízení a vzniku příslušných zástavních práv) zajištěné a nepodřízené peněžité dluhy Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím zajištěným a nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví ustanovení právních předpisů, která mají donucovací povahu.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty ke dni jejich konečné splatnosti (tj. ke dni 11. 12. 2023).</p> <p>K úplné předčasné splatnosti může dojít (i) po uplynutí 24 měsíců od Data emise z rozhodnutí Emitenta, přičemž pak vlastníkům Dluhopisů náleží (kromě práva na vrácení nesplacené jmenovité hodnoty a alikvotního úrokového výnosu) právo na výplatu mimořádného úrokového výnosu,; (ii) z důvodu porušení povinností Emitenta (nebo nastání jiných definovaných skutečností), (iii) z důvodu, že schůze vlastníků Dluhopisů souhlasila se změnou emisních podmínek, k jejíž změně se její souhlas vyžaduje (a vlastník Dluhopisu nehlasoval pro přijetí), kdy je ve všech</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>případech na volném uvážení vlastníka Dluhopisu, zda bude požadovat předčasné splacení Dluhopisů, (iv) z důvodu, že Společníci přestanou být oprávněni vykonávat přímo nebo nepřímo více než 70 % všech hlasovacích práv spojených s podíly Emitenta, kdy je na volném uvážení vlastníka Dluhopisu, zda bude požadovat předčasné splacení Dluhopisů, přičemž vlastníkům Dluhopisů v takovém případě náleží (kromě práva na vrácení nesplacené jmenovité hodnoty a alikvotního úrokového výnosu) právo na výplatu mimořádného úrokového výnosu.</p> <p>Emitent zřídí na jméno společnosti <b>J &amp; T BANKA a.s.</b>, IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, jakožto agenta pro zajištění („<b>J&amp;T Banka</b>“ nebo též „<b>Agent pro zajištění</b>“) (ve prospěch vlastníků Dluhopisů): (i) zástavní právo druhého pořadí k Nemovitosti Emitenta (<i>pozemek s budovou na Malé Straně ve Vítězné ulici</i>), (ii) zástavní právo prvního pořadí k veškerým podílům Emitentem, a (iii) zástavní právo prvního pořadí k bankovnímu účtu Emitenta vedeného u J&amp;T Banka (<i>vázaný účet</i>).</p>
<b>C.9</b>	Úrok/Splacení jmenovité hodnoty/Zástupce vlastníků dluhopisů	<p>Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p. a. První výplata úrokových výnosů z Dluhopisů bude provedena ke dni 11. 6. 2020. V rámci druhé a další výplaty budou úrokové výnosy z Dluhopisů vypláceny půlročně zpětně, vždy ke dni 11. 12. a ke dni 11. 6. příslušného roku.</p> <p>Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 11. 12. 2023 (pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů).</p> <p>Jestliže dlužná částka (jmenovitá hodnota nebo výnos) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena úrokem z prodlení ve výši 5,25 % p. a., a to až do dne, kdy vlastníků Dluhopisů budou vypláceny veškeré k tomu dni splatné částky.</p> <p>Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením ustanovit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce vlastníků Dluhopisů. K datu vyhotovení prospektu Dluhopisů nebyl společný zástupce vlastníků Dluhopisů ustanoven.</p>
<b>C.10</b>	Derivátová složka	Nepoužije se; derivátová složka výnosu v případě Dluhopisů neexistuje.
<b>C.11</b>	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování dne 11. 12. 2018 nebo okolo tohoto data.

#### Oddíl D – Rizika

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
D.2	Hlavní rizika vztahující se k Emitentovi	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <p><b>Riziko spojené s podnikáním Emitenta:</b> Příjmy Emitenta tvoří a budou i nadále tvořit příjmy z nájmu Nemovitosti. Finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak značně závisí na schopnosti jeho nájemce řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Emitentovi.</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p><b>Riziko závislosti příjmů na jednom nájemci:</b> Jelikož budou příjmy Emitenta z využití Nemovitosti záviset na platební schopnosti pouze jednoho nájemce, jeho schopnost plnit své závazky vůči Emitentovi může ovlivnit schopnost Emitenta plnit své vlastní závazky z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko související s rekonstrukcí Budovy</b>  Rekonstrukce Nemovitosti je dlouhodobější proces, při kterém může dojít k neočekávaným událostem, jež zapříčiní např. zvýšení nákladů, nedodržení termínů či poškození prováděného díla apod. Rekonstrukci může též ovlivnit nedostatečná koordinace a součinnost s dodavatelem, jež se mohou projevit jak v průběhu tak po dokončení rekonstrukce. Tato rizika pak mohou mít negativní dopad na provozní činnost a finanční výkonnost Emitenta.</p> <p><b>Riziko související s umístěním Nemovitosti:</b> I přes atraktivní umístění v centru Prahy, nelze zaručit, že Emitent odhadl správně vhodnost lokality Nemovitosti či, že se atraktivita lokality nezmění.</p> <p><b>Rizika spojené s pronájmem:</b> Emitent je vystaven riziku neuhrazení nájemného, předčasného ukončení nájemních smluv, poklesu nájemného, nenalezení náhrady v případě odchodu nájemce atd.</p> <p><b>Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy s novým nájemcem – společností Alchymist, s.r.o.:</b> Nájemní smlouva obsahuje ustanovení o předčasném ukončení, což by mohlo být negativní vliv na hospodářské výsledky Emitenta.</p> <p><b>Riziko poškození Budovy:</b> Budova je vystavena riziku poškození důsledkem živelné či jakékoliv jiné nepředvídatelné události a tím může klesnout její tržní hodnota.</p> <p><b>Riziko provozování hotelu v Budově:</b> Nájemce je vystaven riziku nízké obsazenosti hotelu či selhání provozní stránky hotelu, což může mít negativní vliv na jeho podnikání a finanční situaci. Tím může následně dojít ke snížení jeho schopnosti řádně a včas hradit Emitentovi výši nájemného.</p> <p><b>Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí:</b> Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Emitenta.</p> <p><b>Riziko spojené s pojištěním majetku:</b> I přes zajištění pojištění ze strany Emitenta (v průběhu rekonstrukce i po ní), nelze zaručit, že škoda či náklady spojené s pojistnou událostí nebudou vyšší než pojistné plnění.</p> <p><b>Riziko refinancování:</b> Schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů bude záviset na schopnosti včas dokončit rekonstrukci a pronajmout Budovu Nájemci. Budova bude po dobu rekonstrukce bez nájemců a tedy Emitent nebude mít po tuto dobu žádný příjem. Nelze tedy vyloučit, že Emitent bude muset refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy. V této souvislosti nelze předem zaručit, zda Emitenta prostředky na refinancování vůbec získá, a pokud je získá, zda tomu bude za přijatelných podmínek.</p> <p><b>Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů:</b> Emitent použije výtěžek získaný z emise Dluhopisů na splacení svého dluhu vůči Bance CREDITAS a.s. a financování plánované rekonstrukce. Zbylé prostředky mohou být použity na úhrady akcionářské půjčky, a nebudou tedy v plné výši k dispozici na případné další investice či úhrady jiných dluhů; Emitent však k datu vyhotovení prospektu Dluhopisů žádné budoucí</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>významné investice neplánuje.</p> <p><b>Riziko neupsání:</b> Není jisté zda se upíší Dluhopisy v takové výši, aby výtěžek z emise Dluhopisů postačoval ke splacení dluhu Emitenta z úvěrové smlouvy vůči věřiteli Bance CREDITAS, a.s.</p> <p><b>Riziko změny vlastnické struktury Emitenta:</b> Nelze zcela vyloučit, že dojde ke změně vlastnické struktury Emitenta, čímž by mohlo dojít ke změně kontroly a k úpravě strategie Emitenta.</p> <p><b>Riziko nepříznivého stavu na hotelovém trhu:</b> Vzhledem k úmyslu Nájemce provozovat v Budově hotel, je jeho provoz úzce spjat s možnými riziky, především pak s poklesem poptávky po ubytování. Nájemce musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence, jež je v centru Prahy velice silná, a na požadavky zákazníků.</p> <p><b>Riziko nepříznivého stavu realitního trhu:</b> Emitent je vystaven specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájemného a aktivita konkurence.</p> <p><b>Riziko likvidity:</b> Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta.</p> <p><b>Měnové riziko:</b> Nájemné bude po dokončení rekonstrukce hrazeno v eurech. Emitent je tedy vystaven riziku, že v případě oslabení eura/posílení české koruny dojde k poklesu hodnoty (vyjádřené v českých korunách) tohoto nájemného.</p> <p><b>Soudní a jiná řízení:</b> Nelze vyloučit existenci soudních sporů. Potenciální soudní spory by mohly omezit Emitenta v nakládání se svým majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na straně Emitenta.</p> <p><b>Riziko zahájení insolvenčního řízení:</b> Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem). I v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, by Emitent byl omezen v dispozici se svým majetkem.</p> <p><b>Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím:</b> Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta.</p>
D.3	Hlavní rizika vztahující se k cenným papírům	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <p><b>Všeobecná rizika spojená s Dluhopisy:</b> Dluhopisy jsou finančním nástrojem, který není vhodný pro všechny investory, a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit.</p> <p><b>Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj:</b> Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj a investor by neměl investovat do Dluhopisů bez odborného posouzení.</p> <p><b>Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem:</b> Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>takového dluhového financování nedošlo.</p> <p><b>Riziko likvidity:</b> Existuje riziko, že nevznikne dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud vznikne, nemusí existovat po dostatečně dlouhou dobu.</p> <p><b>Poplatky:</b> Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry nebo jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem, používaným investorem.</p> <p><b>Riziko nesplacení:</b> Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit výnos z Dluhopisu nebo splatit jejich jmenovitou hodnotu.</p> <p><b>Riziko předčasného splacení:</b> Předčasné splacení Dluhopisů může negativně ovlivnit výši předpokládaného výnosu z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko zdanění:</b> Výnosnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením.</p> <p><b>Riziko inflace:</b> Reálná výnosnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.</p> <p><b>Riziko zákonnosti koupě:</b> Potenciální investoři (hlavně zahraniční osoby) by si měli být vědomi skutečnosti, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí.</p> <p><b>Riziko změny práva:</b> Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko s pevnou úrokovou mírou:</b> Dluhopisy jsou vystaveny riziku snížení jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.</p> <p><b>Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů:</b> Manažer bude oprávněn krátit objednávky Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko neobvyklosti první výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů:</b> První výplata úrokového výnosu z Dluhopisů proběhne až po uplynutí 18 měsíců od Data emise (nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů), což se může zdát neobvyklým ve vztahu k očekáváním investorů ohledně výnosnosti jejich investice.</p> <p><b>Riziko nezřízení zástavního práva k podílům:</b> Nelze zcela vyloučit, že zástavní právo ke kmenovým listům Emitenta nebude zřízeno v uvedené lhůtě či vůbec.</p> <p><b>Riziko nezřízení zástavního práva k nemovitostem:</b> Nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno v uvedené lhůtě či dojde zcela nebo částečně k zániku zajištění.</p> <p><b>Riziko zřízení zástavního práva k nemovitostem druhého pořadí:</b> Nelze zcela vyloučit, že nedojde k výmazu zástavního práva stávajícího věřitele, které má přednostní postavení před Zajištěním, a že stávající věřitel bude ovlivňovat průběh realizace Zajištění.</p> <p><b>Riziko chyby znaleckého ocenění:</b> Emitent ani Agent pro zajištění nemohou obecně vyloučit možnost vzniku chyby nebo jiného nedostatku v ocenění nemovitostí sloužících jako Zajištění; v této souvislosti nevykonali žádnou prověrku ocenění.</p> <p><b>Riziko snížení hodnoty zajištění:</b> Hodnota zajištění (tedy kmenových listů i nemovitosti, které budou předmětem zástavního práva zajišťujícího</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>dluhy Emitenta z Dluhopisů) je z velké části závislá na úspěšnosti a průběhu realizace rekonstrukce. Výtěžek z realizace Zajištění se dále snižuje o náklady Agentu pro zajištění a případné další náklady třetích stran spojené s jeho výkonem Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění (nebude-li uhrazena Emitentem).</p> <p><b>Riziko nepředvídatelné události:</b> Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko spojené s agentem pro zajištění:</b> Zajištění dluhů Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů není v současné době podrobně upraveno zákonem. J&amp;T Banka jako agent pro zajištění není společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým vlastníkem Dluhopisu, ale spravuje a případně realizuje zajištění ve prospěch vlastníků Dluhopisů. Vlastníci Dluhopisů nejsou oprávněni se přímo domáhat uspokojení z realizace zajištění, ale pouze prostřednictvím J&amp;T Banky za podmínek stanovených emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko absence judikatury ve vztahu k činnosti Agentu pro zajištění jako správce zajištění:</b> Jelikož české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech agenta pro zajištění, jakožto správce zajištění podle § 2010 odst. 2 občanského zákoníku, nemůže Emitent zaručit, že jakékoli rozhodnutí soudu negativně neovlivní postavení vlastníků Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko selhání Agentu pro zajištění:</b> Existuje riziko, že Agent pro zajištění své povinnosti nebude vždy a ve všech ohledech řádně plnit nebo že uvedenou smlouvu ukončí v nevhodný čas nebo aniž by poskytl Emitentovi součinnost potřebnou pro výměnu agenta pro zajištění.</p> <p><b>Riziko zajištění formou zastavení pohledávek na vázaném účtu:</b> V případě úpadku společnosti J &amp; T BANKA, a.s., jako subjektu vedoucího pro Emitenta vázaný účet jako jednu z forem zajištění, může být hodnota prostředků na účtu snížena až eliminována.</p> <p><b>Riziko spojené s poplatkem agenta pro zajištění a dalšími náklady na realizaci zajištění:</b> V případě realizace zajištění bude výtěžek krácen mimo jiné o odměnu a související náklady Agentu pro zajištění.</p>

## Oddíl E – Nabídka

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
E.2b	Důvody nabídky	<p>Čistý celkový výnos z úpisu Dluhopisů bude Emitentem použit primárně na splacení svého dluhu (úvěru) vůči stávajícímu věřiteli – Bance CREDITAS a.s., sekundárně na rekonstrukci Nemovitosti, terciárně na splacení části akcionářské půjčky. Bude-li nějaká část výtěžku z emise Dluhopisů zbývat, Emitent ní plánuje financovat na splacení dluhů vzniklých z nebo v souvislosti s Dluhopisy.</p> <p>Emitent očekává, že výtěžek z emise Dluhopisů bude postačovat ke splacení úvěru Banky CREDITAS a.s., k financování rekonstrukce Budovy a k alespoň částečnému splacení půjčky společníka. Emitent též očekává existenci minimálního zůstatku, jenž má být použit na splacení alespoň části dluhů vzniklých v souvislosti s Dluhopisy.</p>
E.3	Podmínky nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím J&amp;T Banky jakožto manažera („<b>Manažer</b>“) v rámci veřejné nabídky pouze v České republice dle § 34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu po dobu od 26. 11. 2018 do 21. 11. 2019. Dluhopisy mohou být vydávány v tranších. Emitent hodlá prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>Nabídka bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi e-mailem bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (sto procent) jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebyla stanovena. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena</p>



Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů. Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných dluhopisů daným upisovatelem. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera nejpozději do data provedení pokynu.</p> <p>Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (<i>delivery versus payment</i>) prostřednictvím společnosti <b>Centrální depozitář cenných papírů, a.s.</b>, IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („<b>Centrální depozitář</b>“), respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy.<sup>2</sup> Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.</p>
E.4	Zájem osob zúčastněných na emisi	<p>Emitentovi není s výjimkou Manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu „nejlepší snaha“ („best efforts“) a který dále působí jako administrátor, agent pro výpočty, agent pro zajištění a kotační agent, a s výjimkou společnosti <b>J&amp;T IB and Capital Markets, a.s.</b>, IČO: 247 66 259, se sídlem Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16661, která jako aranžér zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisi Dluhopisů, který by byl pro emisi Dluhopisů podstatný.</p>
E.7	Náklady účtované investorovi	<p>Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle standardního aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. K datu vyhotovení prospektu Dluhopisů tyto náklady činí 0,15 % z objemu transakce, minimálně 2.000 Kč. Standardní aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na <a href="https://www.jtbank.cz">https://www.jtbank.cz</a>, v části „Důležité informace“, pododkaz „Sazebník poplatků“.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.</p>

<sup>2</sup> K Datu prospektu k vypořádání dochází zpravidla v den následující po dni zadání příkazu k vypořádání.

## RIZIKOVÉ FAKTORY

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

Nákup a držení Dluhopisů jsou spojeny s množstvím rizik, ze kterých jsou ta, která Emitent považuje za podstatná, uvedena níže v této kapitole. Hlavní rizika, která by podle názoru Emitenta mohla významně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho finanční situaci a/nebo výsledky hospodaření, jsou uvedena níže.

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

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

### Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

#### *Riziko spojené s podnikáním Emitenta*

Emitent je 100% vlastníkem pozemku parc. č. 845 v katastrálním území Malá Strana („**Pozemek**“), jehož součástí je budova č.p. 126 („**Budova**“; Pozemek a Budova společně „**Nemovitost**“), a jeho hlavní předmět činnosti je pronájem nemovitostí. Budova by měla projít kompletní rekonstrukcí, čímž by se měla proměnit na hotelový objekt („**Projekt**“). Budovu po ukončení rekonstrukce zamýšlí Emitent pronajímat třetí osobě za účelem provozování hotelu. K Datu prospektu by dle nájemní smlouvy uzavřené ze dne 4. 10. 2018 („**Nájemní smlouva**“) měla být nájemcem a provozovatelem hotelu společnost **Alchymist, s.r.o.**, IČO: 251 49 148, se sídlem Vlašská 330/24, Praha 1-Malá Strana, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. 53707 („**Nájemce**“).

Příjmy Emitenta budou tvořit příjmy z pronájmu Budovy. Finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů tak bude záviset na schopnosti Nájemce (či jiných nájemců) Budovy řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Emitentovi. Neexistuje záruka, že Nájemce bude schopen Emitentovi řádně a včas splatit své splatné dluhy a Emitent tak získá peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

#### *Riziko závislosti příjmu na jednom nájemci*

Po dokončení Projektu bude na základě Nájemní smlouvy jediným nájemcem Nájemce. Jelikož užitná hodnota Nemovitosti bude užívána výlučně Nájemcem, schopnost Nájemce plnit své závazky vůči Emitentovi, zejména řádně a včasné placení nájemného je pro příjmovou stránku cash-flow Emitenta rozhodující. Absence alternativních zdrojů příjmů ve spojení s jediným nájemcem Nemovitosti způsobuje závislost Emitenta na Nájemci. Porušování zejména platebních povinností Nájemce z Nájemní smlouvy může proto ovlivnit též schopnost Emitenta plnit své vlastní závazky z Dluhopisů.

### *Riziko související s rekonstrukcí Budovy*

Rekonstrukce nemovitých věcí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy Projektu, dokončením Projektu a předáním Budovy Emitentovi, a následně i novému nájemci, uplyne poměrně dlouhá doba (dle předpokladů cca 15 měsíců od zahájení rekonstrukce, které je plánováno na 1. 4. 2019), kdy může dojít k neočekávaným událostem, které mohou mít za následek zvýšení nákladů, nedodržení termínů, poškození prováděného díla, zvýšení ochrany památkové oblasti (Budova je situována v památkové oblasti) či nezískání patřičných povolení atd.

Rekonstrukci Budovy může ovlivnit i nedostatečná koordinace a součinnost s generálním dodavatelem (případně subdodavatelem), což může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek. To může mít následně negativní vliv na dodržení termínu pro dokončení rekonstrukce Budovy a jejího rozpočtu. Pochybení generálního dodavatele (případně subdodavatelů) se však může objevit i po dokončení Projektu, tzn. v době provozování Budovy, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní dodávku. Mohou se vyskytnout vady Budovy, které přesahují zajištění poskytnuté generálním dodavatelem (případně subdodavatelem) nebo jeho pojištěním. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta. Konečný výsledek rekonstrukce Budovy závisí též na výši nákladů, jako je například cena technických služeb (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Tato rizika mohou mít podstatný vliv na hospodářské výsledky Emitenta a na schopnost Emitenta plnit svoje závazky z Dluhopisů.

### *Riziko spojené s umístěním Nemovitosti*

Malá Strana patří dlouhodobě mezi atraktivní oblasti Prahy (centrum na nábřeží Vltavy), proto se očekává, že hodnota Pozemku i Budovy bude mít spíše rostoucí tendenci. Nelze však zaručit, že se atraktivita lokality nezmění. V případě neočekávaných událostí v průběhu rekonstrukce Budovy či změny vnímání lokality může v konečném důsledku dojít k poklesu hodnoty Pozemku a Budovy (které by měly být předmětem zajištění) a tím pádem i schopnosti Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

### *Rizika spojená s pronájmem*

Hospodářské výsledky Emitenta budou, mimo jiné, závislé na existenci nájemce, který bude schopen řádně a včas platit sjednané nájemné za Budovu. Vzhledem k této skutečnosti je Emitent vystaven riziku neuhrazení nájemného, nepřevzetí Budovy ze strany nájemce, předčasného ukončení nájemní smlouvy, poklesu nájemného, nenalezení náhrady v případě odchodu nájemce atd. K Datu prospektu je Budova obsazena jediným nájemcem, a to společností **Expobank CZ a.s.**, IČO 14893649, se sídlem Vítězná 126/1, Malá Strana, 150 00 Praha 5. Z důvodu plánované rekonstrukce a zároveň plánované expirace stávající nájemní smlouvy do konce března 2019; dle předpokladů od 1. 4. 2019 nebude Budova obsazena až do jejího obsazení Nájemcem v souladu s Nájemní smlouvou.

K Datu prospektu byla uzavřena Nájemní smlouva na pronájem Pozemku a Budovy mezi Emitentem a Nájemcem, tj. společností **Alchymist, s.r.o.**, IČO 251 491 48, se sídlem Vlašská 330/24, Praha 1-Malá Strana, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. 53707. Doba trvání nájmu je sjednána na 10 let s očekávaným počátkem nájmu nejpozději od června 2020 (dle Nájemní smlouvy). Předpokladem pro zahájení nájmu je dokončení rekonstrukce Budovy. V případě, že nedojde k dokončení rekonstrukce Budovy včas nebo že si Nájemce z jakéhokoliv důvodu nepřevzme Budovu do užívání a nepodaří se včas nalézt jiného nájemce, bude to mít podstatný negativní vliv na hospodářské výsledky Emitenta a na schopnost Emitenta plnit svoje závazky z Dluhopisů.

### *Riziko předčasného ukončení Nájemní smlouvy*

Nájemní smlouva obsahuje ustanovení o předčasném ukončení. Případné předčasné ukončení Nájemní smlouvy ze strany Nájemce by mělo podstatný vliv na hospodářské výsledky Emitenta a na schopnost Emitenta plnit svoje závazky z Dluhopisů.

### *Riziko poškození Budovy*

V případě, že bude Budova výrazně poškozena důsledkem živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout její tržní hodnota. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že nájemce nebude řádně udržovat tyto nemovitosti, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů.

### *Riziko provozování hotelu v Budově*

Nájemce zamýšlí v Budově provozovat hotel. Pokud nebude dostatečný zájem hostů o ubytování v hotelu, může to mít negativní vliv na podnikání, hospodářské výsledky a finanční situaci Nájemce a tím následně může dojít ke snížení jeho schopnosti platit včas a řádně plnou výši nájemného Emitentovi. Stejný efekt může mít jakékoliv poškození Budovy, selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnost IT, provádění opravy atd. v jejichž důsledku může být možnost užívání Budovy omezena.

### *Riziko spojené s pojištěním majetku*

Budova je ohrožena řadou přírodních a lidských faktorů, které mohou mít za následek její úplné nebo částečné poškození. Přestože Emitent zajistí pojištění Budovy jak po dobu její rekonstrukce, tak jejího provozování, nelze zaručit, že škoda či náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi, nebudou vyšší než pojistné plnění. Toto by mělo negativní dopad na majetek a hospodářskou a finanční situaci Emitenta. Přestože na tato rizika je nemovitost pojištěna, nelze zaručit, že v případě takové škodné události pojištění pokryje vzniklou škodu.

### *Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí*

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí s vyššími transakčními náklady, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje či nevydařené rekonstrukce, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Emitenta.

### *Riziko refinancování*

Celá rekonstrukce a s ní související náklady budou refinancovány z prostředků získaných na základě této emise Dluhopisů. Budoucí zisk Emitenta, a teda jeho hospodářská a finanční situace, je závislá na jeho schopnosti včas dokončit plánovanou rekonstrukci Budovy, pronajmout Budovu Nájemci, který bude plnit své dluhy z Nájemní smlouvy řádně a včas, případně na schopnosti Emitenta jako pronajímatele vymáhat plnění z Nájemní smlouvy.

Vzhledem k tomu, že Emitent nebude mít v průběhu rekonstrukce žádný příjem z nájmu a po rekonstrukci nebude mít žádné jiné další významné zdroje příjmů krom příjmů plynoucích od Nájemce, může být v takovém případě schopnost Emitenta uhradit jistinu z Dluhopisů k datu jejich splatnosti či k datu jejich předčasné splatnosti závislá na schopnosti Emitenta refinancovat dluhy z Dluhopisů dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise Dluhopisů či jinak) za podmínek stejných či lepších než jsou stávající, případně získat prostředky na splacení Dluhopisů prodejem Nemovitostí. V těchto případech neexistuje

záruka, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

Vzhledem k podmínkám, které převládají na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování je podstatným způsobem odvislá od tržní hodnoty Pozemku a Budovy. Případný pokles jejich tržní hodnoty může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.

#### *Riziko vyplývající z použití výtěžku emise Dluhopisů a úrovně vlastních prostředků Emitenta*

Emitent použije výtěžek získaný z emise Dluhopisů primárně na splacení svého dluhu vůči společnosti Banka CREDITAS a.s., IČO: 634 92 555, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 10892 („**Creditas**“), sekundárně na financování plánovaného Projektu (rekonstrukce Budovy na hotel), terciárně na splacení půjčky společníka, a v poslední řadě zůstatek na splacení svých dluhů vzniklých v souvislosti s Dluhopisy. Emitent očekává, že upíší-li se Dluhopisy do výše celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise Dluhopisů nabytý výtěžek bude v plné výši k dispozici Emitentovi na realizaci svých prvních tří priorit. Emitent však nemůže předjímat ani předem zaručit, zda se Dluhopisy skutečně upíší v celé výši celkové předpokládané hodnoty emise Dluhopisů. V této souvislosti proto existuje riziko, že skutečně získané mohou být nižší a nemusí proto postačovat pro financování aktivit, k úhradě kterých je Emitent zamýšlel použít.

#### *Riziko neupsání*

S ohledem na výše uvedené riziko, podle kterého Emitent nemůže předjímat ani předem zaručit, zda se Dluhopisy skutečně upíší v celé výši celkové předpokládané hodnoty emise Dluhopisů, není ani jisté, že se upíší Dluhopisy v takové výši, aby výtěžek z emise Dluhopisů postačoval ke splacení dluhu Emitenta z úvěrové smlouvy vůči věřiteli Creditas.

#### *Riziko změny vlastnické struktury Emitenta*

Ačkoliv si Emitent není vědom plánů na změny ve své vlastnické struktuře, nelze zcela vyloučit, že by v budoucnu mohlo dojít ke změně vlastnické struktury Emitenta. Klíčové osoby, tedy společníci a jednatel, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta. Může tak dojít ke změně kontroly a k úpravě strategie Emitenta, která může mít jiné cíle než ta dosavadní. Upravená strategie může mít jiné cíle než ty nynější a jejich zájmy ve vztahu k Dluhopisům se mohou změnit. Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Emitenta a na schopnost plnit závazky v souvislosti s Dluhopisy.

#### *Riziko nepříznivého stavu na hotelovém trhu*

Emitent je nepřímo vystaven aktuálnímu stavu na trhu hotelů. Nájemce bude provozovat v prostorách Budovy hotel a s jeho provozem jsou spojená určitá specifika. Jedním z hlavních rizik je možnost poklesu poptávky po hotelovém typu ubytování. Nájemce je součástí hospodářské soutěže a musí pružně reagovat na měnící se situace na trhu, chování konkurence a samozřejmě na požadavky zákazníků. Vzhledem k silné konkurenci v centru Prahy může dojít k tomu, že Nájemce nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo v konečném výsledku vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta.

### *Riziko nepříznivého stavu realitního trhu*

Emitent je vystaven specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájmného a aktivita konkurenčních pronajímatelů. Emitent bude generovat výnosy na splácení svých závazků především z příjmu z nájmného, přičemž externí faktory způsobující nepříznivý vývoj cen nájmného nebo cen nemovitostí mohou mít významný negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Emitenta a hodnotu Projektu.

Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti realitního trhu, který může způsobit pokles poptávky samotné. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na ceny nájmného a tím se negativně projevit na hospodářské výsledky Emitenta.

### Finanční rizika

Řízení finančního rizika Emitenta je zaměřeno na finanční rizika, kterým je Emitent vystaven v důsledku svých činností. Finanční rizika zahrnují riziko likvidity a tržní riziko (včetně měnového rizika, rizika úrokové sazby).

#### *Riziko likvidity*

Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta. Riziku likvidity může být Emitent dále vystaven, pokud se nepodaří včas nebo v dostatečné míře obsadit prostory určené k pronájmu například díky nevydařené rekonstrukce nebo nájemce nebude hradit nájmné řádně a včas, což by Emitentovi mohlo ohrozit schopnost Emitenta hradit své splatné závazky. K 30. 6. 2018 činila výše krátkodobých pohledávek 356 tis. Kč (k 30. 6. 2017: 86 mil. Kč), výše krátkodobých závazků dosáhla 401 mil. Kč (k 30. 6. 2017: 398 mil. Kč).

#### *Měnové riziko*

Měnové riziko je riziko vyplývající z otevřených pozic cizích měn, úročeného majetku a dluhů a změn měnových kurzů, úrokových sazeb. Emitent po obsazení Budovy Nájemcem bude čelit tržnímu riziku zejména ze skutečnosti, že nájmné bude inkasováno v eurech zatímco dluhopisy budou spláceny v Kč (po rekonstrukci má Nájemce platit nájmné 1.150.000 EUR bez DPH měsíčně). Emitent je tedy vystaven riziku, že v případě oslabení eura, popř. posílení české měny dochází k poklesu korunové hodnoty tohoto nájmného, což může mít negativní vliv na jeho schopnost dostát závazkům z Dluhopisů. Emitent neuzavírá žádné operace za účelem eliminace tržního rizika.

### Právní rizika

#### *Soudní a jiná řízení*

K datu vydání Prospektu Emitent není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů, do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit. Potenciální soudní spory by mohly omezit Emitenta v nakládání se svým majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na straně Emitenta a snížit jeho schopnost dostát závazkům z Dluhopisů.

#### *Riziko zahájení insolvenčního řízení*

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů („**Insolvenční zákon**“), stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po

lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dle Insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně; přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči Emitentovi podán, bude Emitent po neurčitou dobu omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně vyplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

#### *Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím*

Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je však předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či jednotlivých subjektů. Dodržování platných právních norem podléhá kontrole příslušných orgánů a jejich porušení může vést k uložení sankcí, včetně sankcí finančních či sankcí spočívajících v přerušení či zákazu činnosti. Ačkoli si Emitent není vědom žádného porušení platné legislativy a v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), nelze případné porušení a tomu odpovídající sankce v budoucnosti zcela vyloučit, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

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

#### *Obecná rizika spojená s Dluhopisy*

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

- (a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) přímo nebo odkazem;
- (b) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- (c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;

- (d) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především emisním podmínkám Dluhopisů a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- (e) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

#### *Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj*

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přeměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

#### *Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem*

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

#### *Riziko likvidity*

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

#### *Poplatky*

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora.



### *Riziko nesplacení*

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

### *Riziko předčasného splacení*

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů před datem jejich splatnosti, včetně předčasného splacení Dluhopisů na základě výlučného rozhodnutí Emitenta či v případě prodeje části aktiv, je Emitent oprávněn/povinen předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy nebo část jmenovité hodnoty všech dosud nesplacených Dluhopisů. V tomto případě je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového úplného předčasného splacení.

### *Zdanění*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění.

Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly "Zdanění a devizová regulace v České republice" tohoto Prospektu. Rovněž případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

### *Inflace*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflačním doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

### *Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů*

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení respektive, jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

### *Rizika vyplývající ze změny práva*

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoli záruka ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva

nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Vývoj a změny aplikovatelného práva, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Absence relevantní judikatury a neustálenost výkladu nových právních předpisů a z toho vyplývající právní nejistota, může mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

#### *Dluhopisy s pevnou úrokovou mírou*

Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v Emisních podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu ("tržní úroková sazba") se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

#### *Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů*

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Manažer bude oprávněn objednávkou Dluhopisů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodlení vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor moci uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tudíž může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

#### *Riziko neobvyklosti data první výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů*

Dle emisních podmínek Dluhopisů má první výplata úrokového výnosu z Dluhopisů nastat až po uplynutí 18 měsíců od Data emise. V této souvislosti existuje riziko, že se takové ustanovení emisních podmínek Dluhopisů může zdát pro některé budoucí Vlastníky dluhopisů neobvyklým. Neobvyklost se pak může negativně projevit v nenaplnění očekávání budoucích Vlastníků dluhopisů ohledně předpokládané výnosnosti jejich investice do Dluhopisů.

#### *Riziko nezřízení zástavního práva k podílům Emitenta*

Dluhy Emitenta z Dluhopisů mají být ve prospěch Vlastníků dluhopisů zajištěné mimo jiné zástavním právem prvního pořadí k veškerým podílům Emitenta, tj. k Datu prospektu k 10 ks kmenových listů ve jmenovité hodnotě 100 Kč („**Kmenové listy**“). Emitent zřídí zástavní právo ke Kmenovým listům nejpozději do 30 (třiceti) dnů po Datu emise; zástavní právo vznikne ke Kmenovým listům opatřených zástavním rubopisem Agentovi pro zajištění. Přestože se Emitent zavázal v zástavní smlouvě vyvinout veškeré úsilí a poskytnout veškerou součinnost pro zajištění zástavy do 30ti dnů ode dne Data emise, nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno v uvedené lhůtě. V takovém případě nebudou Dluhopisy zajištěny tímto zástavním právem ke Kmenovým listům, což může mít za následek zvýšení rizika, že investoři (Vlastníci dluhopisů) neobdrží při porušení povinností Emitenta veškeré platby související s Dluhopisy.

#### *Riziko nezřízení zástavního práva k nemovitostem*

Emitent zřídí zástavní právo druhého pořadí k Nemovitosti (Pozemku, jehož součástí je i Budova) s tím, že nejpozději 5 (pět) pracovních dnů před Datem emise podá příslušný návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí a toto doloží Agentovi pro zajištění (zástavní právo se stane prvním v pořadí po zániku

existujícího zástavního práva). Zajištění Dluhopisů tedy z velké části vznikne až po Datu emise, a to vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. Přestože se Emitent zavázal v zástavní smlouvě vyvinout veškeré úsilí a poskytnout veškerou součinnost pro zajištění zápisu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí v zákonné lhůtě, nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno v uvedené lhůtě. V takovém případě nebudou Dluhopisy představovat zajištěný finanční instrument, což může mít za následek zvýšení rizika, že investoři neobdrží při porušení povinností Emitenta veškeré platby související s Dluhopisy.

#### *Riziko zřízení zástavního práva k nemovitostem druhého pořadí*

Emitent zřídí zástavní právo k Nemovitosti, ve druhém pořadí s tím, že zástavní právo v prvním pořadí by mělo zaniknout v důsledku splacení jím zajištěných dluhů z výtěžku emise. Přestože Creditas jakožto stávající zástavní věřitel vystaví ve prospěch Emitenta, tzv. pay-off letter, ve kterém potvrdí, že v případě zaplacení stanovené částky na jeho účet zástavní právo prvního pořadí zanikne a že poskytne veškerou součinnost nezbytnou k výmazu zástavního práva, Emitent nemůže zaručit, že částka uvedená v pay-off letteru bude přesná, resp. že stávající věřitel poskytne součinnost nezbytnou k výmazu zástavního práva. V takovém případě by hrozilo, že výtěžek ze zpeněžení nemovitostí bude přednostně použit ve prospěch stávajícího zástavního věřitele, resp. že stávající zástavní věřitel bude mít právo ovlivňovat průběh realizace Zajištění.

#### *Riziko chyby znaleckého ocenění*

Tržní hodnota Nemovitosti byla stanovena dle znaleckého posudku vypracovaného nezávislým znalcem (Ing. Petrem Ortem, Ph.D., autorizovaným ing., se sídlem Moulíkova 2239/3, 150 05 Praha 5 – Smíchov, soudního znalce v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti), když znalec ocenil jak současnou hodnotu Nemovitosti (cca 388 mil. Kč), tak hodnotu Nemovitosti po předpokládané rekonstrukci cca 611 mil. Kč. Jakkoli Emitent ani Agent pro zajištění nemají žádné důvody zpochybňovat závěry znalce, je nutné vzít v potaz, že v řadě případů jsou závěry znalce částečně založeny na subjektivních odhadech, předpokladech či jiných informacích, které Emitent ani Agent pro zajištění nejsou schopni ve všech případech nezávisle ověřit; v této souvislosti Emitent ani Agent pro zajištění nevykonali jakoukoli prověrku správnosti ocenění. Emitent ani Agent pro zajištění tak nemohou obecně vyloučit možnost vzniku chyby nebo jiného nedostatku v ocenění nemovitostí sloužících jako Zajištění. Zajištění nemusí postačovat k pokrytí všech dluhů z Dluhopisů.

Hodnota Zajištění je z velké části závislá na úspěšnosti Projektu a průběhu realizace rekonstrukce Budovy. Pokud neproběhne rekonstrukce Budovy, hodnota Zajištění bude nižší než jmenovitá hodnota vydaných Dluhopisů. Stejně tak bude hodnota Zajištění nižší než jmenovitá hodnota vydaných Dluhopisů po dobu trvání rekonstrukce (zejména v úvodní fázi provádění rekonstrukce). Hodnota Zajištění může dále v důsledku různých faktorů kolísat i po dokončení rekonstrukce v čase a může být v okamžiku realizace Zajištění nižší, než je objem splatných dluhů z Dluhopisů (tj. zejména jejich jmenovitá hodnota a narostlý a dosud neplacený úrok).

Výtěžek z realizace Zajištění se dále snižuje o náklady Agentu pro zajištění a případné další náklady třetích stran spojené s výkonem Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění ve výši 3 % z výtěžku realizace Zajištění (nebude-li uhrazena Emitentem). Existuje tedy riziko, že v případě realizace zástavního práva k nemovitostem či zástavního práva k podílům Emitenta nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům dluhopisů plně postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem. Dále existuje riziko, že nemovitosti či jiná aktiva sloužící jako Zajištění bude obtížné či v důsledku nezájmu nemožné v rámci realizace Zajištění zpeněžit nebo že proces prodeje bude nezvykle dlouhý – všechny tyto skutečnosti mohou mít za následek, že pohledávky Vlastníků dluhopisů za Emitentem nebudou plně a v rozumném čase uspokojeny.

### *Riziko nepředvídatelné události*

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta, splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve kterém jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

### *Riziko spojené s Agentem pro zajištění*

Zajištění se zřizuje na jméno Agent pro zajištění ve smyslu § 2010 odst. 1 občanského zákoníku ve prospěch Vlastníků dluhopisů. Zajištění zřízené na jméno Agent pro zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů je způsob zajištění, který nebyl v České republice pravidelně používán a v rozhodovací praxi dosud řešen.

Agent pro zajištění je správcem zajištění ve smyslu § 2010 odst. 2 občanského zákoníku; Agent pro zajištění spravuje zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a v této souvislosti vystupuje v postavení jejich společného zástupce ve smyslu Zákona o dluhopisech. Agent pro zajištění není v daném případě společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisu, ale je osobou na jejíž jméno je Zajištění zřízeno, a dále spravuje a případně realizuje Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů. Veškeré Zajišťovací smlouvy uzavírá pouze Agent pro zajištění. Správa zástavního práva k nemovitostem a jiným vybraným aktivům je způsob správy zajištění, který nebyl v České republice pravidelně používán a v rozhodovací praxi dosud řešen.

Vlastníci dluhopisů nejsou podle Emisních podmínek oprávněni se přímo domáhat uspokojení z realizace Zajištění, ale pouze prostřednictvím Agent pro zajištění za podmínek stanovených emisními podmínkami Dluhopisů.

Emitent dále nemůže vyloučit, že nedojde ke změně Agent pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu mezi Emitentem a Agentem pro zajištění, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru Agent pro zajištění postupuje s dostatečnou obezřetností, případný nový Agent pro zajištění nemusí mít obdobnou zkušenost a znalost jako stávající Agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat peněžité pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi a Zajištění a tím může být ohroženo uspokojení pohledávek jednotlivých Vlastníků dluhopisů a realizace Zajištění.

Agent pro zajištění není povinen jednat na základě rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů, pokud by takové rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů bylo dle názoru Agent pro zajištění v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy. Emitent nemůže vyloučit, že takové nerespektování rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů, pokud by se ukázalo jako nesprávné, sníží či znemožní úspěšnou realizaci Zajištění.

### *Riziko absence judikatury ve vztahu k činnosti Agent pro zajištění jako správce Zajištění*

Jelikož české soudy nemají zkušenosti s rozhodováním o roli, právech a povinnostech Agent pro zajištění, jakožto osoby na jejíž jméno je ve prospěch věřitele (Vlastníků dluhopisů) zřízeno Zajištění podle § 2010 odst. 1 občanského zákoníku a správce takového zajištění podle § 2010 odst. 2 občanského zákoníku, ani s interpretací některých ustanovení obsažených v Emisních podmínkách, nemůže Emitent zaručit, že jakékoli rozhodnutí soudu negativně neovlivní postavení Vlastníků dluhopisů, kteří nejsou v postavení zajištěného věřitele, Zajištění či jeho realizaci. Ačkoliv se tedy Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí, aby Zajištění bylo platně a funkčně zřízeno, nelze vyloučit případné problémy při jeho zápisu či výkonu. Nelze vyloučit ani budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost Zajištění.

### *Riziko selhání Agentu pro zajištění*

Přestože Emitent předpokládá, že s Agentem pro zajištění bude uzavřena smlouva, kterou bude Agent pro zajištění vázán řádně hájit zájmy Vlastníků dluhopisů, a přestože Agentem pro zajištění je J&T Banka (tj. společnost s bankovní licenci), pokud jde o zajištění pohledávek z Dluhopisů, existuje riziko, že Agent pro zajištění své povinnosti nebude vždy a ve všech ohledech řádně plnit nebo že uvedenou smlouvu ukončí v nevhodný čas nebo aniž by poskytnul Emitentovi součinnost potřebnou pro výměnu Agentu pro zajištění, což může způsobit poškození práv Vlastníků dluhopisů. Nelze vyloučit, že za určitých okolností může být současný Agent pro zajištění vystaven riziku insolvenčního či jiného řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění.

Emitent dále nemůže vyloučit, že nedojde ke změně Agentu pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu mezi Emitentem a Agentem pro zajištění, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru Agentu pro zajištění postupuje s dostatečnou obezřetností, případný nový Agent pro zajištění nemusí mít obdobnou zkušenost a znalost jako stávající Agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat peněžité pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi a Zajištění a tím může být ohroženo uspokojení pohledávek jednotlivých Vlastníků dluhopisů a realizace Zajištění. Navíc takováto změna Agentu pro zajištění (spojená s postoupením nebo opakovaným zřízením Zajištění) představuje za určitých okolností riziko pro vykonatelnost a právní účinnost Zajištění.

### *Riziko zajištění formou zastavení pohledávek na vázaném účtu*

Jednou ze složek tvořících Zajištění je zástavní právo na pohledávky na vázaném účtu vedeném pro Emitenta společností J & T BANKA, a.s. (Administrátor, Manažer a Agent pro zajištění), které bylo zřízeno ve prospěch Vlastníků dluhopisů. Takovýto typ zajištění je obecně považován za bezpečný a jeho případný výkon relativně bezproblémový. Z právního hlediska představují prostředky na vázaném účtu pohledávku z účtu vůči společnosti J & T BANKA, a.s. Vlastníci dluhopisů tak budou vystaveni kreditnímu riziku. V případě selhání společnosti J & T BANKA, a.s. formou úpadku může být proto hodnota zajištění hotovostí snížena až eliminována.

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

V případě realizace Zajištění bude výtěžek z realizace zajištění v dispozici (v držbě) Agentu pro Zajištění až do jeho předání Administrátorovi, přičemž před samotným předáním bude krácen mimo jiné o náhradu nutných nákladů Agentu pro zajištění vynaložených na realizaci Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění (nebude-li uhrazena Emitentem). V závislosti na způsobu realizace Zajištění může být nutné či vhodné za tímto účelem angažovat třetí strany, které si mohou za tyto služby účtovat další poplatky, jejichž přesnou výši není možné k Datu prospektu specifikovat, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu. Agent pro zajištění má také právo požadovat zálohu a odškodnění za jakýkoli výdaj, újmu nebo dluh, který mu vzniknul (jinak než hrubou nedbalostí nebo úmyslným jednáním Agentu pro zajištění), když jednal jako Agent pro zajištění v rámci výkonu jeho oprávnění, což může dále snižovat výtěžek z realizace Zajištění.

Pro případnou realizaci Zajištění v rámci insolvenčního řízení (pokud nebudou materializována rizika uvedená shora), platí k Datu prospektu, že Vlastníci dluhopisů budou mít právo na výtěžek ze zpeněžení Zajištění v omezeném rozsahu.

## ODPOVĚDNÉ OSOBY

### Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu


Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost **TD GAMA s.r.o.**, IČO: 040 15 843, se sídlem Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 241416, za kterou jedná níže podepsaný jednatel.

### Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

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

V Praze ke dni Data prospektu

Za **TG Gama s.r.o.**



---

Jméno: Michal Kosáč  
Pozice: jednatel

## ZÁKLADNÍ INFORMACE, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

### Osoby zúčastněné na Emisi

*Manažer, administrátor, agent pro výpočty, koteční agent a agent pro zajištění*

Emitent pověřil Manažera, tj. společnost **J&T BANKA, a.s.**, činností spojenou se zabezpečením umístění Dluhopisů a kotečního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na regulovaný trh BCPP. Manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat.

Emitent pověřil Manažera, tj. společnost **J&T BANKA, a.s.**, též činnostmi (i) administrátora (platebního zástupce) v souvislosti s prováděním plateb souvisejících s Dluhopisy, (ii) agenta pro výpočty v souvislosti se stanovením výnosu z Dluhopisů a (iii) činností Agentu pro zajištění, na jehož jméno a ve prospěch Vlastníků dluhopisů bude zřízeno zajištění dluhů z Dluhopisů a který bude toto zajištění spravovat.

*Aranžér*

Emitent pověřil Aranžéra, tj. společnost **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, činností spojenou s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s emisí Dluhopisů.

*Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi*

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

### Podmínky nabídky

*Podmínky, statistické údaje o nabídce, očekávaný harmonogram a podmínky žádosti o nabídku*

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota veřejně nabízených Dluhopisů je 400.000.000 Kč, přičemž Emitent může rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až do výše 600.000.000 Kč a to za podmínek upravených v článku 3.2. (*Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a lhůta pro upisování dluhopisů*) Emisních podmínek.

Manažer je dále zmocněn zrušit emisí Dluhopisů, pokud by se nepozdařilo upsat alespoň Dluhopisy s celkovou jmenovitou hodnotou 200.000.000 Kč.

Dluhopisy budou veřejně nabízeny k úpisu a koupi prostřednictvím Manažera po dobu od 26. 11. 2018 do 21. 11. 2019 (dále jen „**Nabídkové období**“).

Dluhopisy budou nabízeny všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.

Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená

jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi e-mailem bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručení tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebyla stanovena. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů.

Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných dluhopisů daným upisovatelem. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera nejpozději do data provedení pokynu.

Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy.<sup>3</sup> Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Zejména, pokud není upisovatel Dluhopisů sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce účastníka Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro primární vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících emisi Dluhopisů budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.tdgama.com](http://www.tdgama.com), v sekci „*Dluhopis*“, v části označené jako „*Pro investory*“ oddíl „*Informace pro investory*“ a na webových stránkách Manažera, [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci Emise cenných papírů, a to bezprostředně po jejím ukončení.

#### *Emisní kurz a poplatky*

Emisní kurz („**Emisní kurz**“) všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.

Při veřejné nabídce činěné Emitentem prostřednictvím Manažera bude Emisní kurz pravidelně uveřejňován na webových stránkách Manažera v sekci „*Informační povinnosti – emise cenných papírů*“.

---

<sup>3</sup> K Datu prospektu k vypořádání dochází zpravidla v den následující po dni zadání příkazu k vypořádání.



Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů a poplatky za vedení účtu cenných papírů, a to podle aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. Aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v části Důležité informace, pododkaz Sazebník poplatků.

Poplatky spojené s nabytím Dluhopisů činí k Datu prospektu 0,15 % z objemu transakce (tj. emisní nebo kupní ceny), minimálně 2.000 Kč.

#### *Přijetí k obchodování a náklady na přijetí k obchodování*

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování dne 11. 12. 2018 nebo okolo tohoto data. Celkový objem Dluhopisů přijímaných k obchodování na Regulovaném trhu BCPP bude odpovídat celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů. K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP 50.000 Kč a 10.000 Kč roční poplatek z obchodování. Pokud se investor rozhodne nabýt Dluhopisy na regulovaném trhu BCPP, budou mu účtovány poplatky dle sazebníku příslušného člena BCPP a v závislosti na velikosti pokynu.

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

#### *Souhlas Emitenta s použitím Prospektu*

Emitent souhlasí s použitím Prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to výhradně v České republice a v průběhu nabídkového období.

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

Souhlas s použitím Prospektu byl udělen pro celou dobu trvání nabídkového období, které je vymezeno následující lhůtou: od 26. 11. 2018 do 21. 11. 2019.

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

**Údaje o podmínkách nabídky jakéhokoliv finančního zprostředkovatele budou pokrytny v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem.**

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

#### **Výtěžek emise a důvody nabídky a použití výnosů**

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy Emise, tj. náklady na odměnu Vedoucího manažera, náklady na odměnu Aranžéra, náklady na právní poradce, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s Emisí či s jejím umístěním na trhu, budou pohybovat kolem 10 000 000 Kč v případě vydání celého předpokládaného objemu Dluhopisů k datu Emise. Emitent očekává, že celkový výtěžek Emise bude v takovém případě přibližně 390 000 000 Kč.

Záměrem Emitenta je použít prostředky získané emisí Dluhopisů takto (uváděné oblasti jsou seřazeny v poradí odpovídajícím prioritám Emitenta):

- Splacení úvěru poskytnutého Creditas

Výnosy z emise Dluhopisů budou primárně použity na úhradu úvěru poskytnutého Emitentovi Creditas se splatností dne 31. 12. 2018, jehož výše bude ke dni 11. 12. 2018 představovat částku 249.477.058,90 Kč.

- Financování rekonstrukce Budovy

Emitent hradí veškeré náklady související s rekonstrukcí Budovy a její přeměnou na hotel. Zejména se bude jednat o financování realizace samotné rekonstrukce z titulu smlouvy o dílo. Celková výše nákladů na rekonstrukci by se měla pohybovat kolem 100 mil. Kč.

- Splacení půjčky

Část výtěžku může být použita na splacení půjčky společnostka (včetně výplaty úroků) (zůstane-li část výtěžku disponibilní), ale v důsledku takového splacení splátek nesmí dojít k porušení příslušných ukazatelů v emisních podmínkách Dluhopisů.

- Dluhy z Dluhopisů

Zbylé prostředky (zůstane-li část výtěžku disponibilní) mohou být Emitentem použity na výplatu dluhů Emitenta vyplývajících z nebo vzniklých v souvislosti s Dluhopisy.

Emitent očekává, že výtěžek z emise Dluhopisů bude postačovat ke splacení úvěru Creditas, k financování rekonstrukce Budovy a k alespoň částečnému splacení půjčky společnostka. Emitent též očekává existenci minimálního zůstatku, jenž má být použit na splacení alespoň části dluhů vzniklých v souvislosti s Dluhopisy.

## OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ

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

Emitent zejména upozorňuje potenciální investory do Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány podle zákona o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 („*Securities Act of 1933*“) v platném znění („**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou residenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S („*Regulation S - Rules Governing Offers and Sales Made Outside the United States Without Registration Under the Securities Act of 1933*“) vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Osoby, kterým se dostane tento Prospekt do držení, jsou povinny seznámit se se všemi výše uvedenými omezeními, které se na ně mohou vztahovat a takováto omezení dodržovat. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji, ani výzvu k zadávání nabídek k nákupu Dluhopisů v jakémkoliv státě.

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

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

## ZNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK

*Tato kapitola obsahuje popis Dluhopisů vydávaných Emitentem v rozsahu znění Emisních podmínek ve smyslu Zákona o dluhopisech. Tyto Emisní podmínky, včetně vydání samotných Dluhopisů, byly schváleny rozhodnutím jednatele Emitenta dne 13. 9. 2018. Jiná usnesení, povolení a schválení, na jejichž základě Dluhopisy by byly vytvořeny nebo emitovány, se nevyžadují.*

### EMISNÍ PODMÍNKY

Tyto emisní podmínky („**Emisní podmínky**“) upravují ve smyslu § 8 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“), práva a povinnosti společnosti **TD GAMA s.r.o.**, IČO: 040 15 843, se sídlem Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 241416 („**Emitent**“), ve vztahu k zajištěným zaknihovaným dluhopisům vydaných Emitentem podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,25 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých), která může být dále zvýšena až do výše 600.000.000 Kč (slovy: šest set milionů korun českých), se splatností v roce 2023 („**Dluhopisy**“), a vlastníků Dluhopisů („**Vlastník dluhopisu**“).

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773 („**Regulovaný trh**“), a předpokládá, že obchodování s Dluhopisy bude zahájeno dne 11. 12. 2018 nebo okolo tohoto data.

Zavazuje-li se v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby mu třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Dlužník ve smyslu § 1769, věta druhá zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“), tedy že třetí osoba splní, co bylo ujednáno.

### 1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

#### 1.1 Emitent

Emitentem Dluhopisů je společnost **TD GAMA s.r.o.**, IČO: 040 15 843, se sídlem Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 241416. Společníky Emitenta ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek jsou Michal Kosáč, dat. nar. 19. 10. 1983, bytem Petra Jilemnického 5/4, 01851 Nová Dubnica, Slovenská republika s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 50 % a Josef Koller, dat. nar. 10. 10. 1970, bytem U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 50 % („**Společníci**“).

#### 1.2 Forma, podoba, jmenovitá hodnota, ISIN, druh

Dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele vydávané Emitentem podle Zákona o dluhopisech. Dluhopisy jsou vydávány v předpokládaném celkovém počtu 40.000 (čtyřicet tisíc) kusů, každý o jmenovité hodnotě 10.000 Kč (deset tisíc korun českých). Dluhopisy budou úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši uvedené v článku 4.1 těchto Emisních podmínek. Název emise Dluhopisů je “TD GAMA 5,25/23” a ISIN je CZ0003520520. Dluhopisy jsou vydávány jako nepodřízené a zajištěné, jak je blíže popsáno v článku 2 těchto Emisních podmínek.

#### 1.3 Evidence a Vlastník Dluhopisu

Dluhopisy jsou vedeny v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů („**Centrální evidence**“) vedené společností **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ

110 05, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („**Centrální depozitář**“).

Vlastníkem dluhopisu je, není-li prokázán opak, osoba, pro kterou je v rámci evidence zaknihovaných cenných papírů veden Centrálním depozitářem nebo osobou oprávněnou vést evidenci navazující na centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, účet vlastníka („**Účet vlastníka**“), na které je Dluhopis evidován.

Jestliže Emisní podmínky, právní předpisy nebo pravomocné rozhodnutí soudu doručené Emitentovi nestanoví jinak, bude Emitent pokládat každého, na jehož Účtu vlastníka je příslušný Dluhopis evidován, za Vlastníka dluhopisu. Osoba, která bude Vlastníkem dluhopisu a která nebude mít z jakéhokoli důvodu zapsán tento Dluhopis na Účtu vlastníka, je povinna o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisu neprodleně informovat Emitenta.

#### **1.4 Převody Dluhopisů**

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na Účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na Účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.

#### **1.5 Oddělení práva na výnos, předkupní a výměnná práva**

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

#### **1.6 Převoditelnost Dluhopisů**

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 9.3(a) těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v článku 9.3(a) těchto Emisních podmínek).

#### **1.7 Povinnost splatit jmenovitou hodnotu**

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

#### **1.8 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)**

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

#### **1.9 Schválení a povolení**

Tyto Emisní podmínky, jakož i vydání Dluhopisů, bylo schváleno rozhodnutím jednatele Emitenta dne 13. 9. 2018. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

#### **1.10 Rovné postavení**

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

## 1.11 Status dluhů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním ve prospěch Vlastníků dluhopisů spravovaným Agentem pro zajištění (jak jsou oba tyto pojmy definovány níže), které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a srovnatelným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů.

## 2. ZAJIŠTĚNÍ DLUHŮ Z DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

### 2.1 Zajištění dluhů

Dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny následujícím způsobem:

(a) zástavním právem druhého pořadí (které by se za podmínek uvedených v těchto Emisních podmínkách mělo stát zástavním právem prvního pořadí) k následující nemovité věci ve vlastnictví Emitenta v katastrálním území Malá strana, obec Praha:

- pozemek parc. č. 845 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 964 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č. p. 126, část obce Malá Strana, způsob využití: objekt k bydlení,

zapsané k Datu prospektu na listu vlastnictví č. 277 pro katastrální území Malá Strana, obec Praha;

(uvedená nemovitost dále jen „**Nemovitost**“, uvedené zástavní právo dále jen „**Zástavní právo k Nemovitostem**“)

(b) zástavním právem prvního pořadí k veškerým podílům Emitenta, tj. ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek k 10 ks kmenových listů ve jmenovité hodnotě 100 Kč (uvedené kmenové listy dále jen „**Kmenové listy**“; uvedené zástavní právo dále jen „**Zástavní právo ke Kmenovým listům**“);

(c) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze smlouvy o vedení účtu č. 2032137/5800 vedeného pro Emitenta společností **J & T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1731 (uvedená společnost dále jen „**J&T Banka**“); uvedený účet dále jen „**Vázaný účet**“; uvedené zástavní právo dále jen „**Zástavní právo k Vázanému účtu**“).

(Zástavní právo k Nemovitostem, Zástavní právo ke Kmenovým listům a a Zástavní právo k Vázanému účtu se dále označuje společně též jako „**Zajištění**“). Současně se zřízením Zajištění budou zřízena v rozsahu přípustném právními předpisy věcněprávní omezení v dispozicích s předmětem Zajištění.

Zajištění bude účinné i po jakékoliv změně Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek. Pokud Zajištění poskytne jiná osoba než Emitent, zavazuje se Emitent zajistit, aby taková osoba souhlasila s příslušnou změnou Emisních podmínek.

Tržní hodnota Nemovitosti k 24. 10. 2018 činí 388.000.000 Kč (stávající cena) a 611.000.000 Kč (budoucí cena po rekonstrukci) (zjištěná na základě znaleckého posudku Ing. Petra Orta, Ph.D., autorizovaného ing., se sídlem Moulíkova 2239/3, 150 05 Praha 5 – Smíchov, soudního znalce v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti) ze dne 30. 10. 2018.

## 2.2 Agent pro zajištění

Zajištění bude zřízeno ve prospěch Vlastníků dluhopisů ve smyslu § 2010 odst. 1 Občanského zákoníku na jméno společnosti J & T Banka, která jej bude ve smyslu § 2010 odst. 2 Občanského zákoníku rovněž ve prospěch Vlastníků dluhopisů spravovat (J&T Banka v postavení osoby na jejíž jméno je jistota zřízena a správce jistoty nebo jakákoliv jiná osoba, která J&T Banku v tomto postavení nahradí „**Agent pro zajištění**“). Pro vyloučení pochybností se uvádí, že na činnost Agent pro zajištění se nepoužije § 1868 odst. 1 Občanského zákoníku. Agent pro zajištění není (pro vyloučení pochybností) společným a nerozdílným věřitelem Emitenta.

Úpisem Dluhopisů ustanovuje každý Vlastník dluhopisu (upisovatel) Agent pro zajištění, aby v jeho prospěch přijal a spravoval Zajištění a aby svým jménem a na účet příslušného Vlastníka dluhopisu vykonával všechna práva, která vyplývají ze Zajištění za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a Zajišťovacími smlouvami (jak je tento pojem definován níže).

V případě změny vlastnictví Dluhopisů zůstávají práva a povinnosti Agent pro zajištění jako správce ve smyslu § 2010 odst. 2 Občanského zákoníku nedotčena a koupí Dluhopisů ustanovuje každý Vlastník dluhopisu Agent pro zajištění, aby spravoval v jeho prospěch Zajištění a aby svým jménem a na účet příslušného Vlastníka dluhopisu vykonával všechna práva, která vyplývají ze Zajištění za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a Zajišťovacími smlouvami (jak je tento pojem definován níže).

Dojde-li ke změně v osobě Agent pro zajištění, nemá toto vliv na existenci, rozsah a trvání Zajištění.

Úpisem či koupí Dluhopisů dále každý Vlastník dluhopisů souhlasí s tím, že Agent pro zajištění současně jedná v roli manažera emise Dluhopisů (a současně Administrátora, Agent pro výpočty a osoby pověřené výkonem služeb spojených s uvedeným Dluhopisů na příslušný regulovaný trh). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je blíže upraven smlouvou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění („**Smlouva s Agentem pro zajištění**“), která je v případě J & T Banka obsažena ve Smlouvě s administrátorem (jak je tento pojem definován níže). Vztah mezi Vlastníky dluhopisů a Agentem pro zajištění se řídí Smlouvou s Agentem pro zajištění, těmito Emisními podmínkami a příslušnými ustanoveními právních předpisů. Nestanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů jinak, Agent pro zajištění má vůči Vlastníkům dluhopisů pouze povinnosti výslovně stanovené těmito Emisními podmínkami. Za účelem vyloučení pochybností veškerá omezení odpovědnosti obsažená ve Smlouvě s administrátorem se uplatní tak, jako by byla obsaženo v těchto Emisních podmínkách.

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění se řídí Smlouvou s administrátorem (jejíž součástí je i smlouva s Agentem pro zajištění) a příslušnými ustanoveními právních předpisů.

## 2.3 Dokumentace týkající se Zajištění a Agent pro zajištění

Zájemcům o Dluhopisy (a následně Vlastníkům dluhopisů) budou k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 12.2 těchto Emisních podmínek) kopie:

- (a) smluv, na základě nichž se zřizuje Zajištění („**Zajišťovací smlouvy**“), a
- (b) Smlouvy s Agentem pro zajištění, která je v případě J&T Banky součástí Smlouvy s Administrátorem (s výjimkou ujednání o odměně).

Zájemcům o dluhopisy (a následně Vlastníkům dluhopisů) se doporučuje, aby se s těmito Smlouvami seznámili, neboť obsahují práva a povinnosti Emitenta a Agent pro zajištění nad rámec těchto Emisních podmínek, omezení odpovědnosti Agent pro zajištění, způsob případného zpeněžení Zajištění a jsou důležité pro uspokojení dluhů z Dluhopisů v případě, že Emitent dluhy z Dluhopisů nesplní řádně a včas.

Úpisem či koupí Dluhopisů každý Vlastník dluhopisu potvrzuje, že se seznámil se Zajišťovacími smlouvami a Smlouvou s Agentem pro zajištění a že s těmito podmínkami souhlasí.

#### **2.4 Zřízení Zajištění a zánik stávajícího zajištění k Nemovitostem**

Zástavní právo k Nemovitosti bude zřízeno zástavní smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění a vznikne vkladem do katastru nemovitostí. Zástavní smlouva bude uzavřena a návrh na vklad Zástavního práva k Nemovitosti bude podán Emitentem nejpozději do 5 (pěti) dnů před Datem emise (jak je definován v článku 3.1 těchto Emisních podmínek). Emitent zajistí, že Zástavní právo k Nemovitosti bude vloženo do katastru nejpozději do 60 dnů od podání návrhu na vklad. Zástavní právo bude zřízeno jako právo druhého pořadí, stane se však právem prvního pořadí poté, co dojde k výmazu zástavního práva společnosti **Banka CREDITAS a.s.**, IČO: 634 92 555, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 10892 („**Creditas**“) vloženo do katastru nemovitostí pod č.j. V-68136/2016 („**Existující zástavní právo Creditas**“) v důsledku refinancování stávajícího dluhu vůči Creditas z čistého výtěžku emise. Nejpozději k Datu emise předloží/zpřístupní Emitent Agentovi pro zajištění postupem podle těchto Emisních podmínek dokument ve formě a s obsahem schváleným Agentem pro zajištění, vystavený Creditas a obsahující mimo jiné (i) vyčíslení dluhu Emitanta vůči Creditas ke konkrétnímu dni; (ii) potvrzení, že v případě uhrazení dluhu podle bodu (i) ke konkrétnímu dni Existující zástavní právo Creditas spolu se souvisejícími omezeními zapsanými v katastru nemovitostí zanikne a (iii) závazek Creditas vystavit do pěti (5) pracovních dnů od splacení dluhu Emitanta vůči Creditas potvrzení o splacení dluhu Emitanta vůči Creditas a zániku Existujícího zástavního práva Creditas spolu se souvisejícími omezeními zapsanými v katastru nemovitostí.

Emitent zajistí, že Existující zástavní právo Creditas spolu se souvisejícími omezeními zapsanými v katastru nemovitostí bude vymazáno z katastru nemovitostí nejpozději do 3 kalendářních měsíců od Data emise.

Zástavní právo ke Kmenovým listům bude zřízeno zástavní smlouvou uzavřenou mezi Společníky, Emitentem a Agentem pro zajištění a vznikne předáním Kmenových listů opatřených zástavním rubopisem Agentovi pro zajištění nejpozději do 30 (třiceti) dnů od Data emise.

Zástavní právo k Vázanému účtu bude zřízeno zástavní smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění nejpozději k Datu emise. Emitent poskytne Agentovi pro zajištění veškerou dokumentaci prokazující zřízení a existenci Zajištění bez zbytečného prodlení poté, co bude zřízeno (s výjimkou dokumentace, kterou má Agent pro zajištění k dispozici jako strana Zajišťovacích smluv).

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

#### **2.5 Postup v případech prodlení se zřízením Zajištění, prodlení s výmazem stávajících zástavních práv souvisejících omezení nebo neplatnosti či neúčinnosti Zajištění**

Pokud (i) nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtě uvedené v článku 2.4 těchto Emisních podmínek (ii) nedojde k výmazu Existujícího zástavního práva Creditas a souvisejících omezení z katastru nemovitostí ve lhůtě uvedené v článku 2.4 těchto Emisních podmínek či (iii) dojde částečně či zcela k zániku zřízeného Zajištění nebo vyjde-li najevo, že Zajištění nevzniklo nebo nevzniklo platně a účinně, je Emitent povinen neprodleně o této skutečnosti informovat Vlastníky dluhopisů způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek. Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni požadovat postupem podle článku 13.2 těchto Emisních podmínek předčasné splacení Dluhopisů s tím, že se v tomto případě postupuje obdobným způsobem jako v Případě neplnění povinností (jak je tento pojem definován níže) podle článku 10 těchto Emisních podmínek.

Emitent je oprávněn svolat Schůzi (jak je tento pojem definován níže), na které odůvodní nezřízení Zajištění či jeho neplatnost (neúčinnost) a na které navrhne Schůzi další postup. Schůze může rozhodnout o dalším



postupu, včetně případného prodloužení doby ke zřízení Zajištění či stanovení doby k novému zřízení Zajištění s tím, že Vlastníci dluhopisu, kteří hlasovali pro případné prodloužení doby ke zřízení Zajištění či stanovení doby k novému zřízení Zajištění, nebudou oprávněni požadovat předčasné splacení Dluhopisů, a to až do doby, kdy se Emitent případně dostane do prodlení s plněním povinností dle rozhodnutí Schůze.

## **2.6 Změna Agentů pro zajištění**

V případě, že (i) Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci z jakéhokoliv důvodu vykonávat funkci Agentů pro zajištění, (ii) Agent pro zajištění podstatně poruší povinnosti při výkonu funkce Agentů pro zajištění a toto porušení nebude napraveno ze strany Agentů pro zajištění ani v dodatečně přiměřené lhůtě, nebo (iii) Agent pro zajištění rezignuje na svou funkci, Emitent (za předpokladu, že tato změna negativně neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů):

- (a) bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agentů pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou osobu s oprávněním k funkci Agentů pro zajištění vykonávat;
- (b) neprodleně uzavře s novým Agentem pro zajištění dokumentaci, která bude nezbytná, aby byl nový Agent pro zajištění ve vztahu k Zajištění ve shodném právním postavení se stejnými právy a povinnostmi jako stávající Agent pro zajištění a aby byl tento zapsán v příslušných registrech ve vztahu k Zajištění;
- (c) oznámí výměnu Agentů pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13.1 těchto Emisních podmínek.

Pokud Emitent neurčí nástupce Agentů pro zajištění v souladu s písmenem (a) tohoto článku 2.6, nástupce Agentů pro zajištění bude určen Schůzí.

Ke změně v osobě Agentů pro zajištění nedojde dříve než k okamžiku, kdy nový agent pro zajištění uzavře s Emitentem smlouvu s obsahem shodným jako smlouva podle článku 2.2 (ve vztahu k Agentovi pro zajištění) a kdy veškerá práva a závazky Agentů pro zajištění ze smlouvy podle článku 2.3 (ve vztahu k Agentovi pro zajištění) a ze Zajišťovacích smluv zřizujících Zajištění a veškerá práva Agentů pro zajištění ve vztahu k Zajištění (včetně pořadí Zajištění) byla nabyta, přešla nebo byla převedena na nástupce Agentů pro zajištění. Každý nový agent pro zajištění a každá z ostatních stran budou mít vůči sobě navzájem stejná práva a povinnosti, jaké by měli v případě, že by jmenovaný nástupce byl původní stranou.

Emitent bude při změně Agentů pro zajištění vždy postupovat tak, aby v každý okamžik trvání dluhů z Dluhopisů existovala osoba, na jejíž jméno je Zajištění zřízeno. Agent pro zajištění se zavazuje poskytnout Emitentovi a novému agentovi pro zajištění součinnost nezbytnou pro své nahrazení novým agentem pro zajištění.

## **2.7 Práva a povinnosti Agentů pro zajištění**

Agent pro zajištění se zavazuje vykonávat svou funkci s odbornou péčí. Nestanoví-li tyto Emisní podmínky jinak, Agent pro zajištění je vázán pokyny schválenými rozhodnutím Schůze ohledně toho, jak má vykonávat práva ve vztahu k Zajištění (viz článek 2.8). Jakékoliv pokyny schválené rozhodnutím Schůze budou ve vztahu k realizaci Zajištění závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů a žádný Vlastník dluhopisu nebude mít žádná práva vůči Emitentovi či Agentovi pro zajištění vzniklá v důsledku toho, že s daným rozhodnutím Schůze takový Vlastník dluhopisu nesouhlasí.

Agent pro Zajištění však nebude vázán rozhodnutím Schůze, pokud by takové rozhodnutí bylo v rozporu s právními předpisy, Zajišťovacími smlouvami nebo těmito Emisními podmínkami. V takovém případě bude Agent pro Zajištění oprávněn (nikoliv však povinen) postupovat na základě svého vlastního uvážení v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

Agent pro zajištění není povinen:

- (a) postupovat při uplatňování svých práv podle pokynů jednotlivých Vlastníků dluhopisů;
- (b) prověřovat či kontrolovat právní titul jakékoliv osoby k majetku, který je předmětem Zajištění;
- (c) mít u sebe Zajišťovací smlouvy nebo jiné dokumenty v souvislosti s majetkem, ke kterému se zřizuje Zajištění s tím, že Agent pro zajištění je oprávněn složit takové dokumenty do úschovy bance poskytující takové služby, notáři či advokátovi; a
- (d) prověřovat ani sledovat, zda došlo k porušení povinností Emitenta z Dluhopisů nebo z těchto Emisních podmínek;
- (e) přezkoumávat vhodnost, přesnost ani úplnost jakéhokoli tvrzení či informace, které obdržel v souvislosti se Zajištěním;
- (f) činit jakékoliv další jednání či úkony v souvislosti se Zajištěním či Dluhopisy, včetně zjišťování jakýchkoliv skutkových okolností.

Agent pro zajištění je oprávněn (na základě svého vlastního uvážení):

- (a) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění těchto Emisních podmínek ze strany Emitenta;
- (b) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů (resp. Oprávněných osob) další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním;
- (c) spolehnout se na (i) obsah jakéhokoli dokumentu, o kterém se domnívá, že je pravý a pravdivý a že byl podepsán oprávněnou osobou a (ii) tvrzení určité osoby, o které se může domnívat, že jej tato osoba učinila po ověření relevantních skutečností nebo že tyto skutečnosti mohla znát;
- (d) využít služeb odborného poradce jím vybraného, uhradit mu odměnu za poskytnutí příslušných služeb a spolehnout se na jeho radu;
- (e) při plnění svých závazků použít třetí osoby a činit jakékoliv právní jednání či jiné kroky prostřednictvím svých zaměstnanců, zástupců či pověřenců.

## **2.8 Odpovědnost Agentu pro zajištění**

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah jakékoliv Zajišťovací smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zajištění, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze nebo Zajišťovacími smlouvami, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajišťovacími smlouvami či Zajištěním, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s agentem pro zajištění.

## **2.9 Vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění**

Agent pro zajištění je oprávněn (za níže uvedených podmínek) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů (resp. Oprávněných osob) všechna práva spojená se Zajištěním a požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli

dlužné částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisu (Oprávněné osobě) ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím výkonu Zajištění, a to i v rámci jakéhokoliv soudního, exekučního, správního, rozhodčího, insolvenčního či jiného řízení. Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli pohledávky vůči Emitentovi z Dluhopisů prostřednictvím výkonu Zajištění) pouze prostřednictvím Agentu pro zajištění a v rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Vlastníci dluhopisů tedy nebudou moci přímo vykonávat žádná práva vyplývající ze Zajišťovacích smluv a nebudou moci vykonat žádné samostatné oprávnění, právo nebo opravný prostředek ohledně jakéhokoliv Zajištění nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva k Zajištění nebo jakkoli přímo využívat jakékoli Zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění. Každý poskytovatel Zajištění se podle Zajišťovacích smluv výslovně vzdá svého případného práva požadovat, aby se Vlastník dluhopisů připojil k Agentovi pro zajištění při vymáhání práv ze Zajištění.

O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, rozhoduje Schůze. Emitent je povinen svolat bez zbytečného odkladu Schůzi, nebudou-li jakékoliv dluhy z Dluhopisů splněny řádně a včas. Nesplní-li tuto povinnost Emitent, je oprávněn svolat Schůzi Agent pro zajištění. Rozhodne-li Schůze o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění výkonem Zajištění, zároveň určí i způsob výkonu Zajištění a postup Agentu pro zajištění při tomto výkonu. Schůze je povinna při svém rozhodování o způsobu výkonu Zajištění respektovat právní předpisy a práva a povinnosti sjednané v Zajišťovacích smlouvách a v těchto Emisních podmínkách, zejména ve vztahu ke způsobu realizace, lhůtám a omezením zástavního věřitele. Nebude-li Schůze tato omezení respektovat, není Agent pro zajištění jejími pokyny vázán.

Do rozhodnutí Schůze není Agent pro zajištění povinen Zajištění vykonat, ledaže jde o jednání, které je dle výhradního názoru Agentu pro zajištění nezbytné pro zachování práv ze Zajištění.

Vlastníci dluhopisů nesmí uskutečnit žádné kroky k výkonu jejich práv vyplývajících z Dluhopisů, ledaže Agent pro zajištění nevymůže nárok v přiměřené lhůtě poté, co se jejich nárok vyplývající z Dluhopisů stal splatným nebo v případě, že by je o to požádal Agent pro zajištění. Každý Vlastník dluhopisů musí, na základě žádosti od Agentu pro zajištění, uskutečnit jakékoliv jednání nutné v souvislosti s výkonem Zajištění. Toto zahrnuje i přistoupení k jakémukoli řízení jako spolunavrhovatel společně s Agentem pro zajištění.

## **2.10 Právo Agentu pro zajištění na zálohu, součinnost a odškodnění**

Před započatím realizace Zajištění je Agent pro zajištění oprávněn požadovat po Vlastnících dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s realizací Zajištění a další součinnost či ujištění nezbytné pro řádný výkon jeho služeb při realizaci Zajištění. Každý Vlastník dluhopisů, v poměru v jakém dluhy z Dluhopisů vůči němu odpovídají souhrnu dluhů z Dluhopisů vůči všem Vlastníkům dluhopisů, nebo, pokud jsou dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů splaceny, bezprostředně před jejich splacením, odškodní Agentu pro zajištění do 3 (tří) Pracovních dnů od výzvy Agentu pro zajištění, za jakýkoli výdaj, újmu nebo dluh, který mu vzniknul (jinak než hrubou nedbalostí nebo úmyslným jednáním Agentu pro zajištění), když jednal jako Agent pro zajištění v rámci výkonu jeho oprávnění udělených mu na základě Emisních podmínek nebo Zajišťovacích smluv (ledaže byl příslušný Agent pro zajištění odškodněn Emitentem, poskytovatelem Zajištění na základě Zajišťovacích smluv nebo Emisních podmínek, a to včetně úhrady výdaje, újmy nebo dluhu prostřednictvím použití výtěžku postupem dle článku 2.12 těchto Emisních podmínek vzniklého v souvislosti s výkonem Zajištění).

## **2.11 Informační povinnost Agentu pro zajištění**

V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat (sám nebo prostřednictvím Administrátora, je-li Agentem pro zajištění osoba odlišná od Administrátora) postupem podle článku 13.1

Vlastníky dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním.

## **2.12 Použití výtěžku**

Výtěžek z výkonu Zajištění Agent pro zajištění použije na úhradu svých nákladů a případných dalších nákladů vzniklých v souvislosti s výkonem Zajištění a odměnu Agentu pro zajištění ve výši 3 % (nebude-li uhrazena Emitentem). Zbývající výtěžek z výkonu Zajištění převede v rozsahu odpovídajícím aktuální výši Zajištěných dluhů (jak jsou tyto definovány v Zajišťovacích smlouvách) na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případnou zbylou částku je Agent pro zajištění oprávněn držet jako jistotu až do úplného a bezpodmínečného splnění veškerých Zajištěných dluhů (jak jsou tyto definovány v Zajišťovacích smlouvách) a není povinen ji úročit. Emitent poskytne Agentovi pro zajištění na jeho výzvu veškerou součinnost nezbytnou k naplnění účelu jistoty. Veškerý zbylý výnos bude po úplném a bezpodmínečném uspokojení Zajištěných dluhů a za předpokladu, že žádné další Zajištěné dluhy nemohou vzniknout, bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 (deseti) Pracovních dnů, vyplacen ve prospěch Emitenta. V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně (tak, aby na každý Dluhopis připadala stejná část výtěžku po snížení podle předchozího odstavce).

Pokud Agent pro zajištění vrátí nebo zaplatí Emitentovi nebo jinému poskytovateli Zajištění jakékoliv plnění z důvodu výkonu Zajištění (ať již v důsledku neúčinnosti zřízení Zajištění v rámci insolvenčního řízení poskytovatele Zajištění nebo jinak), bude každý Vlastník dluhopisů povinen vrátit příslušnou část výtěžku z výkonu Zajištění Agentovi pro zajištění, a to bez zbytečného odkladu po obdržení příslušné žádosti Agentu pro zajištění; tato povinnost Vlastníka dluhopisů není časově omezena.

## **2.13 Změna Smlouvy s Agentem pro zajištění, novela Zákona o dluhopisech**

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

## **3. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ**

### **3.1 Datum emise, Emisní kurz**

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 11. 12. 2018 („Datum emise“). Emisní kurz („Emisní kurz“) všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty.

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných během Lhůty pro upisování dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 3.2 těchto Emisních podmínek) po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera (jak je definován níže v článku 3.3 těchto Emisních podmínek).

### **3.2 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a lhůta pro upisování dluhopisů**

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 400.000.000 Kč (čtyři sta milionů korun českých). Dluhopisy lze upisovat po celé Nabídkové období (jak je vymezeno v kapitole prospektu Dluhopisů označené jako „*Informace o nabídce a přijetí k obchodování*“).

Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Nabídkového období Dluhopisů vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, celková jmenovitá hodnota všech emitovaných Dluhopisů nepřekročí výši 600.000.000 Kč (šest set milionů korun), což představuje 150 % celkové předpokládané jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

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

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších) během Nabídkového období.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování dluhopisů oznámí Emitent osobě oprávněné k vedení evidence Dluhopisů skutečnost, že vydal Dluhopisy v menším nebo ve větším objemu emise, než byla předpokládaná celková hodnota emise Dluhopisů. Skutečnost uvedenou v předchozí větě též Emitent zpřístupní způsobem stanoveným v článku 13.1 těchto Emisních podmínek.

### 3.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako manažer emise („**Manažer**“) zajišťovat J&T Banka, a to na základě smlouvy o zajištění umístění Dluhopisů ze dne 16. 11. 2018 („**Smlouva o umístění**“). Manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat.

Podrobné informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole prospektu Dluhopisů označené jako „*Informace o nabídce a přijetí k obchodování*“.

## 4. ÚROKOVÝ VÝNOS DLUHOPISU

### 4.1 Způsob úročení, Výnosová období

Dluhopisy (resp. jejich aktuální jmenovitá hodnota po případném předčasném splacení Dluhopisů) jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % (pět celých pět desetin procenta) p. a. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k 11. 6. a 11. 12. každého kalendářního roku (nestanoví-li tyto Emisní podmínky jinak) („**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek a Smlouvou s Administrátorem. První Den výplaty úroku bude (první platba úrokových výnosů bude provedena k) 11. 6. 2020.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (i) v případě prvního Výnosového období jedno osmnácti měsíční období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a (ii) v případě dalších Výnosových období každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty výnosu (tento den vyjímaje) až do Dne splatnosti dluhopisů (jak je definován v článku 4.4 (*Konec úročení*) těchto Emisních podmínek). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 9.2 (*Den výplaty*) těchto Emisních podmínek).

### 4.2 Konvence pro výpočet úroku

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

### 4.3 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 4.2 (*Konvence pro výpočet úroku*) těchto Emisních podmínek.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za první Výnosové období se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem), tento součin pak bude pro období od prvního výročí Data emise do prvního Dne výplaty úroku navýšen o částku vypočtenou v souladu s předchozím odstavcem.

Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na dvě desetinná místa dle matematických pravidel a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek.

### 4.4 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů, jak jsou definovány v článku 5 (*Splacení Dluhopisů a nabytí Dluhopisů Emitentem*) těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem nebo Administrátorem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v článku 4.1 (*Způsob úročení, Výnosová období*) až do (a) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (b) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

### 4.5 Úročení v případě prodlení Emitenta

Jestliže bude Emitent v prodlení se splacením Dluhopisů nebo s vyplacením úrokového výnosu Dluhopisů, bude takový dluh Emitenta úročen úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p. a.

## 5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NABYTÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM

### 5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 11. 12. 2023 („**Den konečné splatnosti Dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

### 5.2 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu článkem 13.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek splatit veškeré Dluhopisy k jím v takovém rozhodnutí určenému dnu („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Den předčasné splatnosti dluhopisů však nesmí nastat dříve než po uplynutí doby 24 měsíců od Data emise. Den předčasné splatnosti dluhopisů musí být současně Den výplaty úroku.

Oznámení o úplném předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle předchozího článku těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit veškeré Dluhopisy, a to zcela v souladu s

ustanoveními tohoto článku Emisních podmínek. Takové oznámení musí být učiněno nejdále 30 (třicet) dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

V případě úplné předčasné splatnosti vzniká všem Vlastníkům dluhopisů právo na výplatu celé jmenovité hodnoty a úrokového výnosu Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámením Emitenta o úplné předčasné splatnosti Dluhopisů vzniká dále Vlastníkům dluhopisů též k příslušnému dni splatnosti právo na výplatu jednorázového Mimořádného úrokového výnosu.

„**Mimořádný úrokový výnos**“ bude určen podle následujících pravidel: Nastane-li Den předčasné splatnosti dluhopisů dříve, než po uplynutí tří (3) let od Data emise, bude Mimořádný úrokový výnos odpovídat 1,5 % z předčasně splácené jistiny Dluhopisu; nastane-li Den předčasné splatnosti dluhopisů po uplynutí tří (3) let od Data emise, ale dříve, než po uplynutí čtyř (4) let od Data emise, bude Mimořádný úrokový výnos odpovídat 1 % z předčasně splácené jistiny Dluhopisu; nastane-li Den předčasné splatnosti dluhopisů po uplynutí čtyř (4) let od Data emise, bude Mimořádný úrokový výnos odpovídat 0,25 % z předčasně splácené jistiny Dluhopisu. Na výplatu Mimořádného úrokového výnosu se použijí ustanovení těchto Emisních podmínek ohledně výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Při provádění plateb z důvodu předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta se postupuje v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek

### **5.3 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů**

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů výlučně (i) v souladu s článkem 2.5 těchto Emisních podmínek, (ii) v souladu s článkem 10 těchto Emisních podmínek nebo (ii) v souladu s článkem 14.4(a) těchto Emisních podmínek, v žádných jiných případech nejsou Vlastníci dluhopisů splacení Dluhopisů požadovat.

### **5.4 Právo prodeje při změně kontroly**

Pokud Společníci přestanou být oprávněni vykonávat přímo nebo nepřímo více než 70 % všech hlasovacích práv spojených s podíly Emitenta, je jakýkoli Vlastník dluhopisu oprávněn písemným oznámením doručeným Emitentovi požádat o odkup jím vlastněných Dluhopisů za cenu rovnající se 100 % (sto procentům) z jejich souhrnné jmenovité hodnoty zvýšené o 1 % (jedno procentní) mimořádný úrok a o odpovídající alikvotní úrokový výnos, a to do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy se Vlastník dluhopisu o takové skutečnosti dozvěděl, a Emitent je povinen takové Dluhopisy odkoupit, a to do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy je mu tato žádost doručena; Emitent je povinen o takovéto změně kontroly Vlastníky dluhopisů informovat způsobem dle čl. 13.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek ve lhůtě bez zbytečného odkladů poté, co k ní dojde.

V žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž odkup je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být podepsána Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny.

### **5.5 Nabytí Dluhopisů Emitentem**

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

### **5.6 Zánik Dluhopisů nabytých Emitentem**

Dluhopisy nabyté Emitentem přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je na základě svého volného uvážení oprávněn rozhodnout, zda Dluhopisy bude držet ve svém

majetku, zda je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku. Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti Dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti Dluhopisů předchází.

## **5.7 Výkon práv spojených s vlastními Dluhopisy**

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží. Je-li k Rozhodnému dni pro vyplacení úroků nebo k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty Vlastníkem dluhopisu Emitent, nevznikne Emitentovi právo na výplatu úrokového výnosu nebo jmenovité hodnoty takového Dluhopisu.

## **6. INFORMAČNÍ POVINNOSTI**

### **6.1 Účetní závěrky**

- (a) Emitent předloží Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek:
- (i) ihned jakmile bude k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, svoji auditovanou účetní závěrku vyhotovenou k poslednímu dni daného účetního období;
  - (ii) ihned, jakmile budou k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 9. daného kalendářního roku svoji pololetní zprávu za první kalendářní pololetí.
- (b) Povinnost Emitenta podle tohoto článku zahrnuje v každém případě povinnost předložit účetní výkazy obsahující rozvahy a výkazy zisků a ztrát a v plném rozsahu za příslušné období, jejichž správnost, úplnost, přesnost a pravdivost včetně souladu těchto výkazů s relevantními účetními standardy, bude písemně potvrzena osobou či osobami oprávněnými jednat za Emitenta.

### **6.2 Potvrzení o plnění**

- (a) Emitent předloží Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek spolu s každou účetní závěrkou či účetním výkazem Emitenta doručeným podle článku 6.1 těchto Emisních podmínek potvrzení o plnění, které budou obsahovat:
- (i) výši ukazatelů podle článku 8.3 těchto Emisních podmínek ke dni, ke kterému byly dané účetní výkazy připraveny, a to spolu s příslušnými výpočty;
  - (ii) (dostatečně podrobné) výpočty plnění povinností podle článku 8.3 těchto Emisních podmínek ke dni, ke kterému byly dané účetní výkazy připraveny;
  - (iii) potvrzení, že nedošlo k porušení žádného ustanovení těchto Emisních podmínek (včetně Případu neplnění povinností či zvláštních povinností Emitenta podle článku 7 těchto Emisních podmínek);
  - (iv) potvrzení, že nenastala žádná skutečnost, na základě které by byl Emitent povinen svolat Schůzi.
- (b) Každé Potvrzení o plnění bude podepsáno jednatelem oprávněným zastupovat Emitenta.
- (c) Potvrzení o plnění předkládané v souvislosti s pololetní zprávou Emitenta nemusí obsahovat výši Oceněnukazatele Poměru Dluhopisů k hodnotě, ani související výpočty.



### 6.3 Ocenění

Po skončení prvního Výnosového období Emitent předloží Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek spolu s každou účetní závěrkou doručenou podle článku 6.1(a) těchto Emisních podmínek aktuální Ocenění. Ocenění k 24. 10. 2018 bylo před Datem emise zveřejněno způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek.

## 7. ZVLÁŠTNÍ POVINNOSTI EMITENTA

### 7.1 Zákaz dispozic

Emitent se zavazuje, že do splnění všech dluhů z Dluhopisů nezczizí Nemovitost.

### 7.2 Zákaz zřízení práv třetích osob

Emitent se zavazuje, že do splnění všech svých dluhů z Dluhopisů nezřídí ani neumožní zřízení žádného práva třetí osoby (včetně zástavních a zajišťovacích práv) k majetku Emitenta (včetně Nemovitosti) s výjimkou práv zřízených za účelem provozování, nikoliv však financování hotelu v Nemovitosti (zejména se jedná o Nájemní smlouvu (jak je definována níže)).

### 7.3 Realizace Projektu

Emitent zamýšlí realizovat projekt přestavby Nemovitosti z kancelářských prostor na hotel („Projekt“) s tím, že Nemovitost bude po dokončení Projektu předána do nájmu společnosti **Alchymist s.r.o.**, IČO 25149148, se sídlem Praha 1-Malá Strana, Vlašská 330/24, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. 53707 („Nájemce“) na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Nájemcem dne 4. 10. 2018 („Nájemní smlouva“).

Emitent v souvislosti s realizací Projektu

- (a) prohlašuje, že Nemovitost je v jeho výlučném vlastnictví a není zatížena žádnými věcněprávními právy třetích osob s výjimkou Existujícího zástavní práva Creditas a souvisejícími zatíženími, které zaniknou způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách;
- (b) prohlašuje, že probíhá proces získávání povolení nezbytných k realizaci Projektu;
- (c) prohlašuje, že Nájemní smlouva je platná a zakládá právně vynutitelné práva a povinnosti smluvních stran;
- (d) se zavazuje realizovat rekonstrukci Nemovitosti renomovaným zhotovitelem s odpovídajícími zkušenostmi na základě smlouvy o dílo, která bude uzavřena nejpozději do 31. 3. 2019 a která bude obsahovat následující:
  - (i) cena díla bude sjednána pevnou částkou, která nepřevyšší 100.000.000 Kč;
  - (ii) k dokončení rekonstrukce, udělení povolení k užívání a převzetí díla dojde nejpozději do 15 měsíců od Data emise;
  - (iii) z každé fakturované částky zhotovitelem dílo bude zadrženo alespoň 10 % fakturované částky (nebo byla vystavena odpovídající bankovní záruka);
  - (iv) záruční doba bude činit nejméně 5 (pět) let po dokončení díla u stavebních částí budovy, 1 (jeden) rok u movitých částí budovy a vybavení (s výjimkou všech zemních prací, u kterých

se záruka neposkytuje)) a bude kryta bankovní zárukou (zádržným) ve výši alespoň 5 % ceny díla;

- (v) povinnost zhotovitele mít dostatečné pojištění stavby;
  - (vi) odpovědnosti zhotovitele v případě prodlení s prováděním díla a jeho dokončením.
- (e) se zavazuje zajistit, že Projekt bude dokončen (tj. bude dokončena přestavba a bude vydáno pravomocné povolení k užívání Nemovitosti za účelem provozování hotelu) nejpozději do 15ti (patnácti) měsíců od Data emise;
- (f) v případě, že náklady na rekonstrukci Nemovitosti přesáhnou částku 100.000.000 Kč, zajistí Emitent, že případný rozdíl bude financován z vlastních zdrojů Emitenta, které Emitentovi poskytnou Společníci (v této souvislosti však nebylo uzavřeno mezi Emitentem a Společníky žádné ujednání, na základě kterého by byli povinni takové financování poskytnout);
- (g) se zavazuje zajistit, že Nemovitost bude předána Nájemci (případně jinému nájemci za srovnatelných podmínek) do užívání a že Nájemce převezme Nemovitost nejpozději do 24ti (dvaceti čtyř) měsíců od Data emise.

Emitent předloží Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek potvrzení, že došlo ke splnění jakékoliv podmínky uvedené článku 7.3 písm. (d) až (f), a to bez zbytečného odkladu po jejím splnění, případně informaci o tom, že ve stanoveném termínu ke splnění dané podmínky nedošlo.

#### **7.4 Platby na Vázaný účet**

Emitent se zavazuje, že do splnění všech svých dluhů z Dluhopisů bude mít u Agentu pro zajištění zřízení Vázaný účet. Emitentovo právo nakládat s Vázaným účtem, jakož i peněžními prostředky nacházejícími se na Vázaném účtu je omezeno v souladu se smlouvou o vázaném účtu, kterou Emitent uzavře s Agentem pro zajištění a který bude zatížen zástavním právem k pohledávkám z tohoto účtu ve prospěch Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění bude oprávněn udělit souhlas s výplatou peněžních prostředků na Vázaném účtu za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami, případně příslušnou Zajišťovací smlouvou.

Emitent se zavazuje poukázat na Vázaný účet následující platby:

- (a) v případě, že k dokončení Projektu nedojde ve lhůtě uvedené v článku 7.3 písm. (e), zavazuje se Emitent složit na Vázaný účet peněžní prostředky ve výši odpovídající prvnímu úrokovému výnosu připadajícímu na všechny Dluhopisy, a to nejpozději 30 (třicet) kalendářních dnů před prvním Dnem výplaty;
- (b) v případě, že nedojde k převzetí Nemovitosti ze strany Nájemce ve lhůtě uvedené v článku 7.3 písm. (g), zavazuje se Emitent složit na Vázaný účet peněžní prostředky ve výši odpovídající druhému úrokovému výnosu připadajícímu na všechny Dluhopisy, a to nejpozději 30 (třicet) kalendářních dnů před druhým Dnem výplaty.

#### **7.5 Další povinnosti Emitenta**

Emitent se zavazuje, že do splnění všech svých dluhů z Dluhopisů:

- (a) veškeré transakce realizované s osobami, které jsou ovládány stejnou osobou jako Emitent, budou sjednány za podmínek běžných v obchodním styku;

- (b) neprovede jakoukoli přeměnu, ani se nebude účastnit jakékoli přeměny, či jakékoli transakce obdobné povahy nebo účinků podle jakéhokoli právního řádu, ani nenabude účast v žádné jiné společnosti či právnické osobě, ani neprodá, nevloží do základního kapitálu jiné společnosti, jakýmkoli způsobem nepřevéde, nezastaví nebo nedá do nájmu svůj obchodní závod ani jeho část;
- (c) čistý výtěžek emise, který Emitent nepoužije na splacení stávajícího dluhu vůči Creditas či financování Projektu, může být použit na splacení akcionářské půjčky (včetně výplaty úroků), pouze pokud v důsledku takového splacení splátek nedojde k porušení příslušných ukazatelů v článku 8 níže.

## 8. FINANČNÍ UKAZATELE

### 8.1 Definice

V tomto článku 8:

„**Celková finanční zadluženost**“ znamená souhrn veškerých dluhů Emitenta ze smlouvy o úvěru, smlouvy o zápůjčce, ze směnky nebo z dluhopisu a obdobných úročených dluhů Emitenta zjištěný z aktuálních finančních výkazů Emitenta předložených v souladu s 6.1 těchto Emisních podmínek;

„**Dluhová služba**“ znamená součet splátek úrokového výnosu z Dluhopisů a splátek jakéhokoliv jiného dluhu tvořícího Celkovou finanční zadluženost s výjimkou splátek jmenovité hodnoty Dluhopisů a s výjimkou splátek jistin úvěrů;

„**EBITDA**“ znamená hrubý zisk Emitenta před zdaněním zjištěný z aktuálních finančních výkazů Emitenta předložených v souladu s 6.1 těchto Emisních podmínek, zvýšený o nákladové úroky, snížený o výnosové úroky, zvýšený o veškeré náklady a poplatky (včetně právního zastoupení, znalecké posudky, poplatky BCPP, poplatky CDCP, odměny manažerovi, administrátorovi, aranžérovi atp.) související s emisí Dluhopisů, zvýšený o náklad na audit účetní závěrky zvýšený o odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, zvýšený o změnu stavu rezerv a opravných položek, zvýšený o náklady na pojištění majetku ve vlastnictví Emitenta, zvýšený o realizované kurzové ztráty, snížený o realizované kurzové zisky a snížený o podíl na zisku (zvýšený o podíl na ztrátě) přidružených a společných podniků;

„**Hotovost**“ znamená (i) výši peněžních prostředků vykázanou v řádné nebo mezitimní účetní závěrce Emitenta na straně aktiv na řádku Peněžní prostředky nebo (ii) je-li její výše zjišťována k jinému datu, výši peněžních prostředků evidovanou v účetnictví Emitenta, přičemž údaje evidované v účetnictví nesmí být starší než jeden měsíc;

„**Ocenění**“ znamená stanovení Tržní hodnoty provedené Znalcem, a to vždy k 31.12. daného kalendářního roku;

„**Míra celkové zadluženosti**“ znamená v každý okamžik procentní poměr Celkové finanční zadluženosti k součtu Celkové finanční zadluženosti a Vlastního kapitálu;

„**Poměr Dluhopisů k hodnotě**“ znamená v každý okamžik procentní poměr nominální hodnoty Dluhopisů k součtu Tržní hodnoty Nemovitostí a Hotovosti;

„**Poměr EBITDA k roční Dluhové službě**“ znamená v každý okamžik procentní poměr součtu EBITDA za předchozích 12 (dvanáct) po sobě jdoucích měsíců k Dluhové službě za 12 (dvanáct) následujících po sobě jdoucích měsíců;

„**Tržní hodnota**“ znamená budoucí tržní hodnotu Nemovitosti zjištěnou v posledním dostupném Ocenění, přičemž k 24. 10. 2018 činí budoucí Tržní hodnota Nemovitosti 611 000 000 Kč (na základě posudku Znalce ze dne 30. 10. 2018);

„**Vlastní kapitál**“ znamená vlastní kapitál Emitenta zjištěný z aktuálních finančních výkazů Emitenta předložených v souladu s 6.1 těchto Emisních podmínek;

„**Znalec**“ znamená Ing. Petra Orta, Ph.D., autorizovaného ing., se sídlem Moulíkova 2239/3, 150 05 Praha 5 – Smíchov, soudního znalce v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, nebo jiného renomovaného znalce zapsaného do seznamu znalců se zkušenostmi v oboru oceňování nemovitostí přijatelného pro Agenta pro zajištění.

## 8.2 Testování finančních ukazatelů

Testování finančních ukazatelů uvedených v článku 8.3 těchto Emisních podmínek bude probíhat od Data emise až do prvního z následujících dní: (i) Dne konečné splatnosti Dluhopisů, nebo (ii) Dne předčasné splatnosti dluhopisů, či (iii) dne, ke kterému budou v souladu s článkem 5.3 splaceny veškeré Dluhopisy všech Vlastníků dluhopisů:

- (a) pololetně (vždy k 30. 6. a 31. 12.) ve vztahu k Poměru EBITDA k roční Dluhové službě na základě výkazů Emitenta; a
- (b) jednou ročně (vždy k 31. 12.) ve vztahu k Poměru Dluhopisů k hodnotě na bázi auditovaných účetních výkazů Emitenta;
- (c) pololetně (vždy k 30. 6. a 31. 12.) ve vztahu k Míře celkové zadluženosti na základě výkazů Emitenta.

## 8.3 Podmínky plnění finančních ukazatelů

- (a) Poměr Dluhopisů k hodnotě

Emitent je povinen zajistit, aby Poměr Dluhopisů k hodnotě nikdy nepřekročil 80 %.

- (b) Poměr EBITDA k roční Dluhové službě

Emitent je povinen zajistit, že počínaje první výplatou úrokového výnosu poměr EBITDA k roční Dluhové službě nikdy neklesne pod 120 %.

- (c) Míra celkové zadluženosti

Emitent je povinen zajistit, aby Míra celkové zadluženosti nikdy nepřekročila 80 %.

## 8.4 Napravení neplnění finančních ukazatelů

V případě neplnění finančních ukazatelů je Emitent oprávněn (a to i opakovaně bez jakéhokoliv omezení) nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů poté, co zjistil, že došlo k neplnění finančních ukazatelů (nejpozději však do 15 (patnácti) pracovních dnů od konce lhůty pro předložení příslušných účetních výkazů v souladu s 6.1 těchto Emisních podmínek), napravit příslušné neplnění tím, že dojde k poskytnutí podřízeného úvěru Emitentovi ze strany Společníků nebo k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál nebo ke zvýšení základního kapitálu Emitenta („**Náprava**“) v takovém rozsahu tak, aby při zohlednění peněžních prostředků poskytnutých v rámci Nápravy došlo při přepočtu finančních ukazatelů (při zachování všech ostatních vstupních parametrů)

k dodržení příslušných finančních ukazatelů. Pro účely vyloučení pochybností budou peněžní prostředky poskytnuty v rámci Nápravy:

- (a) v případě Poměru Dluhopisů k hodnotě přičteny k Tržní hodnotě;
- (b) v případě Poměru EBITDA k roční Dluhové službě přičteny k EBITDA
- (c) v případě Míry celkové zadluženosti přičteny k Vlastnímu kapitálu

Peněžní prostředky poskytnuté v rámci Nápravy budou složeny na Vázaném účtu s tím, že Agent pro zajištění udělí souhlas s uvolněním peněžních prostředků, pokud budou v následujícím testovacím období splněny finanční ukazatele, na jejichž napravení byly peněžní prostředky určeny. Emitent je povinen za účelem potvrzení skutečnosti, že došlo k nápravě neplnění finančních ukazatelů zveřejnit způsobem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek doklady prokazující napravení neplnění finančních ukazatelů.

## 9. PLATEBNÍ PODMÍNKY

### 9.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a vyplatit úrokový výnos Dluhopisů v českých korunách. Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy Dluhopisů bude Emitentem splacena Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím Administrátora (jak je definován v článku 12.1 těchto Emisních podmínek) za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že dojde k nahrazení české koruny měnou euro v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské měnové unie, je Emitent bez ohledu na výše uvedené oprávněn ode dne vstupu České republiky do Evropské měnové unie vyplácet jakékoli peněžité dluhy z jakýchkoliv v té době nesplacených Dluhopisů v měně euro. Částka příslušné platby bude z českých korun na měnu euro přepočtena v souladu s obecně závaznými nebo uznávanými pravidly pro takový přepočet.

### 9.2 Den výplaty

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

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

### 9.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

- (a) Jmenovitá hodnota

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 30 (třicet) dnů předchází Dni konečné splatnosti Dluhopisů

nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů („**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba pro splacení jmenovité hodnoty**“).

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

Pro účely určení Oprávněné osoby pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-jistina, nebo kdykoli po tomto dni. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty až do příslušného Dne výplaty.

#### (b) Úrokové výnosy Dluhopisu

Oprávněné osoby, kterým Emitent vyplatí úrokové výnosy Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 30 (třicet) dnů předchází Dni výplaty úroku („**Rozhodný den pro vyplacení úroků**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba pro vyplacení úroku**“; Oprávněná osoba pro splacení jmenovité hodnoty a Oprávněná osoba pro vyplacení úroku společně jako „**Oprávněné osoby**“ nebo v jednotném čísle jako „**Oprávněná osoba**“).

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

Pro účely určení Oprávněné osoby pro vyplacení úroku z Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-kupón, nebo kdykoli po tomto dni.

## 9.4 Provádění plateb

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

Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora), které bude obsahovat dostatečnou informaci o bankovním účtu, na který má být platba provedena, umožňující Administrátorovi platbu provést; v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší 6 (šesti) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku a/nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“).

Instrukce musí být v obsahu a formě odpovídající konkrétním požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna za Oprávněnou osobu takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen taktéž nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zmocněnec, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást aktuální doklad o svém daňovém domicilu

jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponese žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

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

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

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

Pokud není v Instrukci výslovně uvedeno jinak, platí Instrukce pouze pro nejbližší Den výplaty následující po jejím vystavení. Aby Instrukce platila pro všechny budoucí platby týkající se Dluhopisů, musí být v ní výslovně uvedeno, že je určena pro všechny platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty (resp. pro všechny platby týkající se Dluhopisů). Oprávněná osoba může případně udělit jinou Instrukci („**Změnová Instrukce**“) nebo předchozí Instrukci odvolat.

Případné odvolání Instrukce musí být Administrátorovi věrohodným způsobem sděleno písemným oznámením doručeným Administrátorovi nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. Je-li součástí Instrukce plná moc, na základě níž může za Oprávněnou osobu jednat zmocněnec, pokládá se za platnou a účinnou až do doručení jejího písemného odvolání zmocnitelem Administrátorovi (příčemž předmětné odvolání bude dostatečně určitě specifikovat Instrukci, ke které se vztahuje).

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

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

Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

Emitent ani Administrátor dále nejsou odpovědní za to, že platba je poslána na bankovní účet uvedený v Instrukci, pokud Změnová Instrukce nebo odvolání Instrukce nebo odvolání plné moci v souvislosti s Instrukcí je doručeno Administrátorovi později než 5 (pět) pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.

## 9.5 Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent společně s Administrátorem je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 13.1 těchto Emisních podmínek. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

## 10. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADĚ NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ

### 10.1 Právo Vlastníků dluhopisů v případě neplnění povinností

Pokud nastane kterákoliv z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „Případ neplnění povinností“):

(a) Prodlení s platbami

Emitent je v prodlení s jakoukoliv platbou v souvislosti s Dluhopisy více než 10 (deset) pracovních dní; nebo

(b) Nedodržení finančních ukazatelů

Emitent nesplní podmínky finančních ukazatelů uvedené v článku 8.3 těchto Emisních podmínek a není provedena Náprava v souladu s článkem 8.4 těchto Emisních podmínek; nebo

(c) Porušení zvláštních povinností Emitenta

Emitent poruší jakoukoliv povinnost uvedenou v článku 7 těchto Emisních podmínek.

(d) Porušení ostatních povinností

Emitent nebo kterákoliv osoba odlišná od Emitenta poskytující Zajištění, tj. Společnici („Poskytovatel zajištění“) poruší nebo nesplní jakoukoliv další povinnost v souvislosti s Dluhopisy (včetně povinností vyplývajících z těchto Emisních podmínek či Zajišťovacích smluv); nebo

(e) Neplnění ostatních dluhů Emitenta (*Cross-default*)

Jakýkoliv peněžitý dluh Emitenta nebo Poskytovatele zajištění v celkové částce převyšující 10.000.000 Kč (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně), nebude splacen v den své splatnosti a zůstane neuhrazen i po uplynutí případně dodatečně stanovené doby k plnění; nebo jakýkoliv takovýto dluh je prohlášen splatným před původním datem splatnosti jinak než na základě rozhodnutí dlužníka nebo (za předpokladu, že nenastal případ porušení povinností, jakkoliv označený) na základě rozhodnutí věřitele; nebo

(f) Ukončení podnikání

Emitent přestane podnikat nebo přestane-li být oprávněn k vykonávání hlavního předmětu své činnosti, tak je vykonáván ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek; nebo

(g) Soudní a jiná rozhodnutí



Emitent nebo Poskytovatel zajištění nesplní jakoukoliv soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10.000.000 Kč (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně), a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo Poskytovatel zajištění, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(h) Protiprávnost

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

(i) Platební neschopnost

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

(j) Zrušení a likvidace

Bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu nebo jiného příslušného orgánu nebo přijato usnesení valné hromady nebo jiného příslušného orgánu Emitenta o zrušení s likvidací nebo bez likvidace, včetně jakékoliv fúze, rozdělení, změně právní formy nebo převodu jmění na společníka nebo k jakékoliv obdobné přeměně; nebo

(k) Úkony ze strany věřitelů

Emitent nebo Poskytovatel zajištění nesplní řádně a včas povinnost uloženou jakýmkoliv vykonatelným rozhodnutím soudu, rozhodčího soudu, rozhodce, správního nebo jiného orgánu státní moci a/nebo Nemovitost bude dotčena výkonem rozhodnutí, exekucí, nedobrovolnou veřejnou dražbou, nucenou správou, zabavením nebo jiným obdobným úkonem; nebo

(l) Vyřazení z regulovaného trhu

Poté, co byly Dluhopisy přijaty k obchodování Regulovaném trhu, dojde k podání žádosti o vyřazení dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu nebo dojde k vyřazení dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu;

(m) Předání Nájemci

Projekt nebude předán Nájemci (či jiné osobě za srovnatelných podmínek) do užívání nejpozději do 30 měsíců od Data emise;

(n) Ukončení Nájemní smlouvy

Dojde z jakéhokoliv důvodu k ukončení Nájemní smlouvy, aniž by byla nahrazena obdobnou smlouvou.

potom může kterýkoliv Vlastník dluhopisů na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezcizí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 4.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definováno níže) a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

Poruší-li nebo nesplní-li Emitent jakoukoliv povinnost v souvislosti s Dluhopisy nebo nastane-li Příklad neplnění povinností, je Emitent povinen oznámit tuto skutečnost Vlastníkům dluhopisů postupem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozvěděl.

## **10.2 Náležitosti Oznámení o předčasném splacení**

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů učiněna v souladu s článkem 13.2 těchto Emisních podmínek nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, co Emitent oznámil Příklad neplnění povinností postupem podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek nebo co se Vlastník dluhopisu o Příkladu neplnění povinností dozvěděl.

Oznámení o předčasném splacení musí odpovídat požadavkům uvedeným v článku 14.4(b) těchto Emisních podmínek. Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je v souladu s článkem 13.2 těchto Emisních podmínek doručeno nejpozději v pracovní den bezprostředně předcházející dni, kdy se příslušné dluhy Emitenta z Dluhopisů stávají splatnými.

## **10.3 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů (tedy povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrný úrokový výnos), ohledně nichž Vlastník dluhopisů požádal o předčasné splacení v Příkladě neplnění povinností podle článku 10.2 těchto Emisních podmínek, se stanou předčasně splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil písemnou žádost o předčasné splacení Dluhopisů, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů).

## **11. PROMLČENÍ**

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

## **12. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA VYDÁNÍ A SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NA VYPLACENÍ ÚROKŮ DLUHOPISŮ**

### **12.1 Zabezpečení výplat, výpočtů a přijetí Dluhopisů na regulovaný trh**

Emitent pověřil společnost J&T Banka funkcí platebního zástupce, tedy (i) výkonem služeb spojených s výplatami úrokových výnosů a se splacením Dluhopisů a dalších souvisejících služeb („**Administrátor**“); a (ii) výkonem služeb týkajících se výpočtů spojených s Dluhopisy („**Agent pro výpočty**“); a (iii) výkonem služeb spočívajících v uvedení takových Dluhopisů na příslušný regulovaný trh. J&T Banka působí ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek též jako Agent pro zajištění.

Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Dluhopisy je upraven smlouvou

uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem („**Smlouva s Administrátorem**“). Kopie Smlouvy s Administrátorem bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně. Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se seznámili se Smlouvou s Administrátorem, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům dluhopisů.

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

## **12.2 Určená provozovna**

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

## **12.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů**

V souvislosti s plněním povinností Administrátora jedná Administrátor jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **12.4 Vztah Agenta pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů**

V souvislosti s plněním povinností Agenta pro výpočty jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **12.5 Změny Administrátora, Určené provozovny a Agenta pro výpočty**

Bez ohledu na jakékoli jiné ujednání těchto Emisních podmínek si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a/nebo Agenta pro výpočty a/nebo určit jinou nebo další Určenou provozovnu za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

Dojde-li ke změně Administrátora, Agenta pro výpočty nebo Určené provozovny v souladu s výše uvedeným článkem, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, Administrátora a/nebo Agenta pro výpočty způsobem uvedeným v článku 13.1 těchto Emisních podmínek a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30 (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

## **13. OZNÁMENÍ**

### **13.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů**

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta [www.tdgama.com](http://www.tdgama.com) v části označené jako „*Oznámení*“. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

## 13.2 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení, které má být podle těchto Emisních podmínek doručeno doporučeně Emitentovi, bude řádně učiněno, pokud bude doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla a zároveň Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Pro účely řádného doručení bude jakékoliv oznámení obsahovat označení název Dluhopisů TD GAMA 5,25/23 a ISIN CZ0003520520.

## 14. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

### 14.1 Působnost a svolání Schůze

#### (a) Působnost

Nestanoví-li právní předpisy jinak, do působnosti schůze Vlastníků dluhopisů („Schůze“) patří výlučně rozhodování o:

- (i) změnách těchto Emisních podmínek (pokud se souhlas Schůze k takové změně vyžaduje s tím, že žádá změna Emisních podmínek není možná bez souhlasu Emitenta);
- (ii) postupu podle článku 2.5 těchto Emisních podmínek; a
- (iii) vymáhání dluhů z Dluhopisů prostřednictvím Agentů pro zajištění, včetně způsobu výkonu Zajištění.

Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností změny zásadní povahy uvedené v § 21 odst. 1 písm. b) až f) Zákona o dluhopisech nejsou změnami zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek a nepatří do působnosti Schůze. Jedinou změnou zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek je návrh na změnu Emisních podmínek.

#### (b) Svolání

Právo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi se v nejvyšším možném rozsahu povoleném právními předpisy vylučuje, tj. Vlastníci dluhopisů mají právo svolat schůzi pouze, pokud tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů nebo tyto Emisní podmínky.

Právo svolat Schůzi má v případě podle článku 14.1(a)(ii) a 14.1(a)(iii) též Agent pro zajištění.

#### (c) Náklady na organizaci

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení o svolání Schůze (viz písm. (d) níže) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Dluhopisů; řádné a včasné doručení takové žádosti jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník dluhopisů.

#### (d) Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 13.1 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů a nedohodne-li se svolavatel s Emitentem na oznámení o svolání Schůze způsobem uvedeným v článku 13.1 těchto Emisních podmínek, je svolavatel povinen oznámení o svolání Schůze uveřejnit alespoň v jednom celostátně distribuovaném deníku, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem

konání Schůze; ve stejné lhůtě je svolavatel také povinen doručit oznámení Emitentovi na adresu Určené provozovny.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta,
- (ii) název Dluhopisu, Datum emise a ISIN,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod.,
- (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a
- (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi.

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

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

#### **14.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**

- (a) Rozhodný den pro účast na schůzi

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

- (b) Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má počet hlasů odpovídající jejímu podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacených Dluhopisů (podle stavu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi). Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definován níže v článku 14.3(c) těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla usnášeníschopná.

- (c) Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je vždy povinen účastnit se Schůze. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze i Společný zástupce (jak je tento pojem definován níže v článku 14.3(c) těchto Emisních podmínek), Administrátor, Agent pro zajištění a hosté přizvaní Emitentem.

#### **14.3 Průběh Schůze, rozhodování Schůze**

- (a) Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů.

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

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

(b) Předseda Schůze

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

(c) Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činnostmi podle ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech („**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným Společným zástupcem.

Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

(d) Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje změna Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň 75 % hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

#### 14.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

(a) Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se změnou Emisních podmínek, k jejíž změně se její souhlas vyžaduje, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze, případně hlasovala pro předčasnou splatnost Dluhopisů, nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), může požadovat splacení jmenovité hodnoty a úrokového výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.1 těchto Emisních podmínek písemnou žádostí („**Žádost**“) učiněnou v souladu s článkem 13.2 těchto Emisních podmínek, jinak zaniká.

(b) Náležitosti Žádosti o předčasné splacení v důsledku rozhodnutí Schůze

Žádost o předčasné splacení může být učiněna v souladu s článkem 13.2 těchto Emisních podmínek. V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, majetkové číslo účtu, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem 14.4 těchto Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 9 těchto Emisních podmínek. Žádost může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzata zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je v souladu s článkem 13.2 těchto Emisních podmínek doručeno nejpozději v pracovní den bezprostředně předcházející dni, kdy se příslušné dluhy Emitenta z Dluhopisů stávají splatnými.

(c) Předčasná splatnost Dluhopisů v důsledku rozhodnutí Schůze

Vzniklo-li podle článku 14.4(a) těchto Emisních podmínek Vlastníkovi dluhopisu právo požadovat předčasné splacení Dluhopisu, pak se všechny dluhy Emitenta z Dluhopisu, ohledně nichž Vlastník dluhopisů požádal o předčasné splacení, stanou předčasně splatnými k třicátému (30) dni po doručení písemné žádosti o předčasné splacení Dluhopisu kv souladu s článkem 14.4(a).

## 14.5 Zápis z jednání

Svolavatel vypracuje zápis o Schůzi do 30 (třiceti) dnů ode dne jejího konání. V zápise uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

Pokud Schůze projednávala změnu Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se změnou Emisních podmínek souhlasila uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří hlasovali pro přijetí příslušných usnesení, popř. těch, kteří hlasovali pro předčasnou splatnost, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

## 15. ZDANĚNÍ

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

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

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

## 16. ROZHODNÉ PRÁVO A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

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

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

## **17. JAZYKOVÉ VERZE**

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



## INFORMACE O EMITENTOVI

### Základní informace

#### Základní přehled

<b>Obchodní jméno:</b>	<b>TD GAMA s.r.o.</b>
<b>Místo registrace:</b>	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 241416, IČO 04015843
<b>Vznik eminenta:</b>	22. 4. 2015
<b>Doba trvání:</b>	na dobu neurčitou
<b>Způsob založení:</b>	zápisem do obchodního rejstříku
<b>Právní forma:</b>	společnost s ručením omezeným
<b>Právní řád, podle kterého byl Eminent založen:</b>	právní řád České republiky
<b>Sídlo:</b>	Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1
<b>Telefonní číslo:</b>	+ 420 233 234 235
<b>Základní kapitál:</b>	1.000 Kč
<b>Zakladatelská listina:</b>	Emitent byl založen zakladatelskou listinou dne 31. 3. 2015.
<b>Předmět činnosti:</b>	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem
<b>Hlavní právní předpisy, na základě kterých Eminent vykonává svou činnost</b>	Emitent vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy České republiky, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve zněních pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve zněních pozdějších předpisů, a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve zněních pozdějších předpisů.

#### Oprávnění auditorů

Emitent vyhotovil účetní závěrku za období od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 a za období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, které byly ověřeny auditorem. Auditorem Emitenta je společnost **FSG Finaudit, s.r.o.**, IČO: 619 47 407, se sídlem tř. Svobody 645/2, 779 00 Olomouc, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky s číslem auditorského oprávnění 154 a zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou C 12983. Odpovědným auditorem u obou závěrek je Ing. Jakub Šteinfeld, číslo auditorského oprávnění Komory auditorů České republiky: 2014.

## *Rizikové faktory*

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

## *Historie Emitenta*

Emitent byl založen zakladatelskou listinou dne 31. 3. 2015 a vznikl dne 22. 4. 2015 jako společnost s ručením omezením zápisem do obchodního rejstříku vedeným u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 241416. Identifikační číslo Emitenta je 040 15 843. Jediným společníkem a jednatelem při založení Emitenta byla společnost Trinito Development s.r.o., IČO: 639 83 206, se sídlem Washingtonova 1567/25, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 40029. V prosinci 2015 došlo převodu podílů v Emitentovi na pana Michala Kosáče a pana Josefa Koller (na každého 50% podíl na Emitentovi). V návaznosti na převod podílů došlo i změně jednatele, kterým se stal Michal Kosáč.

Dne 18. 12. 2015 uzavřel Emitent kupní smlouvu na Pozemek s Budovou (vklad vlastnického práva byl proveden dne 18.10.2016 s právními účinky vkladu ke dni 22. 9. 2016). Celý nákup financoval Emitent z externích zdrojů prostřednictvím Creditas. Budova nadále měla sloužit jako zdroj příjmů z pronájmu. V den uzavření kupní smlouvy (18. 12. 2015) došlo k uzavření nájemní smlouvy se společností **Expobank CZ a.s.**, IČO: 148 93 649, se sídlem Vítězná 126/1, 150 00 Praha 5. Nájemní smlouva byla sjednána na dobu 5ti let a výše nájemného byla stanovena k datu sjednání smlouvy na 970.000 Kč za měsíc (bez parkovného; bez DPH).

## *Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta*

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je jednoúčelová společnost vlastníci Nemovitost (tj. Pozemek na Malé Straně, jehož součástí je Budova), která neprovozuje jinou podnikatelskou činnost, představují výnosy z pronájmu Nemovitosti hlavní (jediný) zdroj příjmu Emitenta, ze kterého Emitent kryje náklady na veškerou provozní činnost či náklady na krytí dluhové služby. V současné době se chystá rekonstrukce Budovy na hotel, která by měla být zahájena nejpozději do dubna 2019 (předpokládaný termín zahájení je 1. 4. 2019) a měla by trvat cca 15 měsíců – po tuto dobu nebude Budova generovat žádný příjem, ze kterého by bylo možné pokrývat náklady Emitenta, a z tohoto důvodu je prodlouženo první výnosové období Dluhopisů tak, že první splátka úrokových výnosů nastane 18 měsíců po Datu emise.

Nabytí Budovy bylo financováno především z úvěru poskytnutého Emitentovi Bankou CREDITAS a.s., zajištěného zástavním právem banky jako zástavního věřitele k Nemovitosti a ke Kmenovým listům Emitenta; ke vzniku zástavního práva k Nemovitosti a Kmenovým listům Emitenta ve prospěch Vlastníků dluhopisů (nikoliv Banky CREDITAS a.s.) dojde (u Nemovitosti jako prvního v pořadí) z velké části až po Datu emise.

Ke dni vypracování tohoto Prospektu Emitent neposkytl žádné zápůjčky/úvěry ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě.

## *Investice*

Jedinou investicí Emitenta byl nákup Pozemku a Budovy, k němuž došlo na základě kupní smlouvy ze dne 18. 12. 2015 (s právními účinky vkladu ke dni 22. 9. 2016). Emitent nákup financoval z externích zdrojů.

Pozemek s Budovou se nachází ve středu pražské městské památkové rezervace v těsném sousedství mostu Legií na Malé Straně na rohu Vítězné ulice a Janáčkova nábřeží s výhledem na Vltavu. Budova je postavená na vlastním pozemku s vjezdem do nádvoří z Janáčkova nábřeží. Celková pronajimatelná plocha je **3 622,42**

m<sup>2</sup>, z toho 964 m<sup>2</sup> tvoří zastavěná plocha a nádvoří. Budova je zařazena do památkově chráněného území a Pozemek odpovídá platnému územnímu plánu.

Původní výstavba vznikla jako bytový dům s nebytovými prostory, jež je však v současné době využívána jako administrativní budova (bankovní hala a kanceláře). Historie Budovy sahá pravděpodobně až do doby gotické, pro přesnější údaje by bylo zapotřebí provedení archeologického výzkumu. Původní zástavba pocházela z doby baroka. Stáří současné Budovy je odhadováno na 100 let. Do roku 1994 byla Budova využívána jako bytový dům tzv. palácového typu a po tomto roku byla rekonstruována na administrativní budovu s podzemními garážemi. Emitent má v úmyslu Budovu kompletně zrekonstruovat a přebudovat na hotelový objekt s 53 pokoji, restaurací a provozním a technickým zázemím včetně wellnessu. Měl by vzniknout hotel nejvyššího standardu s moderním technickým vybavením.

Budova má dvě podzemní podlaží, kde se nachází 20 parkovacích míst, a pět nadzemních podlaží a půdní vestavbu. Vytápění v Budově je ústřední, teplovodní a některé prostory jsou lokálně klimatizované. Objekt se nenachází v povodňové oblasti.

Ke dni Data prospektu nebyly Emitentem uskutečněny, ani žádný orgán Emitenta neschválil, ani se Emitent nezavázal k žádným budoucím investicím, nicméně se předpokládá, že nejpozději do dubna 2019 bude zahájena rekonstrukce Budovy s tím, že celkové náklady na rekonstrukci budovy budou činit cca 100.000.000 Kč.

#### *Nájemní smlouvy*

K Datu prospektu je Budova pronajímána společností Expobank CZ a.s., IČO: 148 93 649, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 476. Nájemní smlouva je účinná od 18. 12. 2015 a doba nájmu předčasně skončí nejpozději k 31. 3. 2019, jelikož následně došlo k uzavření dodatku o předčasném ukončení nájemní smlouvy. Emitent však očekává, že z důvodu plánované rekonstrukce a i z důvodu na straně Expobank CZ a.s., která se má stěhovat do nových prostor, bude Budova k dispozici již dříve (během 1Q roku 2019). Výše nájemného pro rok 2018 činí 1.112.684,65 Kč (bez parkovného; bez DPH) měsíčně; nájemné bylo ke konci roku 2016 navýšeno z původní částky 970.000 Kč (bez parkovného; bez DPH) na novou částku ve výši 1.078.000 Kč (bez parkovného; bez DPH) na základě dodatku č. 2 ze dne 7. 12. 2016 k nájemní smlouvě, a následně pak ještě jednou, a to na částku odpovídající nájemnému pro rok 2018.

Dne 4. 10. 2018 byla uzavřena nájemní smlouva na pronájem Pozemku a Budovy mezi Emitentem a Nájemcem, tj. společností **Alchymist, s.r.o.**, IČO 25149148, se sídlem Praha 1-Malá Strana, Vlašská 330/24, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. 53707. Doba trvání nájmu je sjednána na 10 let s počátkem nájmu nejpozději od června 2020. Výše nájemného dle nájemní smlouvy činí 1.150.000 EUR (bez DPH) k datu podpisu Nájemní smlouvy.

#### **Přehled podnikání**

##### *Hlavní činnosti*

Podle zápisu Emitenta v obchodním rejstříku tvoří předmět jeho podnikání (činnosti) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, resp. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Faktickým předmětem činnosti Emitenta po dokončení rekonstrukce bude pronájem Budovy vybranému nájemci za účelem provozování hotelu, který by měl mít 53 pokojů, restauraci a provozní a technické zázemí, včetně wellnessu.

Rekonstrukce by měla započít v prvním čtvrtletí roku 2019 (dle bližšího odhadu Emitenta dne 1. 4. 2019) v závislosti na dohodě mezi Emitentem a současným nájemcem ohledně vyklizení Budovy.

Novým Nájemcem (po dokončení rekonstrukce Budovy) by se měla stát společnost **Alchymist, s.r.o.**, IČO: 251 49 148, se sídlem Vlašská 330/24, Praha 1-Malá Strana, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. 53707. Nájemce se zaměřuje především na poskytování ubytovacích, stravovacích a ostatních hotelových služeb na nejvyšší úrovni pro domácí i zahraniční klientelu v luxusních historických objektech, jež jsou typické svým bohatě zdobeným interiérem. V oblasti hotelnictví a pohostinství se pohybuje již od roku 2004 a od té doby rozšiřuje síť svých hotelů po staré Praze (např. Alchymist Grand hotel & Spa na Malé Straně, Alchymist Residence Nosticova či Alchymist Prague Castle Suites). V roce 2014 mezi své hotely přiřadila nový koncept městského hotelu – La Ballerina Hotel (spojení kvalitního hotelu bez nutnosti nabízení dodatečných služeb). V roce 2015 se společnost zaměřila v rámci svého rozšiřování na stravovací střediska, jejímž výsledkem bylo otevření italských restaurací San Carlo. Dvě ze čtyř těchto restaurací se nachází v hotelích společnosti Alchymist. Hotely i restaurace zaznamenávají každoroční nárůst tržeb a jsou velmi ceněni na cestovatelském portálu Tripadvisor, kde se nachází v předních příčkách v rámci hodnocení celé republiky. Jediným a výhradním vlastníkem společnosti je od roku 2016 pan Giorgio Bonelli.

#### *Vztahy Emitenta s ostatními subjekty*

Emitent nemá žádnou kapitálovou účast v jakékoli jiné osobě.

Emitent uzavřel s Creditas dne 21. 9. 2016 smlouvu o úvěru, která refinancovala koupi Nemovitosti. Emitent dluží Creditas na základě výše uvedené smlouvy částku celkem 240.000.000 Kč (bez naběhlých úroků a poplatků) splatnou ke dni 31. 12. 2018; ke dni 11. 12. 2018 má táto částka činit 249.477.058,90 Kč (včetně naběhlých úroků a poplatků). Emitent předpokládá, že k úplnému splacení tohoto dluhu dojde z výtěžku emise Dluhopisů.

#### *Hlavní trhy*

##### Realitní trh

S ohledem na skutečnost, že Emitent je jednoúčelová společnost vlastníci Budovu v ulici Vítězná na Malé Straně v Praze 1, tak místem podnikání, a tedy i hlavním trhem Emitenta, je realitní trh v Praze, konkrétně Praha 1 – Malá Strana.

Praha představuje nejvíce rozvíjejícím se město v České republice z hlediska zahájení a rozvíjení obchodních služeb (vedle ní ještě Brno a Ostrava). Zároveň zaujímá vedoucí postavení v bytové výstavbě a řadí se tím nad celorepublikový průměr. Nejen v Praze neustále roste poptávka po rezidenčních nemovitostech (díky nízkým úrokům u hypoték a nemožnosti nové výstavby bytů). Tento dlouhodobý trend může být omezen doporučeními a omezeními ze strany České národní banky, která znesnadňuje situaci na hypotečním trhu. Na růst cen má vliv především omezená nabídka nemovitostí v Praze, celkový růst ekonomiky a přesun kapitálu. V letošním roce na trh v Praze vstoupilo 80 projektů s byty a rodinnými domy. Cena novostaveb stále roste a to na více než 91 000 Kč / m<sup>2</sup>. Novým trendem se stávají elektronické aukce a krátkodobé pronájmy, jež jsou oblíbené z důvodu poměrně vysokého výdělku. Podle statistik je nejvíce populární bydlení v novějších bytech a domech o dispozici 2+kk v širším centru města zejména na Praze 5 a 9. Za první tři čtvrtletí roku 2018 se prodalo 3 487 nových bytů (pro porovnání v roce 2017 prodáno 5 500 nových bytů), z toho 794 se nacházelo na území Prahy 5. Mezi lídry rezidenčních projektů patří společnost Finep (Hloubětín, Kaskády Barrandov a Malý Háj v Dolních Měcholupech) a Central Group.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Uvedený text je kombinací následujících zdrojů: REDAKCE. Deník.cz. 18. 7. 2017. Dostupný z: <https://www.denik.cz/ekonomika/realitni-trh-jede-na-plne-obratky-hlavne-v-praze-20170718.html>; REDAKCE. Ceny bytů za letošní rok vzrostly o 8 %. Inzerované částky však nebývají konečné. 16.11.2018. Dostupný z: <https://www.hypindex.cz/clanky/ceny-bytu-za-letosni-rok-vzrostly-o-8-inzerovane-ceny-vsak-nebyvaji-konecne/>;

Realitní trh v Praze je krom rezidenčního bydlení významný i z hlediska kancelářských prostor. Vzhledem k hlavní činnosti podnikání Emitenta ovlivňuje Emitenta též trh s kancelářskými prostory. Celkové kancelářské prostory v Praze přesahují 3,2 mil. m<sup>2</sup> a zahrnují především prostory, které mají vlastnosti třídy A. Trh je stále schopen dobře absorbovat novou nabídku a obsazenost se stále drží na relativně nízké úrovni. Navzdory neustálému tlaku na zvyšování nájemného, majitelé nemovitostí spíše omezují své nabídky. Velkou roli na kancelářském trhu pro zaměstnance tvoří vybavení zařízení, flexibilita rozvržení, snadný přístup k místu a celkový komfort pracoviště. I když existují omezené příležitosti pro rozvoj nových kanceláří v tradičně atraktivních lokalitách v centru Prahy, některé lokality (mimo tuto část) vykazují vyšší potenciál zejména pak u metra (např. Smíchov City na Praze 5, Rustonka a Rohan City na Praze 8 nebo Kolbenova na Praze 9).<sup>5</sup>

Poměr investic do kancelářských prostor se sice ve třetím čtvrtletí roku 2018 zpomalil, ale do konce roku se očekává, že v Praze bude dokončeno několik větších kancelářských transakcí. Zájem místních i mezinárodních investorů je stále významný a někteří investoři hledají příležitosti v přestavbách starších projektů na nové typy nemovitostí.<sup>6</sup>

Mezi klíčové Nájemce/Majitele nemovitostí v Praze patří ADP Employer Services ČR (River Garden I – 8 000 m<sup>2</sup>), WeWork (Dm – 5 800 m<sup>2</sup>), Undisclosed (Trimaran – 4 400 m<sup>2</sup>), J&T Services ČR (Oasis Florenc – 3 850 m<sup>2</sup>) a Group M (Factory Office Centre – 3 725 m<sup>2</sup>). Mezi klíčové investiční transakce se pak řadí především projekt Prague Marina Office Centre a prodej budovy Dům odborových svazů. V krátkodobém horizontu se očekává mírný nárůst cen nájemného z důvodu nedostatku místa v centru Prahy a neustále se zvyšující poptávce po kancelářských prostorách. Průměrné nájemné za kancelářské prostory v Praze se pohybuje mezi 14 až 16 EUR / měsíc / m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

Na kancelářském trhu se neočekávají žádné významné změny: jakékoli případné hospodářské krize budou mít pouze dočasný dopad na kancelářský trh se stabilními nájemnými sazbami.<sup>8</sup>

### Hotelový trh

Vzhledem k plánované rekonstrukci, a tedy přebudování Budovy na hotel, bude jako užší oblast realitního trhu relevantní zejména pro Nájemce, sekundárně též pro Emitenta, pražský trh hotelový. Hotelový trh v posledních několika letech stabilně roste. Svou výnosností mezi 6-7 %, výrazně převyšuje rentabilitu ostatních komerčních sektorů, jmenovitě maloobchodu, kanceláří a industriálního sektoru. Přitahuje zejména kvůli jistotě dlouhodobého pronájmu. Z hlediska lokality v České republice dominuje Praha. Praha je stále jedním z nejlépe si vedoucích hotelových trhů nejen doma, ale i v Evropě (v roce 2017 se zařadila dle statistik Euromonitoru podle obsazenosti hotelů na pátou příčku). Průměrná obsazenost v Praze je téměř 80 % (oproti 77,2 % v roce 2016). V roce 2017 se dle Českého statistického úřadu ubytovalo v Praze zhruba 6,6 milionů cizinců a milion tuzemských hostů (ve srovnání s rokem 2016 nárůst o půl milionů lidí). Průměrná cena pokoje se v roce 2017 pohybovala okolo 88 eur (v centru Prahy začínali až na 110 eur).

---

MAREČKOVÁ, M. Nových bytů v Praze letos výrazně přibýlo. Cena novostaveb ale stále roste na více než 91 tisíc korun za metr čtvereční. Hospodářské noviny [online]. 11. 7. 2018. Dostupné z: <https://archiv.ihned.cz/c1-66189450-novych-bytu-v-praze-letos-vyrazne-pribylo>; TESAR, J. Analýza rezidenčního trhu. ASB [online]. 19. 6. 2018. Dostupné z: <https://www.asb-portal.cz/byznys/realitni-trh/analyza-rezidenčního-trhu>; Cushman & Wakefield Research – CZECH OFFICE 3Q 2018 a ABSL – Business Services Sector in the Czech Republic 2017.

<sup>5</sup> Ibidem, viz op. cit. sub 4.

<sup>6</sup> Ibidem, viz op. cit. sub 4.

<sup>7</sup> Ibidem, viz op. cit. sub 4.

<sup>8</sup> Ibidem, viz op. cit. sub 4.

V důsledku růstu průměrných sazeb rostou i celkové obraty pražských hotelů, dle zástupců společností Deloitte lze v této souvislosti označit rok 2017 za rekordní.<sup>9</sup>

Důvodů proč je česká metropole turisticky zajímavou je relativně mnoho. Zájmu návštěvníků se těší zejména bohatá a různorodá architektonická výstavba, jež zůstala relativně nedotčena druhou světovou válkou, a jejíž velká část je zapsána jako součást kulturního světového kulturního dědictví UNESCO (Pražský hrad, Staroměstské náměstí se světoznámým orlojem, Karlův most nebo židovská čtvrť Josefov). Aktraktivními lokalitami jsou zejména oblasti kde je jí nejvíce, tj. oblasti užšího centra Prahy, především v okolí řeky Vltavy. Stranou nezůstává ani Malá strana kde Nájemce plánuje realizovat svůj podnikatelský záměr a kde se nachází Budova. Lze tu nalézt např. ostrov Kampa obtékáný Čertovkou, Malostranské náměstí rozdělené na dvě části kostelem sv. Mikuláše, Maltézské náměstí, Újezd s lanovou dráhou na Petřín, Štefánikovu hvězdárnu a Petřínskou rozhlednu či velký komplex zahrad (Kinského zahrada, Petřínské sady, Schönbornská zahrada, atd.). Právě díky nim a vrchu Petřín, který je zviditelňuje, působí Malá Strana jako tradiční zastávka zahraničních návštěvníků, jež poptávají ubytovací kapacity.<sup>10</sup>

Obchodní příležitost ve zmíněném atraktivním prostředí spatřuje i Nájemce, jež by rád návázal na rekonstrukci Budovy a realizaci Projektu se přidal k obecné tendenci spočívající v nahrazování výstavby nových hotelů přeměnou (konverzí) objektů již stojících; saturace trhu totiž již téměř neumožňuje výstavbu nových hotelů (primární příčinu představuje nedostatek volného místa). Ze zrekonstruované Budovy plánuje vytvořit 5-ti hvězdičkový hotel disponující 53 pokoji, restaurací, wellness a souvisejícím provozním a technickým vybavením. Nájemce pod záštitou své značky Alchymist Luxury Group plánuje rozšířit své stávající pražské portfolio luxusních pěti hvězdičkových hotelů; zmínit lze zejména Alchymist Grand Hotel and Spa na ulici Tržiště 19, Alchymist Nosticova Palace na ulici Nosticova 1, Alchymist Prague Castle Suites na ulici Sněmovní 8 či hotel La Ballerina Hotel na ulici Dittrichova 20, či síť restaurací Nájemce jež zahrnuje Aquarius Restaurant na ulici Tržiště 303/19, San Carlo Dittrichova na ulici Dittrichova 20, San Carlo Mala Strana na ulici Tržiště 7 či restauraci Baráček Rychta na ulici Tržiště 23. Své stávající ubytovací kapacity o více než 100 pokojích plánuje rozšířit o cca 50 %, a tím navázat na svou rozsáhlou hotelovou tradici. I přes značnou konkurenci jež Nájemce spatřuje v hotelech či hotelových komplexech jako Augustine, a Luxury Collection Hotel, Prague, Mandarin Oriental, Golden Well Hotel Prague či Aria Hotel Prague, či též v luxusních apartmánech určených ke krátkodobému pronájmu (nabízených zejména prostřednictvím platformy AirBnB či platform obdoby) se domívá, že realizace Projektu umožní posílit postavení Alchymist Luxury Group na pražském hotelovém trhu a zabezpečit další rozvoj svého podnikání.<sup>11</sup>

## Organizační struktura

### *Údaje o vlastnících Emitenta a ovládající osobě*

Vlastníkem Emitenta a osobami ovládajícími Emitenta jsou:

- Michal Kosáč, narozen dne 19. 10. 1983, bytem Petra Jilemnického 5/4, 018 51 Nová Dubnica, Slovenská republika, vlastníci kmenové listy č. 1-5, každý list ve jmenovité hodnotě 100 Kč, odpovídají vkladu 500 Kč do základního kapitálu, a tedy vlastníci základní podíl ve výši 50%;

<sup>9</sup> Uvedený text je kombinací následujících zdrojů: LINHART, M. Hotelový trh v dobré kondici. Deloitte. Development News. 1-2/2018. Dostupný z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-napsali-o-nas.html>, Cushman & Wakefield. Pražské nemovitosti se dočkají několika konverzí na hotely. 2018. Dostupný z: <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2018/03/new-hotels-conversions-in-prague>; Místopisní průvodce, Praha 1, dostupný z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/4609/praha-1/pamatky-turistika/>

<sup>10</sup> Ibidem, viz op cit. sub. 10.

<sup>11</sup> Informace obsažené v tomto odstavci nepocházejí, že žádných v poznámce pod čarou č. 10 citovaných zdrojů, nicméně jde o záměr/zkušenosti Emitenta.

- Josef Koller, narozen dne 10. 10. 1970, bytem U Besedy 320, Klánovice, 190 14 Praha 9, vlastníci kmenové listy č. 6-10, každý list ve jmenovité hodnotě 100 Kč, odpovídají vkladu 500 Kč do základního kapitálu, a tedy vlastníci základní podíl ve výši 50%.

Základní kapitál Emitenta činí 1 000 Kč.

#### *Závislost na jiných osobách*

Emitent není v současné době závislý na jiných osobách, jež jsou spřízeněné s Emitentem.

#### *Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly*

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

### **Informace o trendech**

Emitent investoval a chce i nadále investovat do Nemovitosti, přičemž vychází z následující obchodní strategie, jež mimo jiné vychází i z nedostatečného povolovacího procesu nové výstavby v Praze.

Budovu sloužící momentálně především jako administrativní (kancelářský) objekt současnému nájemci zamýšlí Emitent zrekonstruovat na hotelový objekt s 53 pokoji, restaurací a souvisejícím provozním a technickým vybavením. Začátek rekonstrukce je plánován na den 1. 4. 2019. Rozsah a struktura budoucí rekonstrukce vyplyne z plánu rekonstrukce, a především ze smlouvy o dílo, kterou plánuje Emitent uzavřít do konce března 2019. Vedle komerčních kritérií bude tato rekonstrukce zohledňovat i předpoklady dlouhodobé tržní poptávky a dále soulad se stavebním povolením.

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

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu s výjimkou následujících nejistot: (i) není jisté zda se upíší Dluhopisy v takové výši, aby výtěžek z emise Dluhopisů postačoval ke splacení dluhu Emitenta z úvěrové smlouvy vůči věřiteli Bance CREDITAS, a.s., a (ii) není zřejmé, zda rekonstrukce proběhne v termínu a způsobem zamýšleném Emitentem (blíže viz riziko „Riziko související s rekonstrukcí Budovy“ v části „Rizikové faktory“ tohoto Prospektu).

### **Prognózy a odhady zisku**

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

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

Emitent je společností s ručením omezením založenou a existující podle právních předpisů České republiky. Řídicím orgánem Emitenta jsou valné schromáždění a jeden jednatel. Emitent nemá zřízenou dozorčí radu a povinnost zřídit dozorčí radu Emitentovi, v souladu s platnými právními předpisy, nevzniká.

#### *Členové orgánů*

Jednatel je statutárním řídicím orgánem Emitenta. Je oprávněn jednat jménem Emitenta ve všech věcech a zastupuje Emitenta vůči třetím osobám, při soudním jednání či vůči jiným orgánům. Jednatel vykonává obchodní vedení společnosti v záležitostech, které nejsou právními předpisy nebo zakladatelskou listinou

svěřeny do působnosti valného schromáždění. Do působnosti jednatele patří například organizační zabezpečení průběhu či řádného vedení předepsaného účetnictví a jiné evidence, obchodních knih a ostatních dokladů společnosti. Také předkládá valnému schromáždění na schválení řádnou individuální účetní závěrku a mimořádnou individuální účetní závěrku, návrh na rozdělení vytvořeného zisku, včetně určení jeho výše, vedení seznamu společníků a informování společníků o záležitostech společnosti. Jednatel také svolává valné schromáždění a zabezpečuje organizačně jeho průběh. Do působnosti jednatele tedy patří rozhodování o všech otázkách Emitenta, které nejsou podle zakladatelské listiny Emitenta, právních předpisů nebo rozhodnutí valného schromáždění vyhrazené valnému schromáždění Emitenta.

Jednatel jmenuje a odvolává valné shromáždění Emitenta z řad společníků nebo jiných fyzických osob. Funkční období jednatele platí do odvolání valným schromážděním. Jednatel může být jen fyzická osoba a zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

Emitenta zastupuje jeden jednatel, kterým je pan Michal Kosáč. Pracovní kontaktní adresa jednatele je Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.

#### **Michal Kosáč**

**Den vzniku funkce** 16. 12. 2015

**Narozen** 19. 10. 1983

**Bytem** Petra Jilemnického 5/4, 018 51 Nová Dubnica  
Slovenská republika

**Dosavadní zkušenosti** Michal Kosáč se především věnuje realizaci developerských projektů v Praze, nákupu a rekonstrukci objektů na Praze 1 (Kampa) a nákupu a managementu kancelářské budovy na Václavském náměstí. Michal Kosáč získal titul z Ekonomiky, Mezinárodních vztahů a také z Italštiny na Connecticut College, New London, Connecticut, USA.

V současné době působí pan Michal Kosáč dále jako společník a jednatel ve společnosti Aston Capital, s.r.o., jako společník a jednatel ve společnosti M.J.L. spol. s r.o., jako společník a jednatel ve společnosti FM Develop, s.r.o., jako společník a jednatel ve společnosti TD BETA s.r.o., jako společník a jednatel ve společnosti TD, s.r.o. a jako společník a jednatel ve společnosti Fraternity Capital, s.r.o. Michal Kosáč neprovádí žádné jiné činnosti, které by mohly být pro Emitenta významné.

#### *Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů*

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatele ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

#### *Postupy orgánů a dodržování principů správy a řízení společnosti*

Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanovují právní předpisy České republiky. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností. Společnost nemá povinnost zřízovat výbor pro audit ani takový výbor dobrovolně nezřídila.



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

### Historické finanční údaje

Emitent sestavil ověřené účetní závěrky za účetní období končící k 31. 12. 2016 a 31. 12. 2017 podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění schváleném EU (IFRS). Tyto závěrky jsou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta, kde jsou dostupné i zprávy auditora (viz kapitola „Informace zahrnuté odkazem“ tohoto Prospektu). Tyto účetní závěrky Emitenta byly ověřeny auditorem bez výhrad. Emitent nesestavuje žádné konsolidované finanční výkazy.

### Vybrané finanční údaje

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozeny z auditorem ověřených účetních závěrek Emitenta sestavených ke dni 31. 12. 2016 a 31. 12. 2017, vypracovaných podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění schváleném EU (IFRS):

ROZVAHA TD GAMA s.r.o. (dle IFRS)	k 31.12.2017 (v tis. Kč)	k 31.12.2016 (v tis. Kč)
Dlouhodobý majetek	397 666	404 564
Obchodní a jiné pohledávky	2 453	19
Peníze a peněžní ekvivalenty	11	18 449
Náklady příštích období	15	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>400 145</b>	<b>423 032</b>
Vlastní kapitál	861	3 999
Dlouhodobé závazky	153 648	174 454
Krátkodobé obchodní a jiné závazky	48	574
Krátkodobé úvery a zápůjčky	245 587	244 005
Splatná daň z příjmů	1	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>400 145</b>	<b>423 032</b>

Emitent v roce 2016 nabyl (na základě kupní smlouvy z 18.12.2015) Nemovitost, jež je součástí položky Dlouhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2016.

Závazková položka Cizí zdroje je tvořena zejména bankovním úvěrem na nákup pozemku (jehož součástí je budova) na Malé Straně (240 mil. Kč) a akcionářskou půjčkou.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY TD GAMA s.r.o. (dle IFRS)	1. 1. - 31. 12. 2017 (v tis. Kč)	1.1. - 31. 12. 2016 (v tis. Kč)
Tržby za prodej výrobků a služeb	13 296	2 216
Výkonová spotřeba – služby/materiál	-307	-19
Odpisy dlouhodobého majetku	-7 645	-1 911
Úrokové náklady	-14 673	-3 992
Ostatní náklady	-24	-766
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním (provozní zisk)</b>	<b>-9 353</b>	<b>-4 472</b>

Daň ze zisku	-16	-417
<b>Zisk (ztráta) za období</b>	<b>-9 369</b>	<b>-4 889</b>
Ostatní úplný výsledek za období po zdanění	1 932	5
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>-7 437</b>	<b>- 4 884</b>

Hospodářský výsledek Emitenta za rok 2017 byl tedy zejména ovlivněn výše uvedeným nákupem Pozemku, jehož náklady na pořízení jsou součástí položky úrokové náklady a podobné náklady (odpisy a ostatní).

<b>PŘEHLED O PENĚŽNÝCH TOCÍCH TD GAMA s.r.o. (dle IFRS)</b>	<b>1.1. - 31. 12. 2017 (v tis. Kč)</b>	<b>1. 1. - 31. 12. 2016 (v tis. Kč)</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-7 421</b>	<b>-4 467</b>
Úpravy o nepeněžní operace	22 318	5 903
Úpravy o změny pracovního kapitálu	-1 975	555
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>11 922</b>	<b>1 991</b>
Výdaje spojené s pořízením nehmotného a hmotného majetku	-747	-406 475
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-747</b>	<b>-406 475</b>
Další vklady peněžních prostředků a ekvivalentů společníků a akcionářů	3 330	8 878
Přijaté zápůjčky a úvěry	-19 224	391 017
Placené úroky	-14 689	-3 992
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>-29 613</b>	<b>395 903</b>
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-18 438	-8 581
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	<b>11</b>	<b>18 449</b>

#### *Soudní, správní a arbitrážní řízení*

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

#### *Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta*

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

#### *Významné smlouvy*

K Datu prospektu nemá Emitent uzavřenou žádnou významnou smlouvu kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Emitenta, a s výjimkou úvěrové smlouvy s Creditas ze dne 21. 9. 2016 a splatné dne 31. 12. 2018. Nepředpokládá se, že Emitent uzavře jiné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku povinnosti nebo nároku Emitenta, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů s výjimkou smlouvy o dílo, kterou Emitent zamýšlí uzavřít s renomovaným zhotovitelem ohledně rekonstrukce Budovy před samotným zahájením rekonstrukce.

### *Informace třetí strany a prohlášení znalců*

V Prospektu je uvedena výše stávající i budoucí tržní hodnoty nemovitosti sloužící jako Zajištění podle závěru znaleckého posudku vypracovaného Ing. Petrem Ortem, Ph.D., autorizovaným ing., se sídlem Moulíkova 2239/3, 150 05 Praha 5 – Smíchov, soudním znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti. Ing. Petr Ort nemá žádný významný zájem na Emitentovi. Tento údaj byl do Prospektu zařazen se souhlasem Emitenta.

V Prospektu jsou použita prohlášení auditora k účetním závěrkám Emitenta. Auditor Emitenta. nemá žádný významný zájem na Emitentovi. Tento údaj byl do Prospektu zařazen se souhlasem Emitenta; v souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany auditora Emitenta, možnou předchozí účast auditora Emitenta ve statutárních orgánech Emitenta, možný pracovní či obdobný poměr auditora Emitenta u Emitenta či možné propojení auditorů Emitenta s jinými osobami zúčastněnými na emisi Dluhopisů.

V Prospektu nejsou použity informace jiných třetích stran.

### *Základní kapitál*

Základní kapitál Emitenta k Datu prospektu činí 1.000 Kč a je plně splacen. Emitent vydal 10 kusů kmenových listů, každý o jmenovité hodnotě 100 Kč.

### *Zakladatelská listina*

Aktuální znění zakladatelské listiny Emitenta k Datu prospektu bylo přijato dne 31. 3. 2015 a je uloženo ve sbírce listin obchodního rejstříku. Podle tohoto znění zakladatelské listiny (viz článek 3) je cílem a účelem Emitenta výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (předmět podnikání) a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem (předmět činnosti).

### *Dokumenty k nahlédnutí*

V pracovních dnech v době od 9.00 do 16.00 hod., po dobu platnosti tohoto Prospektu (není-li dále stanoveno jinak), lze nahlédnout v sídle Emitenta na adrese Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

- (a) zakladatelská listina Emitenta;
- (b) ověřená účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2016;
- (c) ověřená účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017;
- (d) smlouva o umístění dluhopisů (uzavřená mezi Emitentem a Manažerem);
- (e) smlouva s administrátorem (uzavřená mezi Emitentem a Manažerem, resp. Agentem pro zajištění);
- (f) zástavní smlouva k Nemovitosti (uzavřená mezi Emitentem a Agentem pro zajištění);
- (g) zástavní smlouva k 5 ks Kmenových listů (uzavřená mezi Michalem Kosáčem a Agentem pro zajištění) (ke zřízení zástavního práva má dojít do 30 dnů od Data emise, zástavní smlouva bude k nahlédnutí až od data jejího uzavření, nejpozději však v 31. den od Data emise);

- (h) zástavní smlouva k 5 ks Kmenových listů (uzavřená mezi Josefem Kollerem a Agentem pro zajištění) (ke zřízení zástavního práva má dojít do 30 dnů od Data emise, zástavní smlouva bude k nahlédnutí až od data jejího uzavření, nejpozději však v 31. den od Data emise);
- (i) znalecký posudek ohledně hodnoty Nemovitosti;
- (j) Prospekt, jeho případné dodatky včetně všech výročních zpráv Emitenta, které mají být na základě příslušných ustanovení tohoto Prospektu (včetně Emisních podmínek) zveřejňovány.

#### *Upozornění*

Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To kromě jiného znamená, že hodnoty uváděné pro stejnou informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součet některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vychází.

Při uvádění informací pocházejících z interních odhadů a analýz Emitent vynaložil veškerou přiměřenou péči, avšak přesnost takovýchto informací Emitent nemůže zaručit. Jakékoliv předpoklady a výhledy, týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu jeho podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení nebo závazný slib Emitenta, týkající se budoucích událostí nebo výsledků vzhledem k tomu, že tyto budoucí události a výsledky závisí na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže úplně nebo zčásti ovlivnit. Investoři, kteří mají zájem o koupi Dluhopisů, by měli provést vlastní analýzu jakýchkoliv vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu a svoje investiční rozhodnutí založit na výsledcích takovýchto samostatných analýz.

## INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace	Dokument	Přímý odkaz na dokument	Strana nebo část
Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2016, včetně výroku auditora	Zpráva auditora o ověření řádné účetní závěrky a výroční zprávy k 31. 12. 2016	<a href="http://www.tdgama.com/documents/reports/TD%20Gama-FSG-zprava%20audit%202016.pdf">http://www.tdgama.com/documents/reports/TD%20Gama-FSG-zprava%20audit%202016.pdf</a>	1-18
Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017, včetně výroku auditora	Zpráva auditora o ověření řádné účetní závěrky a výroční zprávy k 31. 12. 2017	<a href="http://www.tdgama.com/documents/reports/TD%20Gama-FSG-zprava%20audit%202017.pdf">http://www.tdgama.com/documents/reports/TD%20Gama-FSG-zprava%20audit%202017.pdf</a>	1-18

Auditorem ověřenou účetní závěrku Emitenta za rok 2016 i za rok 2017, včetně všech výroků auditora, lze nalézt na internetových stránkách Emitenta [www.tdgama.com](http://www.tdgama.com) nebo přímo pod odkazy obsaženými ve výše uvedené tabulce.

## ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE

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

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

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

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

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

### Zdanění

#### *Úrokový příjem*

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2018, resp. 2019).

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu Evropské unie („**EU**“), (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2018).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), nepodléhá srážkové dani, nýbrž tvoří součást obecného základu daně právnické osoby a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2018, resp. 2019).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2018, resp. 2019).

Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice, ledaže se příjemce úroku, který není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, rozhodne zahrnout úrokový příjem do daňového přiznání. V takovém případě, se mu sražená daň započte na jeho celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na území České republiky. Základ daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů. Základ srážkové daně se nesnižuje o nezdanitelnou část základu daně.

Shrnutí výše předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem a že daný úrok je podle daňového práva země, jejímž je příjemce úroku rezidentem, považován za jeho příjem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění výhodnějšího daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění je podmíněn doložením aktuálního potvrzení o daňovém domicilu příjemce úroku a případně dalších potřebných dokumentů podle platné daňové legislativy a ustálené praxe. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 105/2016 Sb., jež shrnuje postupy při automatické výměně informací pro daňové účely dle globálního standardu CRS a postupy dle Směrnice Rady 2011/16/EU ve znění směrnice Rady 2014/107/EU.

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

#### *Příjem z prodeje*

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice) se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 % (pro rok 2018, resp. 2019).

Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do obchodního majetku a doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od daně z příjmů. Navíc, pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů, resp. veškerých cenných papírů, nepřesáhne u fyzické osoby v jednom kalendářním roce částku 100.000 Kč, je tento příjem osvobozen od daně i při nedodržení výše uvedeného tříletého časového testu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby umístěnou v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2018, resp. 2019). U základního investičního fondu je sazba daně 5 % v roce 2018, resp. 2019; u fondu penzijní společnosti a instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění je sazba 0 % v roce 2018, resp. 2019. Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem (fyzickou i právnickou osobou), které plynou od českého daňového rezidenta nebo od stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2018, resp. 2019), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

Pokud jsou Dluhopisy prodávány českým daňovým nerezidentem, který současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice včetně zajištění daně vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

### **Devizová regulace**

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

V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a státem, jehož rezidentem je příjemce platby, nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů podle českých právních předpisů (nestanoví-li zvláštní zákon jinak) nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu nebo naopak.

Mohou tak bez devizových omezení transferovat výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí či české měně.

Na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) však může vláda v době trvání nouzového stavu nařídít zákaz:

- (a) nabývání peněžních prostředků v cizí měně, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, jakož i penězi ocenitelných práv a závazků od nich odvozených, za českou měnu,
- (b) provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami,
- (c) ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí,
- (d) prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky,
- (e) přijímání úvěrů od osob s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky,
- (f) zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty.



## VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Tato kapitola je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.

Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k Datu prospektu a jejich převažujícího výkladu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených.

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

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

Emitent upozorňuje, že podle jeho vědomostí soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

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

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

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

- (d) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo
- (e) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo
- (f) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové sdělení není pro soud závazné, soud však k němu přihlédne jako k jakémukoliv jinému důkazu.

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

## **INTERPRETACE**

Pojmy uvozené velkým počátečním písmenem mají v tomto Prospektu význam definovaný v textu Prospektu.

Znění emisních podmínek Dluhopisů v kapitole „*Znění emisních podmínek*“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

## **ADRESY**

### **EMITENT**

**TD GAMA s.r.o.**  
Václavské náměstí 795/40  
110 00 Praha 1  
Česká republika

### **MANAŽER**

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

### **ARANŽÉR**

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

### **ADMINISTRÁTOR a AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ**

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

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

**AUDITOR EMITENTA**  
**FSG Finaudit, s. r. o.**  
tř. Svobody 645/2  
779 00 Olomouc  
Česká republika