

# Šantovka Finance s.r.o.

## Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 750.000.000 Kč s možností navýšení až do 1.250.000.000 Kč splatných v roce 2028

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 750.000.000 Kč (slovy: sedm set padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých splatných v roce 2028 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností Šantovka Finance s.r.o., se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 52 078, LEI: 315700H9C22D91IU1K04, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 92123 vedenou Krajským soudem v Ostravě (**Emitent**).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů*. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 26. června 2024 (**Datum emise**).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydaných po Datu emise bude určen Manažerem (jak je tento pojem definován níže) na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů*, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, kterým je 26. června 2028. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Vlastníci dluhopisů mohou za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* rovněž požádat Emitenta o odkup Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* předčasně splatit.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním a Finanční zárukou (jak jsou tyto pojmy definovány níže) vydanou ve smyslu ustanovení § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, společností Šantovka Holding a.s., se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 080 10 820, LEI: 315700JI7Q8X09HAT940, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 11191 vedenou Krajským soudem v Ostravě (**Ručitel**), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

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

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

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím manažera Emise, společnosti J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 18600 Praha 8 - Karlín, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (**Manažer**), a to v České republice. Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, IČO: 471 15 629, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 (**BCPP a Regulovaný trh BCPP**).

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

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2024/065607/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00067/CNB/653 ze dne 3. června 2024, které nabylo právní moci dne 5. června 2024. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, jako podpora Ručitele, ani jako potvrzení Emitenta nebo Ručitele, kteří jsou předmětem tohoto Prospektu či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a Ručitele a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta a jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu cenného papíru, ani budoucí ziskovost Ručitele a jeho schopnost splnit jeho dluhy ze Zajištění a Finanční záruky. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (Centrální depozitář), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003562555.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 31. května 2024.

**Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 5. června 2025. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbýl platnosti nebo pokud nejsou splněny podmínky článku 23 Nařízení o prospektu.**

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

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta [www.santovkafinance.cz](http://www.santovkafinance.cz) (více viz kapitulu **DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**).

*Aranžér*

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

*Manažer*

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

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

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

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

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

*Informace obsažené v kapitolách Zdanění a Vymáhání soukromoprávních závazků ve vztahu k Emitentovi a Poskytovatelům zajištění jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem, ani Ručitelem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních*

*předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

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

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

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

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

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

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

## OBSAH

I.	Shrnutí.....	7
II.	Rizikové faktory .....	15
III.	Informace začleněné odkazem.....	28
IV.	Odpovědná osoba.....	29
V.	Upisování a prodej.....	30
VI.	Emisní podmínky Dluhopisů .....	35
VII.	Zájem osob zúčastněných na Emisi .....	70
VIII.	Důvody nabídky a použití výnosů .....	71
IX.	Informace o Emitentovi .....	72
X.	Informace o Ručiteli .....	78
XI.	Znění záruční listiny .....	107
XII.	Zajištění .....	113
XIII.	Zdanění .....	118
XIV.	Vymáhání soukromoprávních závazků ve vztahu k Emitentovi a Poskytovatelům zajištění .....	123
XV.	Všeobecné informace.....	125
XVI.	Index .....	126

## I. SHRNUTÍ

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

### 1 Úvod a upozornění

<b>Upozornění</b>	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků.</p> <p>Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>
<b>Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)</b>	<p>Název Dluhopisů je ŠANTOVKA F 8,00/28. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (<b>Centrální depozitář</b>) přidělil Dluhopisům identifikační kód ISIN CZ0003562555.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje Emitenta</b>	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost Šantovka Finance s.r.o., se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 52 078, LEI: 315700H9C22D91IU1K04.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 588 883 902 nebo prostřednictvím emailové adresy info@galeriesantovka.cz.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je:</p> <p>J&amp;T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.</p> <p>Emitent prostřednictvím kотаčního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 26. června 2024. Kотаčním agentem je J&amp;T BANKA, a.s. (<b>Kотаční agent</b>), která může být kontaktována způsobem uvedeným výše.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt</b>	<p>Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu.</p> <p>Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.</p>
<b>Datum schválení Prospektu</b>	<p>Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2024/065607/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00067/CNB/653 ze dne 3. června 2024, které nabylo právní moci dne 5. června 2024.</p>

### 2 Klíčové informace o Emitentovi

#### 2.1 Kdo je emitentem Dluhopisů?

<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent</b>	<p>Emitent je společnost s ručením omezeným založená podle práva České republiky, se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou C 92123, IČO: 191 52 078, LEI 315700H9C22D91IU1K04.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (<b>Občanský zákoník</b>) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (<b>Zákon o obchodních korporacích</b>) a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění (<b>Živnostenský zákon</b>).</p>
--	---

<b>provozuje činnost</b>	
<b>Hlavní činnosti Emitenta</b>	Emitent je účelově založená společnost, která doposud nevykonávala žádnou činnost. Hlavní činností Emitenta bude vydání Dluhopisů, poskytnutí výtěžku z emise Dluhopisů ve formě úvěru Projektové společnosti a následná správa tohoto úvěru.
<b>Společníci Emitenta</b>	Emitent má jediného společníka, a to společnost Šantovka Holding a.s. ( <b>Ručitel</b> ). Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Ručitel na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech v Emitentovi.  Skutečnými majiteli ve smyslu § 2 písm. e) zák. č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, jsou podle evidence skutečných majitelů, spravované Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pan Richard Morávek, pan Ivan Gerši a Radek Janeček a paní Zuzana Janeček, kteří ke dni tohoto Prospektu nepřímo ovládají a kontrolují Emitenta skrze nepřímé vlastnictví 100 % akcií v Ručiteli a jednáním ve shodě.  Emitent je součástí Skupiny, kterou tvoří Ručitel a jeho přímo a nepřímo vlastněné dceřiné společnosti ( <b>Skupina</b> ).
<b>Klíčové řídicí osoby Emitenta</b>	Klíčovou řídicí osobou Emitenta je jeho jednatel, pan Richard Morávek.
<b>Auditor Emitenta</b>	Auditorem Emitenta je společnost Deloitte Audit s.r.o.

## 2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

<b>Klíčové finanční informace o Emitentovi</b>	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta.								
	<table border="1"> <tr> <td><b>Rozvaha (v tisících Kč)</b></td> <td>K 31. prosinci 2023</td> </tr> <tr> <td><b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</td> <td>86</td> </tr> </table>	<b>Rozvaha (v tisících Kč)</b>	K 31. prosinci 2023	<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	86				
	<b>Rozvaha (v tisících Kč)</b>	K 31. prosinci 2023							
	<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	86							
	<table border="1"> <tr> <td><b>Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)</b></td> <td>K 31. prosinci 2023</td> </tr> <tr> <td><b>Provozní zisk (ztráta)</b></td> <td>-96</td> </tr> </table>	<b>Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)</b>	K 31. prosinci 2023	<b>Provozní zisk (ztráta)</b>	-96				
	<b>Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)</b>	K 31. prosinci 2023							
	<b>Provozní zisk (ztráta)</b>	-96							
	<table border="1"> <tr> <td><b>Výkaz peněžních toků (v tisících Kč)</b></td> <td>K 31. prosinci 2023</td> </tr> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b></td> <td>-93</td> </tr> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b></td> <td>95</td> </tr> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b></td> <td>0</td> </tr> </table>	<b>Výkaz peněžních toků (v tisících Kč)</b>	K 31. prosinci 2023	<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	-93	<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	95	<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	0
	<b>Výkaz peněžních toků (v tisících Kč)</b>	K 31. prosinci 2023							
	<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	-93							
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	95								
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	0								
Emitent vyhotovil účetní závěrku ke dni 31. prosince 2023, která byla vypracována v souladu s IFRS a ověřena auditorem.									

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

<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko účelově založené společnosti</b> – Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů, poskytnutí výtěžku z emise Dluhopisů ve formě úvěru Projektové společnosti a následné správy tohoto úvěru. Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</li> <li><b>Riziko sekundární závislosti</b> – Emitent je kreditně i provozně závislý na společnostech ze Skupiny a jeho schopnost splácet závazky z Dluhopisů je tak závislá na schopnosti Skupiny, zejména pak Projektové společnosti, zajistit dostatek zdrojů na splacení závazků Emitentovi.</li> <li><b>Riziko střetu zájmů vlastníků a člena statutárního orgánu Emitenta a Vlastníků Dluhopisů</b> - Obchodní a finanční zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků se mohou za určitých okolností dostat do rozporu se zájmy Emitenta. Při výkonu funkce jednatele Emitenta a člena představenstva Ručitele může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že tento jednatel či člen představenstva je rovněž členem orgánů dalších společností a sleduje i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Zájmy Vlastníků dluhopisů mohou být za určitých okolností rovněž ohroženy zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků,</li> </ol>
--	---



	<p>což může mít významný nepříznivý dopad na investice Vlastníků Dluhopisů. Tyto změny zájmů mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p> <p>Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, respektive na jeho podnikatelskou činnost. To ve svém důsledku může podstatně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p>
--	---

### 3 Klíčové informace o Dluhopisech

#### 3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

<b>Dluhopisy</b>	<p>Zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 750.000.000 Kč s možností navýšení až do 1.250.000.000, splatné v roce 2028, ISIN CZ0003562555, název „ŠANTOVKA F 8,00/28“. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 75.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 750.000.000 Kč, nebo 125.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 1.250.000.000 Kč.</p> <p>Datum emise je 26. června 2024. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 26. června 2028.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány dle <b>Zákona o dluhopisech (Zákon o dluhopisech)</b>.</p>
<b>Měna Dluhopisů</b>	Koruna česká (CZK)
<b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>	<p>Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty a příslušný úrokový výnos. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami.</p> <p>Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že nastane a trvá Případ porušení a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů.</p> <p>Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako Den předčasné splatnosti), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (Oznámení o předčasném splacení).</p> <p>Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a mimořádný výnos Dluhopisů, který bude určen jako jedna čtyřiceti osmina ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) (Mimořádný výnos). Od třetího výročí Data emise (vyjma) nebude vyplácen žádný mimořádný výnos.</p> <p>Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.</p>
<b>Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta</b>	<p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou a Zajištěním, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p>
<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	<p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být, pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, převody Dluhopisů pozastaveny v souladu s Emisními podmínkami.</p>

<b>Výnos Dluhopisů</b>	Dluhopisy jsou úročeny pevným úrokovým výnosem 8 % p.a. <b>Výnosové období</b> znamená roční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje). Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy k 26. června každého roku (Den výplaty úroku). Rozhodný den pro výplatu znamená den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty
------------------------	--

### 3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 26. června 2024.
--	--

### 3.3 Je za dluhopisy poskytnuta záruka?

<b>Popis povahy a rozsahu záruky</b>	Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny (i) zástavním právem k Pohledávkám z vázaného účtu (ii) zástavním právem k 100% podílu v Emitentovi, (iii) zástavním právem k 100 % akcií v Ručiteli; a (iv) finanční zárukou ( <b>Finanční záruka</b> ) poskytnutou Ručitelem, a to až do maximální výše, která bude stanovena jako 2násobek celkové předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (včetně navýšení).
--------------------------------------	---

<b>Popis Ručitele</b>	<p>Ručitelem je společnost Šantovka Holding a.s., se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 080 10 820, LEI: 315700JI7Q8X09HAT940, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 11191 vedenou Krajským soudem v Ostravě (<b>Ručitel</b>).</p> <p>Ručitel byl založen dne 20. února 2019 a jeho účelem je vykonávat činnost holdingové společnosti ve vztahu k Emitentovi a k Projektové společnosti, jakož i případným jiným společnostem vlastněných Ručitelem.</p> <p>V průběhu období platnosti tohoto Prospektu dojde k přeměně Ručitele formou rozdělení odštěpením vybraných dceřiných společností a dalšího jmění Ručitele na nástupnickou společnost, kterou je Šantovka Investment s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 46 710, přičemž hlavním majetkem Ručitele v důsledku přeměny bude 100% podíl v Emitentovi a Projektové společnosti, a následné změně vlastnické struktury Ručitele tak, že jeho akcionáři převedou 100 % akcií v Ručiteli do vlastnictví společnosti Max Realitní Fond SICAV, a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 69 442.</p> <p>Auditorem Ručitele je společnost Deloitte Audit s.r.o.</p>
-----------------------	---

<b>Klíčové finanční informace o Ručiteli</b>	<p>Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Rozvaha (v tisících Kč)</b></th> <th><b>K 31. prosinci 2023</b></th> <th><b>K 31. prosinci 2022</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</td> <td>235.093</td> <td>194.602</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)</b></th> <th><b>K 31. prosinci 2023</b></th> <th><b>K 31. prosinci 2022</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Provozní zisk (ztráta)</b></td> <td>(2.062)</td> <td>(2.320)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ručitel vyhotovil řádné účetní závěrky ke dni 31. prosince 2022 a 31. prosince 2023, které byly vypracovány v souladu s CAS a ověřeny auditorem.</p>	<b>Rozvaha (v tisících Kč)</b>	<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>K 31. prosinci 2022</b>	<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	235.093	194.602	<b>Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)</b>	<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>K 31. prosinci 2022</b>	<b>Provozní zisk (ztráta)</b>	(2.062)	(2.320)
<b>Rozvaha (v tisících Kč)</b>	<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>K 31. prosinci 2022</b>											
<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	235.093	194.602											
<b>Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)</b>	<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>K 31. prosinci 2022</b>											
<b>Provozní zisk (ztráta)</b>	(2.062)	(2.320)											

<b>Hlavní rizika vztahující se k Ručiteli</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko spojené s dluhovým financováním</b> – Skupina je vystavena rizikům spojeným s existujícím i případným budoucím seniorním dluhovým financováním, přičemž dluhy z těchto financování se budou ze své povahy uspokojovat přednostně na úrovni příslušných společností ze Skupiny před dluhy z Dluhopisů.</li> <li><b>Riziko Ručitele jako holdingové společnosti</b> – Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží podíly v Projektové společnosti a Emitentovi. Ručitel nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislý na hospodářských výsledcích svých dceřiných společností, zejména pak na úspěšnosti podnikání Projektové společnosti. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení případných závazků vůči Emitentovi, a tedy v důsledku na splacení závazků z Dluhopisů, ani na případné splacení závazků z Finanční záruky.</li> <li><b>Riziko neúspěšných investic</b> – Je možné, že v budoucnu se Ručitel rozhodne nabýt nemovitosti, podíly či akcie v dalších společnostech, které nejsou k datu tohoto Prospektu známy. Pokud k tomu dojde, budou hospodářské výsledky Ručitele do určité míry závislé na hospodářských výsledcích</li> </ol>
---	---

	<p>těchto společností a provozu těchto nemovitostí. Nepříznivá hospodářská situace budoucích dceřiných společností Ručitele může mít podstatný nepříznivý vliv na jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele a v důsledku na schopnost Ručitele splácet případné závazky vůči Emitentovi.</p> <p>4. <b>Riziko nízké diverzifikace</b> – Ručitel je jako holdingová společnost primárně závislý na podnikání Projektové společnosti, která podniká výlučně na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v Olomouckém kraji, konkrétně provozuje Galerii Šantovka. V případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena návratnost investice Ručitele a v konečném důsledku i schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.</p> <p>5. <b>Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor</b> - Pokud nájemci obchodního centra nebudou schopni plnit své závazky vůči pronajímateli řádně a včas, opustí prostory pronajímané v rámci Galerie Šantovka. V takovém případě existuje riziko, že uvolněné prostory budou pronajaty za nižší než plánované nájemné nebo zůstanou po nějakou dobu volné. Výše uvedené negativní vlivy mohou vést ke snížení příjmů Galerie Šantovka, což bude mít negativní vliv na schopnost Projektové společnosti dosáhnout dostatečných hospodářských výsledků.</p> <p>6. <b>Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců</b> – Nájemní smlouvy uzavírané mezi Galerií Šantovka a jednotlivými nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané Galerií Šantovka a jednotlivými nájemci mohou obsahovat i ustanovení o jejich předčasném ukončení ze strany nájemců, tzv. break opce. Případné předčasné ukončení nájemních smluv, ať již ze strany Galerie Šantovka (pro porušování povinností nájemcem) nebo z důvodu využití break opce nájemce může mít negativní dopad na hospodaření Projektové společnosti. V takovém případě existuje riziko, že uvolněné prostory budou pronajaty za nižší než plánované nájemné nebo zůstanou po nějakou dobu volné.</p> <p>7. <b>Riziko změn úrokových sazeb</b> – Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů, přičemž Galerie Šantovka je z podstatné části financována cizím kapitálem. Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál společnosti ze Skupiny, jakož i schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů, případně Ručitele plnit dluhy z poskytnuté Finanční záruky.</p> <p>Naplnění rizik uvedených výše může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Ručitele a/nebo Skupiny, jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu a schopnost Ručitele plnit své dluhy z Finanční záruky nebo jiných svých závazků.</p>
--	--

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

<b>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <p>1. <b>Riziko nesplacení</b> – Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení.</p> <p>2. <b>Riziko úrokové sazby Dluhopisů</b> - Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu se zpravidla denně mění. 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.</p> <p>3. <b>Riziko předčasného splacení</b> – Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p> <p>4. <b>Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů</b> – Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu.</p> <p>5. <b>Riziko inflace</b> - Jelikož Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud nastane situace, kdy výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.</p>
---	---

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

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

<b>Obecné podmínky</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to v období od 5. června 2024 do 4. června 2025.</p> <p>Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších.</p>
------------------------	--

<b>veřejné nabídky</b>	<p>Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že má investor dostatečné peněžní prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů.</p> <p>V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem, nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti.</p> <p>Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.</p> <p>V případě zájmu investorů koupit Dluhopisy v rámci sekundární nabídky na Regulovaném trhu BCPP přes obchodníka s cennými papíry jiného než Manažera, budou investoři povinni uzavřít smlouvu o otevření a vedení majetkového účtu s takovým obchodníkem s cennými papíry či jinou oprávněnou institucí, pokud již takový majetkový účet nebudou mít u daného obchodníka s cennými papíry nebo jiné oprávněné instituce otevřen.</p>
<b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny od 5. června 2024 do 4. června 2025.</p>
<b>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 26. června 2024 a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.</p> <p>Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (<i>delivery versus payment</i>) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.</p>
<b>Plán distribuce Dluhopisů</b>	<p>Emitent zamýšlí prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>Investoři v České republice budou osloveni zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (<b>Objednávka</b>).</p> <p>Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi.</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a>, v sekci <i>Důležité informace</i>, odkaz <i>Emise cenných papírů</i>, záložka <i>Šantovka Finance s.r.o.</i></p>
<b>Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou</b>	<p>Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů nepřekročí 77.000.000 Kč, což představuje 6,16 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise (v případě vydání Dluhopisů v maximálním objemu Emise).</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a>, v sekci <i>Důležité informace</i>, odkaz <i>Sazebník poplatků</i>. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.</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.
--	--

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

<b>Popis osob nabízejících Dluhopisy</b>	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je: J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842. Společnost J&T BANKA, a.s. je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.  Manažer je banka a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů ( <b>Zákon o bankách</b> ), a ZPKT.
<b>Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kótační agent je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, Zákonem o bankách a ZPKT.

#### 4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

<b>Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů</b>	Čistý výtěžek Emise bude použit k poskytnutí úročeného úvěrového financování Projektové společnosti, které Projektová společnost následně použije k výplatě dividendy a/nebo ostatních kapitálových fondů Ručiteli a/nebo poskytnutí úročeného úvěrového financování Ručiteli, který je dále v následujícím pořadí použije následovně: (A) v období před skutečným rozhodným dnem Rozdělení odštěpením na (i) splacení dlužné částky úvěru poskytnutého od J&T BANKY, a.s., (ii) poskytnutí prostředků na Vázaný účet, (iii) na výplaty dividendy a/nebo ostatních kapitálových fondů akcionářům Ručitele a/nebo financování odkupu akcií od menšinových akcionářů Ručitele a (iv) ve zbývajícím rozsahu jako součást odštěpované části jmění do Nástupnické společnosti v rámci Rozdělení odštěpením s tím, že Nástupnická společnost tyto prostředky následně použije pro poskytnutí úročeného úvěrového financování dceřiným společností Nástupnické společnosti za účelem rozvoje jejich stávajících nemovitostí nebo na koupi akcií či podílů v dalších společnostech a/nebo financování koupě nebo rozvoje jejich nových nemovitostí; (B) v období po skutečném rozhodném dnu Rozdělení odštěpením k výplatě dividendy a/nebo ostatních kapitálových fondů a/nebo poskytnutí úročeného úvěrového financování společnosti Max Realitní Fond SICAV, a.s., pokud tato bude Sponzorem, která je dále použije na koupi akcií či podílů v dalších společnostech a/nebo financování koupě nebo rozvoje svých nových nemovitostí.  Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání maximální předpokládané jmenovité hodnoty Emise) bude cca 1.173.000.000 Kč.
<b>Způsob umístění Dluhopisů</b>	Dluhopisy budou umístěny Manažerem na trh. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
<b>Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce</b>	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera a Aranžéra, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.  J&T BANKA a.s. působí též v pozici Administrátora, Agentu pro zajištění, Platebního agenta a Kótačního agenta. Tímto zastává několik rolí v rámci Emise, které mohou vyžadovat různé povinnosti a zodpovědnosti vůči Emitentovi a investorům. Tyto role mohou potenciálně vést k střetům zájmů, pokud by došlo k nesouladu mezi zájmy Emitenta a investorů.  Ke střetu zájmů může dojít v případě, kdy Manažer bude Dluhopisy nabízet v rámci sekundární veřejné nabídky souběžně s primární veřejnou nabídkou Dluhopisů uskutečňovanou Emitentem prostřednictvím Manažera. V takovém případě se mohou lišit podmínky těchto nabídek, včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi a může tak dojít ke střetu zájmů mezi zájmy Manažera a investora ohledně podmínek upsání nebo koupě Dluhopisů.  Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou Zajišťovací dokumentace. Může tak dojít ke střetu mezi zájmem Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění na uspokojení ze Zajištění.



## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

*Rizikové faktory uvedené níže jsou seřazeny podle své významnosti ve smyslu článku 16 odstavec 1 Nařízení o prospektu. Rizikový faktor uvedený jako první v každé kategorii je z pohledu Emitenta nejvýznamnější, tedy pravděpodobnost jeho naplnění a očekávaný rozsah jeho negativních důsledků je nejvyšší. Následující rizikové faktory v každé kategorii jsou z pohledu Emitenta méně a méně významné.*

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

### 1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

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

Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů, poskytnutí výtěžku z emise Dluhopisů ve formě úvěru Projektové společnosti a následné správy tohoto úvěru. Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

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

Emitent prostředky z emise Dluhopisů použije k poskytnutí úročeného úvěrového financování Projektové společnosti, které Projektová společnost následně použije k výplatě dividendy a/nebo ostatních kapitálových fondů Ručiteli a/nebo poskytnutí úročeného úvěrového financování Ručiteli, který je dále v následujícím pořadí použije následovně: (A) v období před skutečným rozhodným dnem Rozdělení odštěpením na (i) splacení Úvěru od J&T (jak je tento pojem definován v kapitole VIII (*Důvody nabídky a použití výnosů*)) tohoto Prospektu, (ii) poskytnutí prostředků na Vázaný účet (jak je tento pojem definován v kapitole VI (*Emisní podmínky Dluhopisů*)) tohoto Prospektu, (iii) výplaty dividendy a/nebo ostatních kapitálových fondů akcionářům Ručitele a/nebo financování odkupu akcií od menšinových akcionářů Ručitele a (iv) ve zbývajícím rozsahu jako součást odštěpované části jmění do Nástupnické společnosti v rámci Rozdělení odštěpením s tím, že Nástupnická společnost tyto prostředky následně použije pro poskytnutí úročeného úvěrového financování dceřiným společností Nástupnické společnosti za účelem rozvoje jejich stávajících nemovitostí nebo na koupi akcií či podílů v dalších společnostech a/nebo financování koupě nebo rozvoje jejich nových nemovitostí; (B) v období po skutečném rozhodném dnu Rozdělení odštěpením k výplatě dividendy a/nebo ostatních kapitálových fondů a/nebo poskytnutí úročeného úvěrového financování společnosti Max Realitní Fond SICAV, a.s., pokud tato bude Sponzorem (jak je tento pojem definován v kapitole VI (*Emisní podmínky Dluhopisů*)), která je dále použije na koupi akcií či podílů v dalších společnostech a/nebo financování koupě nebo rozvoje svých nových nemovitostí (jak je blíže popsáno v kapitole VIII (*Důvody nabídky a použití výnosů*)) tohoto Prospektu).

Vzhledem k tomu, že Emitent sám nevykonává žádnou podnikatelskou činnost, je schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů primárně závislá na schopnosti Projektové společnosti zajistit svojí činností dostatek zdrojů na splácení svých závazků vůči Emitentovi a nepřímo též na schopnosti Projektové společnosti a ostatních společností ze Skupiny činit platby vůči Ručiteli. Na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise Dluhopisů se tak mohou nepříznivě projevit veškeré rizikové faktory vztahující se ke Skupině popsané níže, přičemž významné dceřiné společnosti Ručitele existující k datu Prospektu jsou blíže popsané v bodě 5.3 (*Popis významných společností ze Skupiny*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu. Po účinnosti Rozdělení odštěpením popsaného v bodě 5.1.1 (*Povolená transakce*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) bude Ručitel nadále vlastnit podíly pouze v Projektové společnosti a Emitentovi.

Nad rámec výše popsané kreditní závislosti existuje k datu tohoto Prospektu rovněž závislost provozní, kdy společnosti ze Skupiny dlouhodobě využívají služeb poskytovaných prostřednictvím svých spřízněných společností (např. GŠ Property Management s.r.o., REDSTONE MANAGEMENT s.r.o., atd.), a to zejména služeb z oblasti asset, facility a property managementu a služeb účetnictví, letingu, marketingu, IT a právní podpory. Pokud by výše uvedené služby byly přerušeny nebo přestaly být poskytovány, mohlo by to znamenat nepříznivý dopad na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikání a schopnost plnit své závazky z Dluhopisů.

### ***Riziko střetu zájmů vlastníků a členů statutárního orgánu Emitenta a Vlastníků Dluhopisů***

Obchodní a finanční zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků se mohou za určitých okolností dostat do rozporu se zájmy Emitenta. Zájmy Vlastníků dluhopisů mohou být za určitých okolností rovněž ohroženy zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků, což může mít významný nepříznivý dopad na investice Vlastníků Dluhopisů. Při výkonu funkce jednatele Emitenta a člena představenstva Ručitele může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že tento jednatel či člen představenstva je rovněž členem orgánů dalších společností a sleduje i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Splácení dluhopisů je totiž do značné míry závislé na obchodních výsledcích Projektové společnosti plynoucích z provozování Galerie Šantovka. Pokud Projektová společnost ve vztahu k ní učiní rozhodnutí, které sníží schopnost Projektové společnosti zajišťovat výplatu prostředků Ručiteli a dalším členům Skupiny, může to mít vliv na schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů. Tyto změny zájmů mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

## **2. Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a ke společností ve Skupině**

Ručitel je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Projektové společnosti a Galerie Šantovka a rizikům trhu, na kterém působí. Vzhledem k této závislosti se na schopnosti Ručitele splácet dluhy z Dluhopisů a z Finanční záruky mohou nepříznivě projevit i rizikové faktory vztahující se k Projektové společnosti a Galerii Šantovka popsané níže. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Ručitele splácet své závazky vůči Vlastníkům dluhopisů a na případné splacení závazku z Finanční záruky, a v důsledku toho na schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů.

### ***Riziko spojené s dluhovým financováním***

Existuje riziko, že společnosti ze Skupiny budou v budoucnu svoji činnost dále financovat prostřednictvím seniorních dluhů, přičemž jejich splacení bude zajištěno zástavou majetku či podíly společností ze Skupiny. I když emisní podmínky v jistých ohledech omezují rozsah tohoto zadlužení, tak v takovém případě vzniknou těmto společnostem dluhy, které se budou ze své povahy uspokojovat přednostně na úrovni příslušných společností ze Skupiny před dluhy z Dluhopisů.

K 31. prosinci 2023 činí seniorní zadlužení Projektové společnosti cca 105,4 mil. EUR vyplývající z úvěrové smlouvy se společností Raiffeisenbank a.s. Tento dluh je zajištěný zástavním právem k nemovitostem, a to včetně Galerie Šantovka. V případě nesplacení a realizace zástavního práva by Projektová společnost mohla přijít o příjmy z pronájmu, které by případně věřiteli, případně by mohlo dojít i k prodeji Galerie Šantovka a výtěžek by byl použit ke splacení úvěru. To by mohlo negativně ovlivnit příjmy Projektové společnosti, což by v důsledku mohlo mít negativní dopad na hodnotu majetku Ručitele, a tudíž na schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů.



Kromě toho se Projektová společnost v úvěrové smlouvě se svým seniorním věřitelem (Raiffeisenbank a.s.) zavázala dodržovat ukazatel podílu zadlužení a hodnoty aktiv (LTV). Dle podmínek uzavřené úvěrové smlouvy by měla být hodnota ukazatele LTV nižší než 0,7. Případná negativní změna v hodnotě aktiv společnosti bez odpovídajícího snížení objemu jejích závazků nebude považováno za porušení podmínek této úvěrové smlouvy v případě, že Projektová společnost nejpozději do 3 měsíců od okamžiku, kdy se o negativní změně hodnoty LTV dozvěděla, splatí takovou část úvěru, kterou seniorní věřitel stanoví k tomu, aby hodnota ukazatele LTV byla nižší než 0,7. Pokud by ani do 15 dnů od výzvy seniorního věřitele (lhůta může být prodloužena až na 30 dnů) Projektová společnost hodnotu LTV nenapravila, jednalo by se o podstatné porušení úvěrové smlouvy a seniorní věřitel by tak byl oprávněn požadovat splacení úvěru.

Nad rámec výše uvedeného existuje k datu tohoto Prospektu seniorní zadlužení Ručitele vyplývající z úvěrové smlouvy se společností J&T BANKA, a.s., které k 31.12.2023 činilo cca 9,8 mil. EUR. Tento dluh je zajištěný prostřednictvím bianko směnky a směnečné dohody, ručitelským prohlášením, zástavním právem k pohledávkám z bankovních účtů, zástavní smlouvou k akciím a smlouvou o podřízení. Realizace výše uvedených zajištění by mohla negativně ovlivnit příjmy Ručitele, což by v konečném důsledku mohlo mít negativní dopad na schopnost Emitenta splácet své dluhy z Dluhopisů.

Kromě toho se Ručitel v úvěrové smlouvě se společností J&T BANKA, a.s. zavázal dodržovat ukazatel podílu zadlužení a hodnoty aktiv LTV. Dle podmínek uzavřené úvěrové smlouvy by měla být hodnota ukazatele LTV nižší než 80 %. Případná negativní změna v hodnotě aktiv společnosti bez odpovídajícího snížení objemu jejích závazků nebude považováno za porušení podmínek této úvěrové smlouvy v případě, že Ručitel bez zbytečného odkladu od okamžiku, kdy se o negativní změně hodnoty LTV dozvěděl, splatí takovou část úvěru, kterou J&T BANKA, a.s. stanoví k tomu, aby hodnota ukazatele LTV byla nižší než 80 %. Pokud by ani do 30 dnů od výzvy věřitele Ručitel hodnotu LTV nenapravil, jednalo by se o podstatné porušení úvěrové smlouvy a věřitel by tak byl oprávněn požadovat splacení úvěru.

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

Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží podíly v Projektové společnosti a Emitentovi. Ručitel k datu tohoto Prospektu dále vlastní podíly a akcie v dalších dceřiných společnostech blíže popsanych v bodě 5.3 (*Popis významných společností ze Skupiny*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu. Po účinnosti Rozdělení odštěpením popsaného v bodě 5.1.1 (*Povolená transakce*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) bude Ručitel nadále vlastnit podíly pouze v Projektové společnosti a Emitentovi. Ručitel nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislý na hospodářských výsledcích svých dceřiných společností, zejména pak na úspěšnosti podnikání Projektové společnosti. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení svých případných závazků vůči Emitentovi, a tedy v důsledku na splacení závazků z Dluhopisů, ani na případné splacení závazků z Finanční záruky. Pokud by Projektová společnost nedosahovala dostatečných hospodářských výsledků nebo by její schopnost činit platby ve prospěch Ručitele, například ve formě dividend, úroků či v jiné formě, byla hospodářský či právně omezena, mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své závazky vůči Vlastníkům dluhopisů, a tedy na splnění závazků z Dluhopisů a Finanční záruky.

V této souvislosti je nutné upozornit na skutečnost, že Ručitel bude v souladu s ust. § 258 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, v důsledku Rozdělení odštěpením ručit za dluhy existující k rozhodnému dni Rozdělení odštěpením, jež přešly v důsledku Rozdělení odštěpením na Nástupnickou společnost, do výše svého vlastního kapitálu vykázaného v zahajovací rozvaze (tzv. zákonné křížové ručení), jež by měl dle očekávání Ručitele činit cca. 1,2 mld. Kč. Přestože budou tyto odštěpované dluhy dle očekávání Ručitele zanedbatelné, výši takto vzniklého ručení Ručitele nelze jakkoli ovlivnit, neboť Ručitel na základě výše uvedeného ustanovení zákona vždy ručí do výše svého vlastního kapitálu vykázaného v zahajovací rozvaze.

### ***Riziko neúspěšných investic***

Je možné, že v budoucnu se Ručitel rozhodne nabýt nemovitosti, podíly či akcie v dalších společnostech, které nejsou k datu tohoto Prospektu známy. Pokud k tomu dojde, budou hospodářské výsledky Ručitele do určité míry závislé na hospodářských výsledcích těchto společností a provozu těchto nemovitostí. Nepříznivá hospodářská situace budoucích dceřiných společností Ručitele může mít podstatný nepříznivý vliv na jejich

schopnost činit platby ve prospěch Ručitele a v důsledku na schopnost Ručitele splácet své závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

### ***Riziko nízké diverzifikace***

Ručitel je jako holdingová společnost závislý primárně na podnikání Projektové společnosti, která podniká výlučně na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v Olomouckém kraji, konkrétně provozuje Galerii Šantovka, z čehož plynou pro Skupinu potenciální rizika v souvislosti s nízkou diverzifikací. V případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena návratnost investice Ručitele a v konečném důsledku i schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

### ***Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor***

Skupina má k datu vyhotovení Prospektu ve svém portfoliu jeden zkolaudovaný objekt, který je pronajímán a tím je obchodní centrum Galerie Šantovka v Olomouci, jehož parametry obsazenosti jsou: celková pronajatelná plocha: 48.557 m<sup>2</sup>; současně pronajato: 47.037 m<sup>2</sup>; volná plocha k nájmu: 1.519,8 m<sup>2</sup> při celkové obsazenosti 96,87 %. Dopady probíhajícího válečného konfliktu na Ukrajině, spočívající zejména ve skokovém nárůstu cen plynu a elektrické energie, spolu s přetrvávajícím nedostatkem některých komodit způsobeným narušením zavedených dodavatelsko-odběratelských řetězců v době pandemie covidu-19 vyústily ve všeobecný růst cenové hladiny napříč obory a trhy. Situace vysoké inflace může mít negativní vliv na provozní a investiční náklady nájemců a kupní sílu zákazníků obchodního centra. Pokud nájemci obchodního centra nebudou schopni plnit své závazky vůči pronajímateli řádně a včas, opustí prostory pronajímané v rámci Galerie Šantovka. V takovém případě existuje riziko, že uvolněné prostory budou pronajaty za nižší než plánované nájemné nebo zůstanou po nějakou dobu volné. Výše uvedené negativní vlivy mohou vést ke snížení příjmů Galerie Šantovka, což bude mít negativní vliv na schopnost Projektové společnosti dosáhnout dostatečných hospodářských výsledků nebo schopnost činit platby ve prospěch Ručitele, například ve formě dividend, úroků či v jiné formě, ať už hospodářsky či právně. V desetileté historii provozu Galerie Šantovka nebylo toto riziko naplněno v míře ohrožující stabilitu příjmů z pronájmu obchodních prostor, a to mj. z důvodu diverzifikace tohoto rizika vyšším počtem nájemních jednotek, kterých je celkem 190-200. Uvolněné nájemní jednotky byly vždy obratem pronajaty za srovnatelné nebo vyšší nájemné.

### ***Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců***

Nájemní smlouvy uzavírané mezi Galerií Šantovka a jednotlivými nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané Galerií Šantovka a jednotlivými nájemci mohou obsahovat i ustanovení o jejich předčasném ukončení ze strany nájemců, tzv. break opce. Případné předčasné ukončení nájemních smluv, ať již ze strany Galerie Šantovka (pro porušování povinností nájemcem) nebo z důvodu využití break opce nájemce může mít negativní dopad na hospodaření Projektové společnosti. V období od 1. května 2023 do 31. května 2024 mohou break opci uplatnit 2 nájemci, jejichž celkový podíl na ročním příjmu z nájemného Galerie Šantovka nepřesahuje 2,2 %. V takovém případě existuje riziko, že uvolněné prostory budou pronajaty za nižší než plánované nájemné nebo zůstanou po nějakou dobu volné. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů. Nejvýznamnějšími nájemci Galerie Šantovka co do velikosti pronajatých prostor jsou k datu vyhotovení Prospektu: Albert Česká republika, s.r.o., Premiere Cinemas Czech s.r.o., Gastroland restaurants s.r.o., Marks and Spencer Czech Republic, a.s., H & M, Hennes & Mauritz CZ, s.r.o., LPP Czech Republic, s.r.o. a Intersport ČR s.r.o. Toto riziko je navíc podstatně zvýšeno výskytem pandemických onemocnění a nestabilní ekonomickou situací v důsledku války na Ukrajině.

### ***Riziko změn úrokových sazeb***

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů, přičemž Galerie Šantovka je z podstatné části financována cizím kapitálem. Úrokové riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Některé závazky uvedené v tabulce níže jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvořena podkladovou sazbou (PRIBOR, EURIBOR) zvýšenou o příslušnou marži. Riziko případného nárůstu úrokových sazeb je u tohoto úvěru částečně eliminováno úrokovým zajištěním části poskytnutého úvěru (Interest Rate Swap).

K datu vydání tohoto Prospektu je u bankovních úvěrů Projektové společnosti, úročen pohyblivou úrokovou sazbou pouze následující závazek:

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 31.12.2023 (v tis. EUR)
Galerie Šantovka a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.12.2026	Refinancování původních úvěrových smluv, poskytnutí vnitroskupinových půjček a poplatků spojených s úvěrem	(i) část zůstatku úvěru ve výši 53.716.000,-- EUR je úročena <b>pohyblivou sazbou 3M EURIBOR + marže 1,70 % p.a.</b>  (ii) na zbývající část úvěru ve výši 51.710.000,-- EUR je sjednán Interest Rate Swap (ve výši 0,01 %). Po přičtení marže 1,70 % p.a. činí potom <b>celková pevná úroková sazba 1,71 % p.a.</b>	105.426

Dále k datu vydání tohoto Prospektu je u bankovních úvěrů Ručitele úročen pohyblivou úrokovou sazbou následující závazek:

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 31.12.2023 (v tis. EUR)
Šantovka Holding a.s.	J&T BANKA, a.s.	29.8.2025	Financování a refinancování kupní ceny dle Akviziční smlouvy, poskytnutí úvěru a složení finančních prostředků na Rezervní účet dluhové služby.	3M EURIBOR + 8,25 % p.a.	9.802

Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál společností ze Skupiny, jakož i schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů, případně Ručitele plnit dluhy z poskytnuté Finanční záruky.

#### **Riziko spojené s pronájmem a provozem komerční nemovitosti**

Skupina je vystavena veškerému riziku, které s sebou nese vlastnictví, řízení a provozování komerční nemovitosti. Hospodaření komerčních nemovitostí může být nepříznivě ovlivněno nadměrnou nabídkou nájemních prostor v uvedené lokalitě a poklesem trhu s komerčními nemovitostmi obecně. Například výše nájmu a hodnota komerční nemovitosti je obecně ovlivněna vývojem hrubého domácího produktu (**HDP**), inflací a změnami úrokových sazeb v České republice.

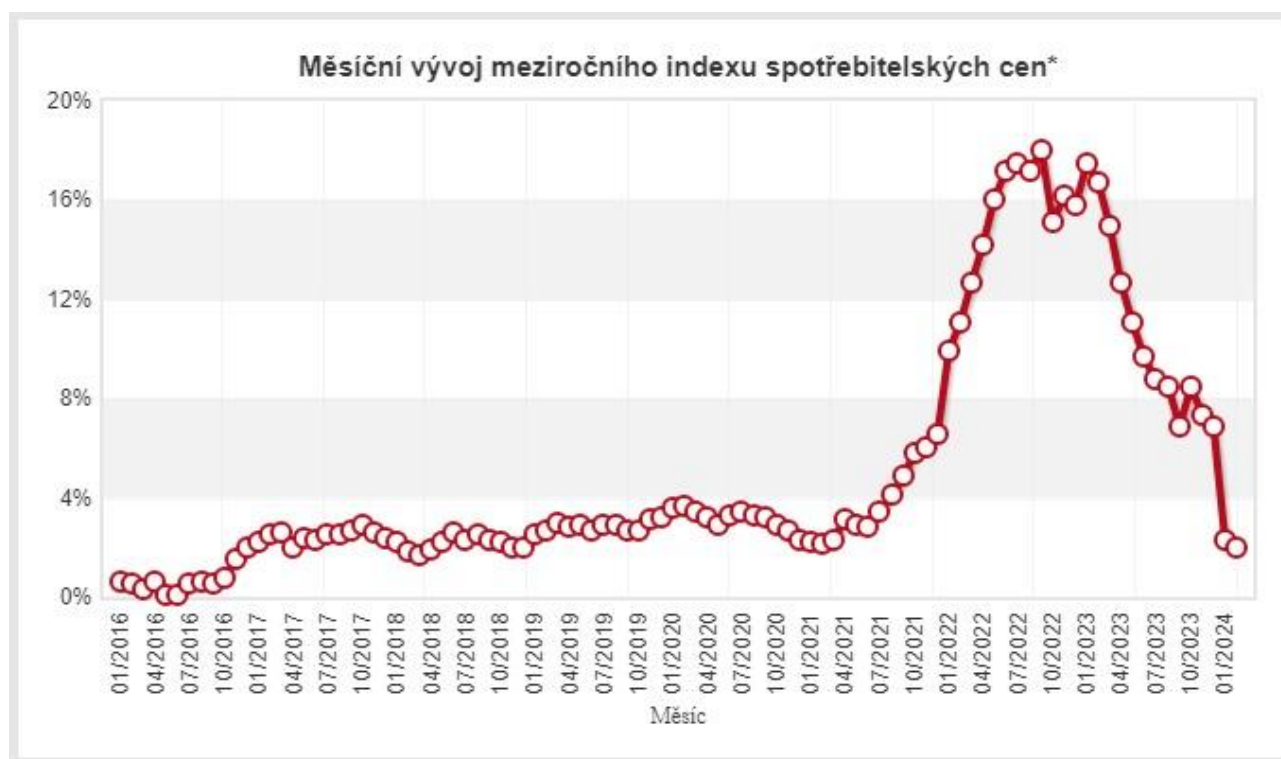
#### **Přehled maloobchodních ploch v Olomouci**

Obchodní centrum	Prodejní plocha v m <sup>2</sup>
Galerie Šantovka	46.000
Park & Shop Olomouc	35.238

Olympia Olomouc	31.161
Olomouc City	30.380
OC Haná Olomouc	19.846
Nákupní park Bělidla	10.225
Galerie Moritz	7.500
RP Olomouc - Holická	5.900
<b>Celkem plocha</b>	<b>186.250</b>

Meziroční inflace se v průběhu 1. poloviny roku 2023 rychlým tempem snižovala a ve 2. pololetí se držela na vyšších jednociferných hodnotách. Pokles meziroční inflace se v posledním čtvrtletí roku 2023 dočasně přerušil vlivem statistického efektu úsporného energetického tarifu. V průběhu celého roku 2024 by se již meziroční růst spotřebitelských cen mohl pohybovat v tolerančním pásmu inflačního cíle ČNB. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 2. května 2024 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 2. čtvrtletí 2025 na úrovni 1,9 %, na které setrvá i v horizontu 3. čtvrtletí 2025.<sup>1</sup> Celková inflace za rok 2023 činila 10,7 % a za rok 2024 by měla klesnout na 2,3 %.

Historický vývoj inflace pomocí indexu spotřebitelských cen je zobrazen na následujícím grafu:<sup>2</sup>



ČNB v posledních letech reagovala na rostoucí inflaci a průběžně zvyšovala dvoutýdenní repo sazbu ze 1,5 % v říjnu 2021 až na 7,0 % v červnu 2022, přičemž průměrné tříměsíční PRIBOR sazby za roky 2021, 2022 a 2023 činily 1,13 %, 6,28 % a 7,13 % v tomto pořadí. Bankovní rada ČNB nicméně na svém zasedání dne 21.12.2023 snížila základní úrokové sazby, které zůstávaly beze změny od 23.6.2022, o 0,25 %. Na svém posledním zasedání dne 2.5.2024 Bankovní rada ČNB dále snížila dvoutýdenní repo sazbu o 0,5procentního bodu. Dvoutýdenní repo sazba od 3.5.2024 nově činí 5,25 %, lombardní sazba byla snížena na 6,25 % a diskontní sazba byla snížena na 4,25 %.<sup>3</sup>

Změny v HDP mohou mít vliv na podmínky zaměstnanosti a koupěschopnost zákazníků, což může nájemcům v důsledku poklesu realizovaných tržeb způsobit potíže s dodržením finančních závazků vůči Skupině a dopadnout i na poptávku po nájmech prostorách obecně. Není zaručeno, že Skupina udrží současnou úroveň obsazenosti, výši průměrného nájmu a ostatní podmínky nájmních smluv v Galerii Šantovka v budoucnosti.

<sup>1</sup> Zdroj: Prognóza ČNB – jaro 2024. Dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

<sup>2</sup> Zdroj: Český statistický úřad. Dostupné zde: [https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny).

<sup>3</sup> Zdroj: Česká národní banka.

Ve 4. čtvrtletí 2023 reálný HDP, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, mezičtvrtletně vzrostl o 0,2 % a meziročně klesl o 0,2 %, přičemž za celý rok 2023 klesl o 0,4 %.<sup>4</sup> Ve 3. čtvrtletí 2023 reálný HDP, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, mezičtvrtletně klesl o 0,5 % a meziročně klesl o 0,7 %.<sup>5</sup> V roce 2024 by se růst ekonomiky podle makroekonomické prognózy Ministerstva financí ČR mohl zvýšit o 1,4 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností a zmírnění poklesu tvorby hrubého kapitálu. Mírně však hospodářskou aktivitu budou tlumit dopady konsolidačního balíčku, což ale zároveň přispěje ke snížení inflačních tlaků. V roce 2025 by HDP díky silnější dynamice všech složek domácí poptávky i příznivějšímu hospodářskému vývoji v zahraničí mohl vzrůst o 2,6 %.<sup>6</sup>

Poptávka po komerčních prostorech k pronájmu a schopnost komerčních nemovitostí generovat potřebný příjem a udržet si svou hodnotu je ovlivněno mnoha parametry, jako jsou například:

- (a) ekonomické a demografické prostředí,
- (b) změna nákupního chování zákazníků spočívající ve zvyšování podílu online nákupů
- (c) náklady na stavební práce související s pronájmem prázdných komerčních jednotek,
- (d) kreditní riziko nájemců,
- (e) konkurenční prostředí, a
- (f) očekávání nájemců ohledně kvality a údržby nájemních prostor.

Jakékoliv zhoršení poptávky na trhu pronájmu komerčních nemovitostí se může projevit ze strany potenciálních nájemců v tlaku na finanční a jiné pobídky ze strany pronajímatelů, což může vést ke snížení čistého výnosu z nájmu a zvýšení provozních nákladů komerční nemovitosti. Negativní dopad na čistý výnos z nájmu mohou mít také zvyšující se náklady na společné služby v rámci komerčních nemovitostí (úklid, ostraha, osvětlení, topení, chlazení, atp.).

### ***Riziko zvýšených nákladů na opravy a údržbu a nepředvídaných investičních nákladů***

V případě, že bude Galerie Šantovka výrazně poškozena důsledkem živelní či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout její tržní hodnota, jelikož by byla omezena schopnost pronajmout prostory v Galerii Šantovka s očekávaným výnosem a tím bude zhoršena i ekonomická situace Skupiny. Galerie Šantovka se nachází v záplavové oblasti v dosahu tzv. dvacetileté vody a ve střednědobém až dlouhodobém horizontu jí tak hrozí riziko záplav či vztlínání spodních vod.

Galerie Šantovka má zpracovaný střednědobý plán oprav (OPEX) a investic (CAPEX).<sup>7</sup> Náklady na opravy a údržbu či marketing obchodního centra jsou součástí provozních nákladů (tzv. OPEX, resp. MAREX), které z podstatné části hradí nájemci obchodních jednotek v souladu s pravidly dohodnutými v nájemních smlouvách. Provozní náklady tak tvoří součást celkových nákladů nájemců na obchodní činnost provozovanou v rámci obchodního centra. Část provozních nákladů hradí pronajímatel, tedy Projektová společnost. Náklady investiční povahy (tzv. CAPEX) hradí pronajímatel na základě plánu investic. Existuje riziko, že v důsledku růstu cen práce, materiálu a služeb dojde k nárůstu provozních nákladů, které již nájemci nebudou schopni pokrýt z výtěžku svojí ekonomické činnosti (prodej zboží a poskytování služeb návštěvníkům centra) a tyto náklady bude muset pokrýt pronajímatel, čímž dojde k poklesu výnosů Galerie Šantovka, což může mít negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů. Rovněž v případě investičních

<sup>4</sup> Zdroj: Český statistický úřad - Tvorba a užití HDP - 4. čtvrtletí 2023, dostupné zde: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2023>.

<sup>5</sup> Zdroj: Český statistický úřad - Tvorba a užití HDP – 3. čtvrtletí 2023, dostupné zde: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/tvorba-a-uziti-hdp-2-ctvrtleti-2023>

<sup>6</sup> Zdroj: Ministerstvo financí - Makroekonomická predikce - duben 2024, dostupné zde: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-duben-2024-55475>.

<sup>7</sup> CAPEX a OPEX jsou zkratky pro „capital expenditures“ a „operating expenditures“, tedy kapitálové a provozní výdaje. Kapitálové výdaje jsou náklady spojené s pořízením, výstavbou, rozšířením nebo modernizací dlouhodobého majetku, jako jsou budovy, stroje, zařízení nebo software. Provozní výdaje jsou náklady spojené s běžným fungováním podniku, jako jsou mzdy, nájem, energie, materiál, údržba, marketing nebo daně. Kapitálové výdaje obvykle představují investice do budoucího růstu nebo zvýšení efektivity, zatímco provozní výdaje odrážejí současnou úroveň aktivity nebo kvality služeb.

nákladů existuje riziko jejich růstu nad rámec plánovaných výdajů z důvodu růstu cen práce, materiálu a služeb. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že společnosti ze Skupiny nebudou řádně udržovat Galerii Šantovka, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů. Škody na Galerii Šantovka mohou rovněž převyšovat hodnotu plnění pojišťovny, případně nemusí dojít k odškodnění na základě pojištění, ať již z důvodu chybějícího krytí či jiných důvodů. Těmito důvody může být naplnění jakékoli výluky ze sjednaného tzv. „all-risk“ pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji či teroristickými akty). Dále mohou tyto události vzniknout například v příčinné souvislosti s korozí, erozí či oxidací předmětu pojištění). Samotná škodní událost může pak sekundárně vyvolat odliv stávajících nájemníků z prostor v Galerii Šantovka, popřípadě odradit nové potenciální nájemníky prostor v projektu.

### ***Riziko konkurence***

Správně osoby Emitenta plánují rozšíření nabídky v přílehlé lokalitě obchodního centra Galerie Šantovka o zcela novou obchodně-společenskou zónu s pracovním názvem Šantovka District, která je blíže popsána v bodě v bodě 5.3.3 (*Šantovka District s.r.o.*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu. Kromě pozitivního aspektu rozšíření stávající nabídky, který spočívá v tom, že Šantovka District bude vedle obchodních prostor obsahovat také zcela nové funkce v dané lokalitě jako např. hotel, divadlo, gastro provozy, wellness, lékařské služby a jiné a doplňovat stávající Galerii Šantovka, existuje riziko zvýšené neobsazenosti prostor v rámci Galerie Šantovka, a to z důvodu rozšíření nabídky pronajímatelných ploch v jejím okolí. Další riziko souvisí se samotnou výstavbou Šantovka District v dané lokalitě, kdy dojde po omezenou dobu ke snížení dopravního komfortu a možnosti parkování návštěvníků Galerie Šantovka, kteří nyní mohou vedle podzemního a střešního parkoviště v Galerii Šantovka využívat rovněž plochu určenou pro budoucí zástavbu v rámci projektu Šantovka District.

### ***Riziko přerušeni nebo ukončení provozu v pronajímaných prostorech***

Selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelní pohromy, opravy (běžná rizika) a výskyt pandemií mohou vést k dlouhodobému přerušeni běžného provozu v pronajímaných prostorech. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z nájemného. Přestože je Projektová společnost na většinu těchto rizik pojištěna (vyjma pandemie jako např. v případě pandemie Covid-19), mohly by tyto události mít negativní vliv na hospodaření společností Skupiny. Konkrétním rizikem je i prodleva výplat pojistného, případně nutné nové investice do nových - náhradních technologií. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta splatit včas a v celé výši své závazky z Dluhopisů. Přesto, že si nájemci za svůj provoz ručí sami, vyžadujeme i od nich pojištění.

## **3. Rizikové faktory vztahující se k Finanční záruce a k Zajištění**

### ***Neexistence aplikační praxe***

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

### ***Riziko neúčinnosti Finanční záruky***

Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou z pravidla právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Vystavením Finanční záruky se Ručitel zavazuje k tomu, že splní dluhy Emitenta, přičemž Emitent je jím ovládanou osobou. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Finanční záruky a Emitent hradí za poskytnutí Finanční záruky ze strany Ručitele úplatu, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele může dojít ke zpochybnění účinnosti Finanční záruky. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že Finanční záruka naplňuje některé z výše zmíněných znaků a je neúčinná, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými Finanční zárukou.

Podle § 589 a násl. Občanského zákoníku zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli

právně účinné. Relativní neúčinnost podle Občanského zákoníku zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Finanční záruky.

### ***Riziko neplnění***

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků, tudíž nemusí být v případě uplatnění práv z Finanční záruky schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Finanční záruky.

### ***Riziko týkající se hodnoty Zajištění***

Hodnota podílů v Emitentovi a v Ručiteli, jakožto předmětů Zajištění, bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Tyto předměty zajištění mohou být nelikvidní, nemusí mít snadno zjištělnou tržní hodnotu a jejich hodnota pro třetí osoby může být menší než jejich hodnota pro poskytovatele Zajištění jako zástavce. Hodnota těchto předmětů Zajištění může časem klesnout, přičemž případný nepříznivý vývoj hospodaření Skupiny bude mít vliv i na hodnotu těchto předmětů Zajištění. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě realizace Zajištění.

### ***Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání***

Poskytnutí Zajištění v souvislosti s Emisí může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zajištění. Dle Insolvenčního zákona může insolvenční správce odporovat právním úkonům dlužníka ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku a tyto právní úkony byly učiněny ve lhůtách od 1 roku do 5 let před zahájením insolvenčního řízení (dle povahy namítaného právního úkonu). Pokud by došlo k vymáhání Zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové Zajištění by nebylo možné vykonat.

### ***Riziko změny hodnoty aktiv***

Hodnota aktiv vedená v účetnictví Projektové společnosti a Ručitele může být ovlivněna tržním oceněním a případnou tvorbou opravné položky k účetní hodnotě majetku. Případný kladný rozdíl mezi oceněním aktiv a účetní hodnotou se do účetnictví společnosti nepromítá. Tržní hodnota aktiv vzhledem k obchodní činnosti Projektové společnosti, která je z velké části navázána na dosahované nájmy v obchodních prostorách, může v průběhu let kolísat.

### ***Rizika spojená s pojištěním majetku***

Společnost Galerie Šantovka a.s. má uzavřeno standardní majetkové pojištění, avšak protože pojištění neposkytuje plné krytí všech rizik souvisejících s nemovitostmi a ostatním majetkem ve vlastnictví společnosti, existuje riziko, že způsobené škody mohou převyšovat hodnotu plnění kryté pojištěním. Dále hodnotu krytí pojistného plnění mohou snižovat výluky ze sjednaného tzv. „all-risk“ pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji, teroristickými akty, pandemiemi a jiné nepředvídatelné události.) Dále mohou případné škodní události vzniknout například v příčinné souvislosti s korozi, erozí či oxidací předmětu pojištění. Samotná škodní událost může pak sekundárně vyvolat odliv stávajících nájemců z prostor v Galerii Šantovka, popřípadě odradit nové potenciální nájemce prostor v objektu.

## **4. Rizikové faktory vztahující se k existenci Agentů pro zajištění**

***Zajištění je poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentů pro zajištění, ale jejich práva k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem***

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentů pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou Zajišťovací dokumentace. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent

pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze zajištění nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny až do výše 3 % z výtěžku a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákona o dluhopisech zaveden novelou Zákona o dluhopisech, konkrétně zákonem č. 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, přičemž tato novela nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek.

### ***Rizika vztahující se ke jmenování nebo výměně Agentu pro zajištění***

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Agentu pro zajištění nebo výměně bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění či obdobnou roli dostatečné zkušenosti, ačkoliv při jeho výběru bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že tento institut je v České republice zakotven poslední novelou Zákona o dluhopisech, ke které neexistuje soudní přezkum ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Agentu pro zajištění přijmout. K datu Prospektu je Agentem pro zajištění společnost J&T BANKA, a.s.

V případě, že se nepodaří vybrat Agentu pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

### ***Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schůze vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění***

Agent pro zajištění je povinen, s výhradami stanovenými v Emisních podmínkách, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí prostou většinou. Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schváleným schůzí vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků Dluhopisů či Emitenta pro případ vzniku jakékoli majetkové či nemajetkové újmy. Pokud bude Vlastníky dluhopisů Agentovi pro zajištění poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění a tato hodnota bude Agentovi následně vyplacena, hrozí, že Vlastníci dluhopisů mohou přijít o část své investice.

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

### **Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem**

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

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



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

### **Riziko předčasného splacení**

Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku, a to za podmínek článku 6.4 Emisních podmínek. Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti (jak je tento pojem definován v článku 6.4 Emisních podmínek), a mimořádný výnos Dluhopisů, který bude určen jako jedna čtyřiceti osmina ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně). Od třetího výročí Data emise (vyjma) nebude vyplácen žádný mimořádný výnos.

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

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

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

Emitent požádá 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. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

### **Riziko inflace**

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Jelikož Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 2. listopadu 2023 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 4. čtvrtletí 2024 2,8 % a v horizontu 1. čtvrtletí 2025 1,8 %, přičemž celková inflace za rok 2023 činila 10,7 % a za rok 2024 by měla činit 2,6 %. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

### **Poplatky**

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě či prodeje Dluhopisů nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. 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 hodnotu Dluhopisů.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. 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.

### **Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

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

### **Riziko rozdílnosti podmínek a ceny za Dluhopisy při souběžné primární / sekundární veřejné nabídce prostřednictvím Manažera**

Podmínky primární veřejné nabídky (uskutečňované Emitentem prostřednictvím Manažera) a sekundární veřejné nabídky (uskutečňované Manažerem a dalšími vybranými finančními zprostředkovateli), pokud budou nabídky provádět souběžně, se mohou lišit (včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi). V případě, že investor upíše, resp. koupí, Dluhopisy za vyšší cenu (cenou se rozumí buď emisní kurz v primární nabídce, nebo kupní cena v sekundární nabídce), nese riziko, že celková výnosnost jeho investice bude nižší, než kdyby upsal, resp. koupil Dluhopisy za cenu nižší. Do ceny a její celkové výše se dále mohou promítnout i poplatky Manažera nebo třetích stran spojené s veřejnou nabídkou (primární či sekundární) a evidencí o Dluhopisech, které se účtují investorovi, a tím může dojít k odlišné výši nákladů, které investor do Dluhopisů bude muset vynaložit na koupi jednoho Dluhopisu od Manažera.

### **Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech**

Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech. Konkrétně se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, nemá Žadatel (všechny pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto rizikovém faktoru jsou definovány v Emisních podmínkách) právo požadovat (nad rámec práva na splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů) odkup Dluhopisů za tržní cenu;
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel v souladu s Emisními podmínkami právo, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

Nové ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě kterého je dovozována možnost odchýlit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, bylo do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1. ledna 2024. Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy v budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení, § 23 Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchýlení se v Emisních podmínkách.

### III. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	str.	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Emitenta dle IFRS za období od 15. března 2023 do 31. prosince 2023	4-15	<a href="https://www.santovkafinance.cz/download/santovka-finance_zprava-auditora--31-12-2023.pdf">https://www.santovkafinance.cz/download/santovka-finance_zprava-auditora--31-12-2023.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 15. března 2023 do 31. prosince 2023	1-3	<a href="https://www.santovkafinance.cz/download/santovka-finance_zprava-auditora--31-12-2023.pdf">https://www.santovkafinance.cz/download/santovka-finance_zprava-auditora--31-12-2023.pdf</a>

Informace o Ručiteli	str.	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Ručitele dle CAS za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022	8-17	<a href="https://www.santovkafinance.cz/download/santovka-holding_vyrocnizprava--2022.pdf">https://www.santovkafinance.cz/download/santovka-holding_vyrocnizprava--2022.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Ručitele za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022	5-7	<a href="https://www.santovkafinance.cz/download/santovka-holding_vyrocnizprava--2022.pdf">https://www.santovkafinance.cz/download/santovka-holding_vyrocnizprava--2022.pdf</a>
Účetní závěrka Ručitele dle CAS za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023	8-17	<a href="https://www.santovkaholding.cz/wp-content/uploads/2024/05/vyrocnizprava-2023.pdf">https://www.santovkaholding.cz/wp-content/uploads/2024/05/vyrocnizprava-2023.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Ručitele za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023	5-7	<a href="https://www.santovkaholding.cz/wp-content/uploads/2024/05/vyrocnizprava-2023.pdf">https://www.santovkaholding.cz/wp-content/uploads/2024/05/vyrocnizprava-2023.pdf</a>

Informace o Projektové společnosti	str.	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Projektové společnosti dle CAS za rok 2022	6-29	<a href="https://www.santovkafinance.cz/download/galerie-santovka_vyrocnizprava--2022.pdf">https://www.santovkafinance.cz/download/galerie-santovka_vyrocnizprava--2022.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Projektové společnosti za rok 2022	31-32	<a href="https://www.santovkafinance.cz/download/galerie-santovka_vyrocnizprava--2022.pdf">https://www.santovkafinance.cz/download/galerie-santovka_vyrocnizprava--2022.pdf</a>
Účetní závěrka Projektové společnosti dle CAS za rok 2023	6-29	<a href="https://www.santovkafinance.cz/download/galerie-santovka_vyrocnizprava--2023.pdf">https://www.santovkafinance.cz/download/galerie-santovka_vyrocnizprava--2023.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Projektové společnosti za rok 2023	31-32	<a href="https://www.santovkafinance.cz/download/galerie-santovka_vyrocnizprava--2023.pdf">https://www.santovkafinance.cz/download/galerie-santovka_vyrocnizprava--2023.pdf</a>

Výše uvedené odkazy na strany jednotlivých dokumentů zahrnutých odkazem znamenají odkazy na strany celého příslušného dokumentu a nemusí tudíž odpovídat příslušným číslům stran uvedených v dokumentu.

Části, které do Prospektu začleněny nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části prospektu.

#### IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost Šantovka Finance s.r.o., se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 52 078, LEI: 315700H9C22D91IU1K04, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 92123 vedenou Krajským soudem v Ostravě. Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v Prospektu jsou podle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze.

**Šantovka Finance s.r.o.**



---

Jméno: Richard Morávek

Funkce: Jednatel

## V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

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

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů uzavřené před Datem emise ve znění pozdějších dodatků (**Příkazní smlouva**), společnost J&T IB and Capital Markets, se sídlem Praha 8 - Karlín, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, IČO: 247 66 259, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661 (**Aranžér**) obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře v Datu emise nebo okolo Data emise smlouvu o upsání a koupi dluhopisů, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů (**Smlouva o upsání**). Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. obstaráním přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Dluhopisy mohou být nabízeny prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta a následně je prodá koncovým investorům, jak je popsáno níže.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 750.000.000 Kč (slovy: sedm set padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v transích. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s nabídkou Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

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

### 2. Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem může běžet od 5. června 2024 do 4. června 2025 (včetně).

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (**Objednávka**), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že investoři disponují dostatečnými peněžními prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V případě neprokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti či neprokázání dostatečných finančních prostředků pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů nebude Manažer k Objednávce přihlížet. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

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

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze. Manažera je možné kontaktovat v případě veřejné nabídky na telefonním čísle +420 221710666 nebo prostřednictvím emailové adresy [DealingCZ@jtbank.cz](mailto:DealingCZ@jtbank.cz).

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. 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.

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání, budou Dluhopisy upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi na základě Smlouvy o upsání. Následně budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Manažerem prodány investorům. Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude odpovídat 5,55 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů a bude hrazena Emitentem.

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

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude odpovídat 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše kupní ceny bude uveřejněna na internetových stránkách Manažera na adrese [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, záložka *Šantovka Finance s.r.o.*

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.

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo v případě pozastavení nabídky, dokud Emitent neuveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy uveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce předem na internetových stránkách Emitenta [www.santovkafinance.cz](http://www.santovkafinance.cz).

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.santovkafinance.cz](http://www.santovkafinance.cz) a na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování, bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto.

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

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

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

### **4. Přijetí k obchodování**

Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 26. června 2024. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

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

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

Podle vědomosti Emitenta nejsou na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých či středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému již přijaty k obchodování cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy.

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

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

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

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



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

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

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

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

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 5. června 2024 do 4. června 2025 (včetně) a výhradně v České republice.

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

Emitent uveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta [www.santovkafinance.cz](http://www.santovkafinance.cz).

Délka nabídkového období: 5. června 2024 – 4. června 2025 (včetně).

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.

**SDĚLENÍ INVESTORŮM:**

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

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



## VI. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností Šantovka Finance s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika, IČO: 191 52 078, LEI: 315700H9C22D91IU1K04, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Olomouci pod sp. zn. C 92123 (**Emitent**), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 750.000.000 Kč (slovy: sedm set padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 8 % p.a., splatné v roce 2028 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci **Emise Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**).

Emise byla schválena rozhodnutím jednatele Emitenta ze dne 28. května 2024 a rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 28. května 2024. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003562555. Zkrácený název Emise je „ŠANTOVKA F 8,00/28“.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent, v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**), prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky, č.j. 2024/065607/CNB/650, ke sp. zn. S-Sp2024/00067/CNB/653 ze dne 3. června 2024, které nabylo právní moci dne 5. června 2024, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [www.santovkafinance.cz](http://www.santovkafinance.cz), sekce *Pro investory* (**Internetové stránky emitenta**) a dále také k nahlédnutí v Určené provozovně, jak je uvedeno v článku 11.1.1, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu emise, tj. 26. června 2024 (**Datum emise**).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 26. června 2028 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).

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

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Finanční zárukou (jak je tento pojem definován v článku 3.3) vydanou společností Šantovka Holding a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, Česká republika, IČO: 080 10 820, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Olomouci, spisová značka B 11191 (**Ručitel**).

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou dále zajištěny za podmínek článků 3.5 a 4.13 Emisních podmínek Zajištěním (jak je definováno v článku 3.5 Emisních podmínek).

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 3.6 Emisních podmínek, pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech a článku 3 Emisních podmínek vykonávat J&T BANKA (**Agent pro zajištění**). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (**Smlouva s agentem pro zajištění**), která bude, mimo jiné, upravovat jejich vzájemná práva a povinnosti. Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1.1, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Činnosti kotačního agenta, spočívající v uvedení Emise dluhopisů na Regulovaný trh BCPP, bude zajišťovat J&T BANKA (**Kotační agent**).

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

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

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

## **1. Základní charakteristika Dluhopisů**

### **1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise**

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 750.000.000 Kč (slovy: sedm set padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých).

### **1.2 Oddělení práva na výnos**

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

### **1.3 Vlastníci dluhopisů**

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován, je vlastníkem Dluhopisů (**Vlastník dluhopisů**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejpozději 5 (pět) Pracovních dní před Dnem výplaty, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

### **1.4 Převod Dluhopisů**

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu

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

## 1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti

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

## 2. Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu Dluhopisů

### 2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise je stanoveno na 26. června 2024.

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začne běžet 5. června 2024 a končí 4. června 2025 (včetně) (**Lhůta pro upisování**), případně dodatečné lhůty pro upisování (**Dodatečná lhůta pro upisování**), kterou Emitent může stanovit, pokud nebude Lhůta pro upisování dostačující. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování je Emitent povinen oznámit Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1. Dodatečná lhůta pro upisování skončí nejpozději v Rozhodný den pro výplatu, pokud ke Dni výplaty dochází ke konečnému splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů skončí nejpozději vždy 4. června 2025, přičemž bude-li chtít Emitent veřejně nabízet Dluhopisy i po tomto datu v rámci Dodatečné lhůty pro upisování, bude Emitent povinen vyhotovit a uveřejnit nový platný prospekt Dluhopisů, a to i opakovaně, bude-li to relevantní.

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

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

### 2.2 Emisní kurz

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

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek s tím, že pokud bude Emisní kurz nižší nebo vyšší než 100 %, musí být jeho výše odsouhlasena rovněž ze strany Emitenta. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše emisního kurzu bude uveřejněna na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů, záložka *Šantovka Finance s.r.o.* Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

### 2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

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

### 3. Status Dluhopisů

#### 3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou (jak je definována v článku 3.3) a Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.6), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

#### 3.2 Předkupní a přednostní práva

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

#### 3.3 Finanční záruka

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou zajištěny finanční zárukou (**Finanční záruka**) podle ustanovení § 2029 a násl. Občanského zákoníku poskytnutou Ručitelem vzniklou na základě záruční listiny vystavené Ručitelem (**Záruční listina**). Znění Záruční listiny je uvedeno v kapitole XI (*Znění záruční listiny*) a je rovněž k dispozici na Internetových stránkách emitenta.

Uplatnění práva Vlastníků dluhopisů požadovat splnění dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů od Ručitele je nezávislé na výkonu Zajištění Agentem pro zajištění.

#### 3.4 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak je tento pojem definován níže v článku 3.5), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Zástavce a Emitenta. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění.

Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT. Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s agentem pro zajištění, Emisních podmínek a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajištěním se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, tedy práva (i) uplatňovat ve prospěch oprávněných osob všechna práva spojená se zástavním právem nebo jiným zajištěním; (ii) kontrolovat v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch oprávněných osob další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 30 (třiceti) Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.2 Emisních podmínek.

Kopie Zajišťovací dokumentace budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů a potenciálním investorům do Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1 Emisních podmínek).

Úpisem či koupí Dluhopisů souhlasí každý Vlastník dluhopisů s ustanovením Agentu pro zajištění jako agenta pro zajištění podle ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů dále souhlasí, aby Agent pro zajištění svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonával všechna práva věřitele,

zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění, která vyplývají ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění a Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů.

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek, ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Smlouva s agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace mohou obsahovat bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů (přičemž ale veškeré podstatné informace týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění jsou obsaženy v Emisních podmínkách) a Agentu pro zajištění. Smlouva s agentem pro zajištění, jakož i Zajišťovací dokumentace je uveřejněna na Internetových stránkách emitenta.

### **3.5 Zajištění, zřízení a udržování zajištění a další související ustanovení**

#### **3.5.1 Zajištění**

Emitent je povinen za podmínek uvedených v článku 4.13 Emisních podmínek zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů a dluhy Ručitele z Finanční záruky budou zajištěny Zajištěním (jak je definováno níže) zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění, a to:

- (a) zástavním právem k pohledávkám ze smluv o Vázaném účtu (**Pohledávky z vázaného účtu**);
- (b) zástavním právem k 100% podílu v Emitentovi (**Podíl v emitentovi**), představující účast Ručitele jako jediného společníka Emitenta a práva a povinnosti z této účasti plynoucí; a
- (c) zástavním právem k 100 % akcií v Ručiteli (**Akcie v ručiteli**), představujících účast stávajících či budoucích akcionářů Ručitele a práva a povinnosti z této účasti plynoucí.

Zástavní práva uvedená v tomto článku 3.5.1, dále též jako **Zajištění**, a majetek, který je definován výše a je předmětem Zajištění, dále též jako **Předmět zajištění**.

#### **3.5.2 Zřízení zajištění**

Zajištění bude zřízeno na náklady Emitenta na základě následujících smluv o zřízení zástavního práva uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným zástavcem (**Zástavce**):

- (a) smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu;
- (b) smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v emitentovi; a
- (c) smlouvy o zřízení zástavního práva k Akcím v ručiteli.

Smlouvy o zřízení zástavního práva uvedené výše dále společně jako **Zajišťovací dokumentace**.

Emitent je povinen uzavřít Zajišťovací dokumentaci, resp. zajistí uzavření Zajišťovací dokumentace příslušným Zástavcem tak, aby příslušné Zajištění vzniklo ve lhůtách uvedených v článku 4.13 Emisních podmínek.

#### **3.5.3 Udržování zajištění a postup v případě prodlení emitenta v souvislosti se zajištěním**

Emitent bude (a zajistí, že každý příslušný Zástavce bude) Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací a Smlouvou s agentem pro zajištění až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 4.13 Emisních podmínek či pokud dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do 5 (pěti) Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a neprodleně ve lhůtách

uvedených v Zákoně o dluhopisech a těchto Emisních podmínkách svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.1.1 Emisních podmínek), na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně Prostou většinou rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele, nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů, ledaže do dne konání Schůze došlo ke vzniku Zajištění.

V případě, že Schůze v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s předchozím odstavcem nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů, uplatní se postup uvedený v článku 12.4.1 Emisních podmínek, ledaže Schůze zároveň rozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění.

### 3.6 Postavení agenta pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je vždy vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažené v těchto Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. V souladu s ustanovením § 20a odst. 8 Zákona o dluhopisech se ustanovení Občanského zákoníku o správě cizího majetku na činnost Agentu pro zajištění neuplatní. Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat jakékoliv výpočty provedené Emitentem nebo Administrátorem podle těchto Emisních podmínek.

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst. 1 písm. c) Zákona o dluhopisech (tedy požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 12.1.2 Emisních podmínek, na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění (**Nový agent pro zajištění**). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 12.1.1 Emisních podmínek. Pokud není Schůze svolána ani Emitentem, ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 12.1.1 Emisních podmínek.

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, těchto Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění. Jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek.

### 3.7 Jednání agenta pro zajištění

(a) Agent pro zajištění:

- (i) je povinen, s výhradou odstavce (d) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí Prostou většinou (**Pokyn schůze**); a
- (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo nečinnost), je-li v souladu s Pokynem schůze.

(b) Agent pro zajištění je oprávněn žádat:

- (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění rozhodnutí předchozích Pokynů schůze; nebo



- (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet jeho výkonu a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agentu pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo zdržet se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodlení podle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

- (c) Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.
- (d) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s ní souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:
  - (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva; nebo
  - (ii) je dle názoru Agentu pro zajištění Pokyn schůze v rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.

- (e) Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s Pokynem schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) či Emitenta (podle názoru Agentu pro zajištění v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakéhokoliv majetkové či nemajetkové újmy.

Aniž jsou dotčena ustanovení článku 3.9 Emisních podmínek či další ustanovení tohoto článku 3.7 při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

### 3.8 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení (jak je tento pojem definován v článku 9.1 Emisních podmínek) dle článku 9.1(e) nebo (f) a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění může rozhodnout o tom, že všechny dluhy z Dluhopisů, včetně dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5, se stávají splatnými (**Akcelerace**), přičemž však o Akceleraci musí rozhodnout vždy, pokud tak rozhodne Schůze Prostou většinou.

Dojde-li k Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatnými (nestaly-li se splatnými již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci (**Den předčasné splatnosti**) a tuto skutečnost oznámil Emitentovi v souladu s článkem 14.3 a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.2. Na jedné Schůzi může být přijato jak rozhodnutí o Akceleraci, tak Rozhodnutí o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.9 Emisních podmínek), přičemž však platí, že nejdříve musí být přijato rozhodnutí o Akceleraci a až následně může být přijato Rozhodnutí o výkonu a ve vztahu ke každému z těchto rozhodnutí platí příslušné rozhodovací většiny.

### 3.9 Výkon zajištění a další rozhodnutí

V souladu s ustanovením § 20a odst. 7 Zákona o dluhopisech nebudou Vlastníkům dluhopisů náležet žádná přímá práva vyplývající ze Zajišťovací dokumentace a nebudou moci vykonat žádné právo ohledně jakéhokoli Zajištění nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva k Zajištění nebo jakkoli přímo využívat jakékoli Zajištění, pokud tato práva vykonává Agent pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění.

Dojde-li k Akceleraci, Agent pro zajištění navrhne podle vlastního uvážení, jednajíc v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajištění v souladu s podmínkami Zajišťovací dokumentace. Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 12.1.1 Emisních podmínek. Schůze rozhodne, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem Zajištění nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k Zajištění (**Rozhodnutí o výkonu**). Rozhodnutí o výkonu musí být schváleno Prostou většinou a musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí o výkonu je závazné pro Agenta pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Rozhodnutí o výkonu je možné učinit pouze, pokud již došlo k Akceleraci.

Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím o výkonu bez zbytečného odkladu poté, co mu bylo Rozhodnutí o výkonu doručeno. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu Zajištění v souladu s článkem 14.2 a dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

### **3.10 Použití výtěžku**

Agent pro zajištění použije (a je povinen tak postupovat podle Smlouvy s agentem pro zajištění) jakýkoli výtěžek ze Zajištění následujícím způsobem:

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agenta pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny pro Agenta pro zajištění v souladu s ujednáním mezi Agentem pro zajištění a Emitentem, a to až do výše 3,00 % z výtěžku realizace Zajištění;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jistiny z Dluhopisů a splatného, avšak neuhrazeného výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů;
- (e) za páté, držet výtěžek pokud (i) Agent pro zajištění obdrží výtěžek z výkonu Zajištění v době, kdy není splatný žádný zajištěný dluh, ale v době, kdy se jakýkoli zajištěný dluh může stát splatným nebo stane splatným v budoucnu, nebo (ii) výtěžek z výkonu Zajištění překročí částku v té době splatných zajištěných dluhů, přičemž jakýkoli jiný zajištěný dluh se může stát splatným nebo se stane splatným v budoucnu; a
- (f) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Zástavci.

Úhradu jistiny a vzniklého úroku z Dluhopisů provede Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to v souladu s článkem 14.2. V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení výtěžku ze zpeněžení Zajištění upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

## **4. Povinnosti emitenta**

### **4.1 Povinnost nezřídit zajištění**

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení dluhů z Dluhopisů on, Ručitel ani žádný jiný Člen skupiny nezřídí ani neumožní zřízení Dalšího zajištění své Zadluženosti, které by omezilo práva Emitenta, Ručitele nebo jakéhokoli Člena skupiny k majetku nebo příjmům, ledaže nejpozději se zřízením takového Dalšího zajištění zajistí, aby (i) Další zajištění (nikoliv však ve vztahu k majetku, na němž vázne Zajištění, pro něž platí zákaz zřizovat Další zajištění) bylo zřízeno až jako druhé v pořadí za dluhy z Dluhopisů nebo zajištěno jiným způsobem schváleným usnesením Schůze Kvalifikovanou většinou nebo (ii) zřízení takového Dalšího zajištění bylo schváleno usnesením Schůze přijatým Kvalifikovanou většinou v souladu s článkem 12.

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

- (a) existující nebo zřízené k Datu emise s tím, že u takového Dalšího zajištění nesmí však docházet ke změnám v osobě zástavního věřitele;
- (b) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny v souvislosti s ujednáními Emitenta nebo Ručitele za účelem refinancování a předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů;
- (c) vážnoucí nebo vznikající na majetku Projektové společnosti v souvislosti se Seniorním úvěrem; nebo
- (d) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, pokud Emitent, Ručitel nebo příslušný jiný Člen skupiny v soudním či správním řízením vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy.

## **4.2 Ukazatel DSCR**

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby splacení všech svých dluhů z Dluhopisů bude Ukazatel DSCR vyšší než 1,25.

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o porušení Ukazatele DSCR, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1.

Emitent se dále zavazuje a zajistí, že testování Ukazatele DSCR bude prováděno jednou ročně vždy na základě dat k 31. prosinci příslušného roku ve lhůtách podle článku 4.19(e).

## **4.3 Náprava Ukazatele DSCR**

Do 30 dnů poté, co Emitent porušení Ukazatele DSCR řádně oznámil podle článku 4.2, může Emitent provést nebo zajistit nápravu Ukazatele DSCR, a to uložení na Vázaný účet částky (nad rámec částky, kterou je povinen Emitent udržovat na Vázaném účtu v souladu s článkem 4.15) odpovídající alespoň:

celková nesplacená jmenovitá hodnota Emise  $\times$  úroková sazba stanovená v článku 5.1  $\times$  koeficient 0,5.

Bez zbytečného odkladu po vložení částky uvedené v předchozím odstavci na Vázaný účet a nejpozději 30 dnů po dni, ve kterém se Emitent dozvěděl o porušení a oznámil ho Administrátorovi a Agentovi pro zajištění, je Emitent povinen prokázat uložení částky uvedené v předchozím odstavci na Vázaný účet Administrátorovi a Agentovi pro zajištění a uveřejnit způsobem uvedeným v článku 14.1 potvrzení, vydané osobami oprávněnými jednat za Emitenta, o vložení částky uvedené v předchozím odstavci na Vázaný účet.

Po prokázání nápravy Ukazatele DSCR nad 1,25 na základě nejbližšího následujícího data testování Ukazatele DSCR dle článku 4.2, může dojít, se souhlasem Agenta pro zajištění, k uvolnění přebytečných peněžních prostředků původně převedených na Vázaný účet, a to v souladu s podmínkami smlouvy o Vázaném účtu a smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu.

## **4.4 Ukazatel LTV**

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby splacení všech svých dluhů z Dluhopisů bude Ukazatel LTV nižší než 75 %.

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o porušení Ukazatele LTV, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1.

Emitent se dále zavazuje a zajistí, že testování Ukazatele LTV bude prováděno jednou ročně vždy na základě dat k 31. prosinci příslušného roku ve lhůtách podle článku 4.19(f).

#### **4.5 Náprava Ukazatele LTV**

Do 30 dnů poté, co Emitent porušení Ukazatele LTV řádně oznámil podle článku 4.4, může Emitent provést nebo zajistit nápravu Ukazatele LTV, a to (i) splacením části Dluhu (či její odpovídající části); (ii) nahrazením části Dluhu zápůjčkou či úvěrem, pokud bude taková zápůjčka či úvěr podřízen dluhům z Dluhopisů a Finanční záruky (již k okamžiku poskytnutí); nebo (iii) poskytnutím peněžních prostředků na Vázaný účet (body (i) až (iii) jako **Náprava Ukazatele LTV**).

Bez zbytečného odkladu po každé Nápravě Ukazatele LTV a nejpozději 30 dnů po dni, ve kterém se Emitent dozvěděl o porušení a oznámil ho Administrátorovi a Agentovi pro zajištění, je Emitent povinen prokázat nápravu Ukazatele LTV pod 75 % Administrátorovi a Agentovi pro zajištění a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 14.1 spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta o tom, že Ukazatel LTV je po poskytnutí Nápravy Ukazatele LTV v souladu s úrovní stanovenou v článku 4.4. Pro účely tohoto odstavce bude Dluh vypočten v aktuální výši (ke konci měsíce, kdy k porušení došlo) a Hodnota bude vypočtena na základě oceňovacího posudku stanovujícího hodnotu Galerie Šantovka k datu, které nepředchází datu, kdy bylo oznámeno porušení Ukazatele LTV o více než 4 měsíce.

Po prokázání Nápravy Ukazatele LTV na základě nejbližšího následujícího data testování Ukazatele LTV, může dojít, se souhlasem Agenta pro zajištění, k uvolnění přebytečných peněžních prostředků původně převedených na Vázaný účet, které již nejsou potřebné pro splnění Ukazatele LTV, a to v souladu s podmínkami smlouvy o Vázaném účtu a smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu.

#### **4.6 Zadluženost**

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech jeho dluhů z Dluhopisů nedojde ke zvýšení Zadluženosti ani ke vzniku nové Zadluženosti jakéhokoli Člena skupiny.

Omezení uvedená v tomto článku 4.6 se nevztahují na (i) Zadluženost vzniklou ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí proti jakémukoli Členovi skupiny, pokud takový Člen skupiny v soudním, rozhodčím či správním řízení vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy, (ii) Zadluženost, při jejímž vzniku dojde k refinancování a předčasnému nebo řádnému splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitentem, (iii) Zadluženosti ze Seniorního úvěru (vždy však pouze tak, aby Ukazatel LTV byl (A) do prvního výročí Data emise (včetně) nižší než 75 %, (B) do druhého výročí Data emise (včetně) nižší než 70 % a (C) od druhého výročí Data emise (vyjma) nižší než 65 %, a to i po případném navýšení objemu Seniorního úvěru), včetně jakéhokoli úrokového swapu (tzv. interest rate swap) či jiného finančního instrumentu (vč. souvisejících zajišťovacích dohod, tzv. CSA) uzavřeného v souvislosti se Seniorním úvěrem, , (iv) Zadluženost jakéhokoli Člena skupiny ve formě úvěru nebo zápůjčky vůči jinému Členovi skupiny, a (v) Zadluženost ve formě podřízeného úvěru nebo podřízené zápůjčky v případě, že příslušní věřitelé tento dluh podřídili dluhům z Dluhopisů.

#### **4.7 Omezení poskytování úvěrů a zápůjček**

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů žádný Člen skupiny neposkytne úvěr nebo zápůjčku jiné osobě, s výjimkou (i) úvěru nebo zápůjčky poskytnuté jinému Členovi skupiny s tím, že takový úvěr nebo zápůjčka nemusí být podřízeny dluhům z Dluhopisů a Finanční záruky nebo (ii) úvěru nebo zápůjčky poskytnuté jakékoli Dceřiné společnosti Sponzora nebo Sponzorovi, pokud se jedná o (A) prostředky z výtěžku Emise nebo (B) o jiné peněžní prostředky, pokud před poskytnutím takového úvěru nebo zápůjčky neexistuje Případ porušení a ani Případ porušení nenastane nebo nebude hrozit v důsledku poskytnutí takového úvěru nebo zápůjčky a k datu poskytnutí takového úvěru nebo zápůjčky je Ukazatel DSCR vyšší než 1,35 a Ukazatel LTV nižší než 70 %, přičemž tyto hodnoty budou vypočteny Emitentem na základě příslušných účetních závěrek a dalších relevantních podkladů ne starších než 6 měsíců (Emitent bude moci výpočet Ukazatele DSCR v tomto případě postavit rovněž na příslušných mezitímních neauditovaných účetních závěrkách, pokud je takový postup nutný pro dodržení požadavku na stáří podkladů s tím, že

v takovém případě se bude Sledované období počítat jako rok zpětně předcházející konci období, za které je příslušná mezitímní neauditovaná účetní závěrka vypracována).

#### **4.8 Transakce s propojenými osobami**

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani žádný jiný Člen skupiny do doby úplného splacení všech jeho dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s jakýmkoli Členem skupiny, s jakoukoli Dceřinou společností Ultimátní ovládající osoby nebo s Ultimátní ovládající osobou jinak, než za podmínek obvyklých v obchodním styku.

Výše uvedená omezení podle tohoto článku 4.8 se nevztahují na Povolenu přeměnu.

#### **4.9 Dispozice s majetkem**

##### **4.9.1 Omezení dispozice s majetkem**

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani žádný jiný Člen skupiny do doby úplného splacení Dluhopisů neprodá, nevloží do základního nebo vlastního kapitálu jiné společnosti (kromě Člena skupiny), nepropachtuje, nepronajme (jinak než v rámci běžné činnosti) nepřevéde, ani jinak nezcizí, ať už v rámci jedné nebo několika transakcí, žádný svůj majetek (včetně vnitroskupinových pohledávek) v celkové hodnotě přesahující 75.000.000 Kč a jen pokud takové dispozice či divestice neohrožují provoz Galerie Šantovka (**Dispozice s majetkem**). Související Dispozice s majetkem, zejména pokud jsou provedeny v rámci jedné transakce, se pro účely uvedeného limitu počítají jako jedna Dispozice s majetkem.

Člen skupiny však může (aniž by byl dotčen předchozí odstavec) uskutečnit Dispozici s majetkem spočívající v prodeji nebo jiné dispozici s (a) Galerií Šantovka (nebo jeho částí) nebo (b) podíly či akciemi v Dceřiných společnostech Ručitele, pokud bude transakční cena zaplacená za Galerii Šantovka (pokud se prodává přímo Galerie Šantovka) nebo podíly či akcie v Dceřiných společnostech Ručitele použita k předčasnému nebo řádnému splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitentem.

Výše uvedená omezení Dispozic s majetkem podle tohoto článku 4.9.1 se nevztahují na Dispozice provedené v rámci Povolené přeměny.

##### **4.9.2 Výjimky z dispozice s majetkem**

Člen skupiny může, bez ohledu na podmínky uvedené v článku 4.9.1:

- (a) pronajmout Nemovitosti nebo jejich části v rámci běžné obchodní činnosti příslušného Vlastníka nemovitostí;
- (b) provádět jakékoliv investice do Nemovitostí, včetně investic do vybavení pronajímaných prostorů a příspěvků nájemcům za tímto účelem; a
- (c) provádět jakékoliv dispozice či divestice potřebné pro běžný provoz Galerie Šantovka (tedy běžný provoz obchodní galerie).

#### **4.10 Omezení výplat**

##### **4.10.1 Povinnost zajistit omezení výplat**

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani jakýkoli jiný Člen skupiny do doby úplného splacení Dluhopisů:

- (a) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu podřízených dluhů (včetně platby úroků) ve prospěch jakékoliv osoby a Ultimátních ovládajících osob);
- (b) nenavrhne usnesení o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakoukoli dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním nebo jiném vlastním kapitálu (včetně výplaty ostatních kapitálových fondů), jinou

obdobnou platbu, úrok z nevyplacené dividendy, jinou výplatu nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu či úrok z nevyplacených dividend) ve prospěch jakékoliv osoby (včetně Ultimátních ovládajících osob) ani nevyplatí jinou platbu v souvislosti s podílem takové osoby;

- (c) neprovede přímo či nepřímo žádnou jinou platbu ve prospěch Ultimátních ovládajících osob a jejich Dceřiných společností případně jiných spřízněných osob,

(písm. (a), (b) a (c) jako **Výplata**).

#### 4.10.2 Výjimky z omezení výplat

Omezení podle článku 4.10.1 se nevztahuje na následující Výplaty, pokud v době Výplaty nebo bezprostředně před takovou Výplatou neexistuje Případ porušení a ani Případ porušení nenastane nebo nebude hrozit v důsledku takové Výplaty: (i) Výplaty ve prospěch Emitenta (včetně splacení případných vnitroskupinových úvěrů); (ii) Výplaty v důsledku splacení podřízené zápůjčky nebo úvěru poskytnutých Sponzorem nebo jakoukoli Dceřinou společností Sponzora v souladu s články 4.3 nebo 4.5, pokud taková podřízená půjčka či úvěr byly poskytnuty za účelem nápravy Ukazatele LTV a pokud v rámci bezprostředně následujícího testování Ukazatele LTV došlo (již po zohlednění takové Výplaty) ke splnění Ukazatele LTV, (iii) Výplaty, jejichž cílem je distribuce výtěžku Emise Sponzorovi a jeho Dceřiným společnostem, a (iv) Výplaty, jejichž cílem je distribuce jiných peněžních prostředků, pokud k datu takové Výplaty je Ukazatel DSCR vyšší než 1,35 a Ukazatel LTV nižší než 70 %, přičemž tyto hodnoty budou vypočteny Emitentem na základě příslušných účetních závěrek a dalších relevantních podkladů ne starších než 6 měsíců (Emitent bude moci výpočet Ukazatele DSCR v tomto případě postavit rovněž na příslušných mezitímních neauditovaných účetních závěrkách, pokud je takový postup nutný pro dodržení požadavku na stáří podkladů s tím, že v takovém případě se bude sledované období počítat jako rok zpětně předcházející konci období, za které je příslušná mezitímní neauditovaná účetní závěrka vypracována).

#### 4.11 Omezení plateb spojených s Galerií Šantovka

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů žádný Člen skupiny neposkytne peněžní prostředky v jakékoliv formě za služby spojené s Galerií Šantovka ve prospěch Ultimátních ovládajících osob a jejich Dceřiných společností, případně jiných spřízněných osob, s výjimkou úhrady provozních nákladů za podmínek běžných v obchodním styku v celkové hodnotě nepřesahující 20.000.000 Kč p.a..

#### 4.12 Refinancování Seniorního úvěru bez splacení dluhů z Dluhopisů

V případě, že dojde k refinancování Seniorního úvěru a zároveň (i) nebudou předčasně nebo řádně splaceny Emitentem všechny dluhy z Dluhopisů a (ii) Ukazatel LTV nebude (A) do prvního výročí Data emise (včetně) nižší než 75 %, (B) do druhého výročí Data emise (včetně) nižší než 70 % a (C) od druhého výročí Data emise (vyjma) nižší než 65 %, a to i po případném navýšení objemu Seniorního úvěru, Emitent zajistí, že bude na Vázaný účet vložena bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 Pracovních dnů od, refinancování Seniorního úvěru částka (po odečtení částky, která je již uložena na Vázaném účtu v souladu s článkem 4.15) v CZK odpovídající celkové nesplacené jmenovité hodnotě Emise a veškerým dosud nevyplaceným úrokovým výnosům až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) (**Hotovost k uložení**), přičemž Hotovost k uložení bude na Vázaném účtu uložena až do doby úplného splacení všech dluhů Emitenta z Dluhopisů.

Jakékoliv zbývající peněžní prostředky (nad Hotovost k uložení) získané Členem skupiny v souvislosti s refinancováním Seniorního úvěru, mohou být dále použity či distribuovány bez ohledu na jakákoliv další omezení stanovená v člancích 4.7, 4.9, 4.10 a 4.11.

#### 4.13 Povinnost zřídit zajištění

Emitent se zavazuje a zajistí, že nejpozději:

- (a) k Datu emise vznikne zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu;

- (b) do 5 Pracovních dnů od Data emise vznikne zástavní právo k Podílu v emitentovi jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v emitentovi; a
- (c) do 5 Pracovních dnů od Data emise vznikne zástavní právo k Akciím v ručiteli jako zástavní právo první v pořadí podle smluv o zřízení zástavního práva k Akciím v ručiteli.

#### 4.14 Podřízenost úvěrů

Emitent se zavazuje a zajistí, že veškeré externí úvěry a zápůjčky, (s výjimkou Seniorního úvěru) získané jakýmkoli Členem skupiny a dále veškeré úvěry a zápůjčky získané od Sponzora, Ultimátní ovládací osoby nebo jakékoli jejich Dceřiné společnosti (s výjimkou Členů skupiny) (**Akcionářské úvěry**) budou podřízeny dluhům z Dluhopisů a Finanční záruky a ty, které existují k Datu emise, budou nejpozději k Datu emise rovněž podřízeny dluhům z Dluhopisů a Finanční záruky. Zároveň platí, že Akcionářské úvěry mohou být získávány pouze skrze Ručitele jako dlužníka, což nebrání dalšímu poskytování takto získaných peněžních prostředků v rámci Skupiny.

Výše uvedené nemá vliv na podmínky uvedené v článku 4.3 a 4.5.

#### 4.15 Vázaný účet

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení Dluhopisů bude na Vázaném účtu vždy částka ve výši odpovídající alespoň:

celková nesplacená jmenovitá hodnota Emise  $\times$  úroková sazba stanovená v článku 5.1  $\times$  koeficient 1.

Emitent může použít výše uvedenou částku na výplatu úrokových výnosů Vlastníkům dluhopisů připadající na příslušné Výnosové období, pokud takto použité peněžní prostředky vrátí zpět na Vázaný účet nejpozději do 30 Pracovních dnů ode dne takové výplaty úrokových výnosů.

Emitent se zároveň zavazuje, že do doby úplného vzniku zajištění v souladu článkem 4.13, bude na Vázaném účtu uložena částka odpovídající celému výtěžku Emise.

Částky uvedené v tomto článku 4.15 musí být na Vázaném účtu již k Datu emise.

#### 4.16 Podíl na Dceřiných společnostech

Emitent se zavazuje a zajistí, že Ručitel nepřestane vlastnit přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu 100 % v Dceřiných společnostech Ručitele a nepozbyde právo jmenovat více než polovinu členů statutárního nebo kontrolního orgánu Ručitelem přímo vlastněných Dceřiných společností, pokud se nejedná o Dispozici s majetkem povolenou v dle článku 4.9.

Výše uvedená omezení podle tohoto článku 4.16 se nevztahují na Povolenou přeměnu.

#### 4.17 Kotace dluhopisů

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

#### 4.18 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani jiný Člen skupiny se, do doby úplného splacení Dluhopisů, nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny, neuskuteční změnu své právní formy, neprodá základní kapitál jiné společnosti ani do něj nevloží vklad ani žádným jiným způsobem nepřevede, nezastaví ani nepronajme svůj závod ani jeho podstatnou část (**Přeměna**), ledaže (i) Přeměnu schválí Schůze Prostou většinou, (ii) k Přeměně dojde mezi Členy skupiny (s výjimkou Emitenta), (iii) neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku Přeměny nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení, (iv) Přeměna nebude mít vliv na platnost a účinnost Zajištění, (v) případná nástupnická společnost

zůstane Členem skupiny a (vi) nejpozději do 10 Pracovních dnů od data účinnosti Přeměny dojde ke vzniku zástavního práva prvního pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění k 100% podílu, resp. veškerým akciím v jakékoli nástupnické společnosti (pokud již na takovém podílu nebo akciích nevázne Zajištění).

Výše uvedená omezení podle tohoto článku 4.18 se nevztahují na Rozdělení odštěpením za předpokladu, že:

- (a) vlastnická struktura Ručitele zůstane v důsledku Rozdělení odštěpením totožná,
- (b) v důsledku Rozdělení odštěpením nedojde ke štěpení, zvýšení či snížení jmenovité hodnoty akcií v Ručiteli,
- (c) stávající akcionáři Ručitele se stanou společníky Nástupnické společnosti ve stejném poměru, v jakém vlastní akcie v Ručiteli,
- (d) hlavním majetkem Ručitele, jakožto rozdělované společnosti bude (i) podíl v Projektové společnosti ve výši 100 % a (ii) podíl v Emitentovi ve výši 100 %,
- (e) před uskutečněním Rozdělení odštěpením neexistuje Případ porušení a ani Případ porušení nenastane nebo nebude hrozit v důsledku uskutečnění Rozdělení odštěpením,
- (f) k datu uskutečnění Rozdělení odštěpením je (i) Ukazatel DSCR v souladu s úrovní stanovenou v článku 4.2 a (ii) Ukazatel LTV v souladu s úrovní stanovenou v článku 4.4,
- (g) Rozdělení odštěpením nebude mít vliv na platnost, účinnost a vymahatelnost Finanční záruky a Zajištění,
- (h) Ručitel nebude mít k rozhodnému dni Rozdělení odštěpením (i) žádnou Zadluženost nebo jiné dluhy, vyjma dluhů z Finanční záruky a zákonného ručení vyplývajících z Rozdělení odštěpením a (ii) žádné krátkodobé obchodní závazky, vyjma krátkodobých obchodních závazků v hodnotě nepřesahující 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) Kč, a
- (i) hodnota vlastního kapitálu Ručitele k rozhodnému dni Rozdělení odštěpením překročí hodnotu všech odštěpovaných podílů a účastí (včetně Odštěpovaných společností),

(při splnění všech požadavků uvedených v bodech (a) až (i) výše takové Rozdělení odštěpením jako **Povolená přeměna**).

#### **4.19 Informační povinnosti**

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

- (a) informaci o jakémkoli Případu porušení, nejpozději do deseti Pracovních dnů ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozvěděl;
- (b) (i) roční individuální účetní závěrku Emitenta ověřenou Zvoleným auditorem a (ii) pololetní neauditovanou individuální účetní závěrku Emitenta v obou případech vypracovanou v souladu s IFRS, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do 4 (v případě bodu (i)), respektive 3 (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období;
- (c) (i) roční individuální účetní závěrku Projektové společnosti ověřenou Zvoleným auditorem a (ii) pololetní mezitímní neauditovanou individuální účetní závěrku Projektové společnosti v obou případech vypracovanou v souladu s CAS nebo IFRS, podle toho, které standardy Projektová společnost používá při sestavování účetních závěrek, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do 4 (v případě bodu (i)), respektive 3 (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období;



- (d) (i) roční individuální účetní závěrku Ručitele ověřenou Zvoleným auditorem a (ii) pololetní neauditovanou individuální účetní závěrku Ručitele v obou případech vypracovanou v souladu s CAS nebo IFRS, podle toho, které standardy Ručitel používá při sestavování účetních závěrek, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do 4 (v případě bodu (i)), respektive 3 (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období;
- (e) výpočet Ukazatele DSCR na základě příslušných účetních závěrek uvedených výše a v souladu s článkem 4.2 nejpozději do 4 měsíců po provedení příslušného ročního testování Ukazatele DSCR (testováno k 31. prosinci příslušného roku v souladu s článkem 4.2, nejzazší termín pro uveřejnění je tedy 30. duben následujícího roku) s tím, že výpočet Ukazatele DSCR bude vždy potvrzen Zvoleným auditorem;
- (f) výpočet Ukazatele LTV na základě příslušných účetních závěrek uvedených výše a v souladu s článkem 4.4 nejpozději do 4 měsíců po provedení příslušného testování Ukazatele LTV (testováno k 31. prosinci příslušného roku v souladu s článkem 4.4, nejzazší termín pro zveřejnění je tedy 30. duben následujícího roku) s tím, že takový výpočet Ukazatele LTV bude vždy potvrzen Zvoleným auditorem;
- (g) veškeré informace (i) zveřejňované dle těchto Emisních podmínek nebo (ii) předkládané ke zveřejnění v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů (regulované informace), a to v době, kdy mají být podle těchto Emisních podmínek, respektive příslušného právního předpisu nebo jinak bez zbytečného odkladu předloženy nebo uveřejněny;
- (h) informaci o výskytu jakékoli významné změny týkající se Projektové společnosti; a
- (i) informaci o uskutečnění Povolené přeměny.

#### 4.20 Definice

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

**CAS** znamená České účetní standardy, v platném znění.

**Dluh** znamená Zadluženost Členů skupiny (vypočítaná na základě individuálních účetních závěrek jednotlivých Členů skupiny) po odečtení Zadluženosti vůči jiným Členům skupiny.

Zároveň platí, že jakýkoli dluh podřízený dle § 172 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění (**Insolvenční zákon**) nebo obdobného ustanovení dle jiného právního řádu, nebo dluh smluvně podřízený závazkům z Dluhopisů a Finanční záruky (**Podřízený dluh**) se nepočítá do výpočtu Dluhu.

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

**Dluhová služba** znamená platby jistiny a úroků prováděné ve vztahu k úvěrům, dluhopisům (včetně Dluhopisů) a jiným finančním závazkům během Sledovaného období.

**Finanční výkazy** znamená roční individuální účetní závěrky Emitenta, Projektové společnosti a Ručitele vyhotovené v souladu s článkem 4.19 (b)(i), (c)(i) a (d)(i).

**Hodnota** znamená:

- (a) celkovou hodnotu Galerie Šantovka stanovenou v nejnovějším Ocenění, které však není starší než 4 měsíce; a

- (b) kreditní (kladný) zůstatek na Vázaném účtu.

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

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

**Nástupnická společnost** znamená společnost Šantovka Investment s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 46 710, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 92110.

**Ocenění** znamená ocenění Galerie Šantovka Odhadcem, obstarané Emitentem nebo poskytnuté na žádost Agentu pro zajištění Agentovi pro zajištění (po konzultaci s Emitentem a na náklady Emitenta) s tím, že platí následující podmínky:

- (a) ocenění musí být provedeno v měně koruna česká nebo euro;
- (b) ocenění musí být provedeno tržní hodnotou;
- (c) ocenění nemusí být ve formě znaleckého posudku ve smyslu příslušných právních předpisů; a
- (d) ocenění musí být provedeno na základě standardů Královského institutu autorizovaných odhadců (the Royal Institution of Chartered Surveyors).

**Odhadce** znamená:

- (a) CBRE, Colliers, JLL, C&W, Savills nebo jejich nástupce nebo
- (b) jiného nezávislého a mezinárodně renomovaného odhadce jmenovaného Agentem pro zajištění po konzultaci s Emitentem a na náklady Emitenta.

**Odštěpované společnosti** znamená:

- (a) akcie společnosti Šantovka Tower a.s. v objemu 100 %,
- (b) podíl ve společnosti Šantovka District s.r.o. ve výši 100 %,
- (c) podíl ve společnosti GŠ Property Management s.r.o. ve výši 100 %,
- (d) podíl ve společnosti Tržnice HOPA, spol. s r.o. ve výši 100 %,
- (e) podíl ve společnosti Malleen App s.r.o. ve výši 40 %,
- (f) podíl ve společnosti Výstavba v Zátíší s.r.o. ve výši 100 %, a
- (g) podíl ve společnosti Šantovka Hotel, s.r.o. ve výši 100 %.

**Rozdělení odštěpením** znamená rozdělení odštěpením Odštěpovaných společností a dalších částí jmění Ručitele (včetně ostatní hotovosti, krátkodobého finančního majetku a pohledávek v souladu s finálním projektem rozdělení) do Nástupnické společnosti, a to k předpokládanému rozhodnému dni 1. července 2024.

**Sledované období** znamená příslušné roční období, za které jsou připravovány Finanční výkazy.

**Ukazatel DSCR** znamená ukazatel vypočtený na základě individuálních účetních závěrek jednotlivých Členů skupiny podle následujícího vzorce, a to na úrovni Skupiny po očištění jakýchkoliv vnitroskupinových vazeb:

Upravená EBITDA / Dluhová služba

**Ukazatel LTV** znamená kdykoli poměr Dluhu k Hodnotě, a to na úrovni Skupiny po očištění jakýchkoliv vnitroskupinových vazeb.

**Upravená EBITDA** znamená ukazatel na úrovni Skupiny, za Sledované období, jenž bude vypočten na základě Finančních výkazů následovně:

- (a) + provozní výsledek hospodaření;
- (b) + odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku;
- (c) – tržby z prodaného dlouhodobého majetku;
- (d) + zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku; a
- (e) + změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období.

**Vázaný účet** znamená vázaný účet Emitenta u Agenta pro zajištění vedený v českých korunách (Kč), který je součástí Zajištění.

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

- (a) přijatý úvěr či zápůjčku;
- (b) aniž by byl dotčen odstavec (g) níže, přijetí jakéhokoli akreditivu či obdobného instrumentu vystaveného na základě linky bankovních záruk, akreditivů či obdobných instrumentů nebo přijetí úvěru za účelem uhrazení faktur třetím osobám (*bill discounting facility*);
- (c) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (d) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti (*redeemable preference shares*);
- (e) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS);
- (f) Leasing;
- (g) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy s odloženou účinností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; a (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 (sto dvacet) dní po termínu dodání;
- (h) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu, nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);

- (i) jinou transakcí (včetně forwardových smluv o koupi nebo prodeji), která má komerční účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (j) (bez dvojitého zápočtu) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z uplatněného ručení, finanční záruky, slibu odškodnění (*indemnity*) nebo obdobného závazku, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (i) výše.

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

Ve vztahu k výpočtu veškerých ukazatelů uvedených v tomto článku 4.19 platí, že pokud bude určitá hodnota vykazovat znaky více kategorií hodnot pro výpočet daného koeficientu ukazatele, bude započítána pouze jednou.

Zavazuje-li se Emitent v Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

## 5. Výnos

### 5.1 Způsob úročení, Výnosové období

V tomto článku:

**Výnosové období** znamená roční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne dle článku 7.3.

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8 % 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 ročně zpětně, vždy k 26. červnu každého roku (**Den výplaty úroku**), a to v souladu s článkem 7 Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 26. červnu 2025.

### 5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené podle článku 5.1 až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

### 5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dnů 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).

## 5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem).

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1.

## 6. Splacení a odkoupení Dluhopisů

### 6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je uvedeno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, který je uveden na úvodní straně Emisních podmínek.

### 6.2 Odkoupení Dluhopisů

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

### 6.3 Zánik Dluhopisů

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

### 6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako **Den předčasné splatnosti**), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (**Oznámení o předčasném splacení**).

Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a mimořádný výnos Dluhopisů, který bude určen jako jedna čtyřiceti osmina ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) (celý měsíc je brán jako období každých 30 (třicet) dnů uplynulých ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) za použití konvence pro výpočet úrokového výnosu dle článku 5.3), a to v případě, že k předčasnému splacení v souladu s tímto článkem 6.4 dojde do třetího výročí Data emise (vyjma).

Od třetího výročí Data emise (včetně) nebude vyplácen žádný mimořádný výnos.

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

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

## 6.5 Odkup z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

V tomto článku:

**Změna ovládní** znamená situaci, kdy pan Richard Morávek, dat. nar. 26. března 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc a pan Ivan Gerši, dat. nar. 8. prosince 1954, bytem Pod Kopečkem 347/27, 779 00 Samotišky, přestanou společně v jakékoli kombinaci vlastnit přímý nebo nepřímý podíl přesahující 50 % na hlasovacích právech v Ručiteli nebo právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Ručitele, nebo možnost toto jmenování nebo odvolání prosadit. To se nevztahuje na případy, kdy dochází k dočasné změně poměru hlasovacích práv dle § 162 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění.

V případě, že dojde ke Změně ovládní, oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.

V případě, že dojde ke Změně ovládní, je Vlastník dluhopisů oprávněn, podle svého rozhodnutí, požádat Emitenta o odkup všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o odkupu**), a to vždy za 101 % jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni odkupu (jak je tento pojem definován níže) navýšené o odpovídající alikvotní úrokový výnos dle článku 5.1. Oznámení o odkupu musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 30 (třicet) dnů ode dne, kdy se Vlastník dluhopisů dozvěděl o Změně ovládní nebo se o této změně dozvědět měl a mohl. V oznámení je nutno uvést počet všech kusů Dluhopisů, majetkový účet, typ účtu a název obchodníka, u kterého je účet veden, 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 úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora.

Emitent má povinnost od takového Vlastníka dluhopisů jím vlastněné Dluhopisy odkoupit s tím, že všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o odkupu Administrátorovi (**Den odkupu**).

Tímto není dotčeno právo Vlastníka dluhopisů požádat o předčasné splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a s tím souvisejícího dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s ustanoveními článků 9 a 12.4.1.

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

## 6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových či jiných výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 6, 9, a 12.4.1.

## 7. Platební podmínky

### 7.1 Měna plateb

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

V případě, že česká koruna, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny

peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz české koruny na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení české koruny (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti podle těchto Emisních podmínek.

## **7.2 Den výplaty**

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

## **7.3 Konvence pracovního dne**

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

## **7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy**

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám (**Oprávněné osoby**).

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

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

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

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

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak.

## 7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně 5 (pět) Pracovních dnů před Dnem výplaty. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora, bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu, umožňující Administrátorovi platbu a v případě právnických osob dále originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (pokyn, výpis z obchodního rejstříku, popř. ostatní přílohy jako **Instrukce**). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (vyžadují-li to právní řád České republiky) připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Administrátora z hlediska obsahu, formy a potvrzení o oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Administrátor je oprávněn požadovat (i) předložení plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Administrátor ani Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností nebo jinou vadou. Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Administrátorovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným. Instrukce bude považována za řádně doručenu, pokud byla Administrátorovi doručena nejméně 5 (pět) Pracovních dnů před Dnem výplaty.

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

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



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

Emitent ani Administrátor neodpovídají za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5, a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za dobu prodlení způsobené opožděným zasláním Instrukce.

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

## **7.6 Změna způsobu provádění plateb**

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

## **8. Zdanění**

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

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

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

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu Vlastníků dluhopisů mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

V detailech viz kapitolu XIII (Zdanění) Prospektu.

## **9. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení**

### **9.1 Případy porušení**

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

#### **(a) Neplacení**

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

#### **(b) Porušení jiných povinností**

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě (a) výše a bodech (c) až (k) níže) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4 a situace, kdy Emitent nezajistil, aby bylo splněno, co bylo ujednáno dle článku 4), a takové porušení, nezajištění nebo neplnění nebude napraveno do 30 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. V případě článku 4.2 a 4.4 nastane Případ porušení, pokud nedojde k Nápravě v souladu s podmínkami článku 4.3, respektive 4.5.

#### **(c) Křížové neplnění**

Jakýkoli dluh Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny (jiný, než Podřízený dluh), jenž v souhrnu dosáhne alespoň 100.000.000 Kč nebo ekvivalentu této částky v jakékoli jiné měně se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny, nebo příslušného věřitele (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jak je interpretován v příslušné dluhové dokumentaci a jakkoli je označený) a není uhrazen do 10 (deseti) Pracovních dnů, ledaže mezitím tento dluh zanikne.

#### **(d) Ukončení činnosti**

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

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

- (i) Emitent, Ručitel nebo jiný Člen skupiny navrhne soudu (vůči své osobě) zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- (ii) soudem nebo jiným příslušným orgánem je pravomocně rozhodnuto o úpadku Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny;
- (iii) ve vztahu k Emitentovi, Ručiteli nebo jinému Členu skupiny je zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (A) do 45 (čtyřiceti pěti) dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iv) níže, nebo (B) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a Insolvenčního zákona o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 Insolvenčního zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost;

- (iv) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením;
- (v) Emitent, Ručitel nebo jiný Člen skupiny navrhne skupině věřitelů nebo se skupinou věřitelů uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopna je plnit řádně a včas; nebo
- (vi) ohledně Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny dojde ke skutečnosti podobné některému z případů uvedených v odstavcích (i) až (v) výše.

(f) **Likvidace**

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

(g) **Soudní a jiné rozhodnutí**

Jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) postihujících jakoukoliv část majetku nebo výnosů Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje 100.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně je vydáno proti Emitentovi, Ručiteli nebo jinému Členovi skupiny a tyto nejsou do 30 (třiceti) Pracovních dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(h) **Protiprávnost**

Dluhy z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 10 (deseti) Pracovních dnů (včetně).

(i) **Převod Galerie Šantovka**

Dojde k převodu Galerie Šantovka na třetí osobu (včetně jakékoli osoby spřízněné s Členem skupiny) mimo režim článku 4.9.

(j) **Nezřízení Zajištění**

Nedojde ke zřízení Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek a ve lhůtách uvedených v člancích 3.5 a 4.13 Emisních podmínek a toto porušení není napraveno do 10 (deseti) Pracovních dnů (včetně) poté, kdy k porušení došlo, nebo (po zřízení Zajištění) zástavní práva v rámci Zajištění nebudou zástavními právy prvního pořadí (podle podmínek a lhůt uvedených v článku 4.13), Zajištění zanikne nebo přestane být platné a účinné a Emitent nezajistí zřízení nového zajištění, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním Zajištěním ani do 10 (deseti) Pracovních dnů od okamžiku zániku platnosti a účinnosti, nebo Emitent nebo kterýkoliv Zástavce namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Zajištění, a to vždy pouze pokud nedovolují Emisní podmínky jinak.

(k) **Ukončení Finanční záruky**

Finanční záruka (včetně případné nové finanční záruky srovnatelné s původní finanční zárukou) zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platná a účinná a Emitent nezajistí vystavení nové finanční záruky, která je co do obsahu a formy srovnatelná s původní Finanční zárukou ani do 10 (deseti) Pracovních dnů od okamžiku zániku platnosti anebo účinnosti Finanční záruky nebo Emitent nebo Ručitel namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Finanční záruky (včetně případné nové finanční záruky, která je co do obsahu a formy srovnatelná s původní finanční zárukou).

## (l) **Kotace Dluhopisů**

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

## **9.2 Předčasné splacení**

Pokud nastane Příklad porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9 Příklad porušení „trvá“, dokud není napraven, může Schůze svolaná v souladu s článkem 12.1.1 rozhodnout Prostou většinou, že Vlastník dluhopisů může, dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**), požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem a které od té doby nezcízí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1, ke Dni předčasné splatnosti a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) v souladu s článkem 9.3.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dle předchozího odstavce, může každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2.1), která podle zápisu ze Schůze hlasovala pro předčasné splacení nebo která se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem a které od té doby nezcízí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1, ke Dni předčasné splatnosti a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 9.3. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5, jinak toto jeho právo zaniká.

## **9.3 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (**Den předčasné splatnosti**), ledaže příslušný Příklad porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.4.

## **9.4 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů**

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové zpětvzetí adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 8 (osm) Pracovních dnů předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.3. Takové zpětvzetí však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

## **9.5 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů**

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

## **10. Promlčení**

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

## **11. Administrátor a Kotační agent**

### **11.1 Administrátor**

#### **11.1.1 Určená provozovna**

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

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

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

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že taková změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14. Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) dnů před Dnem výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nebo po něm, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12.

#### **11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů**

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

### **11.2 Kotační agent**

#### **11.2.1 Kotační agent**

Kotačním agentem je J&T BANKA, a.s.

#### **11.2.2 Další a jiný kotační agent**

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

#### **11.2.3 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů**

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

## **12. Schůze a změny Emisních podmínek**

### **12.1 Působnost a svolání Schůze**

#### **12.1.1 Právo svolat Schůzi**

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

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 12.1.2, a

(c) kdy je konání Schůze předpokládáno v člancích 3.6 nebo 3.7.

Agent pro zajištění je povinen bez zbytečného odkladu svolat na náklady Emitenta Schůzi v každém z následujících případů:

- (a) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 12.1.2 písm. (a) až (d), a
- (b) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.6 a 3.9.

V případech, kdy je Schůze svolána Agentem pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou součinnost.

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

### 12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je oprávněn svolat Schůzi bez omezení.

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

- (a) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje (**Změna emisních podmínek**),
- (b) že nastaly důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění (**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**),
- (c) požadavku za změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise (společně se Změnou emisních podmínek a Ukončením činnosti agenta pro zajištění **Změna zásadní povahy**),
- (d) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v člancích 3.4, 3.5, 4.1 a 4.18.

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

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech.

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

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

### 12.1.4 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14, a to nejpozději 15 (patnáct) dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen (jsou povinni) ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na Internetových stránkách emitenta. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů názvem Dluhopisu, Datem emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina začátku konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod.

a později než v 17.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) Rozhodný den pro účast na schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

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

### **12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze**

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na schůzi**), nebo (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy (**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**). Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy. Pokud je správce právníkou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 (tři) měsíce před datem příslušné Schůze. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

### **12.2.2 Hlasovací právo**

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

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a jeho podpis musí být úředně ověřen. Pokud je Vlastník dluhopisů právníkou osobou, Administrátor bude po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 (tři) měsíce před datem příslušné Schůze.

### **12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi**

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

V případě, že je Schůze svolána Agentem pro zajištění konána z důvodu, který se Agentem pro zajištění týká nebo v jiném případě, kdy je vyžadována jeho přítomnost zákonem nebo těmito Emisními podmínkami (včetně článku 3), je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

## **12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### **12.3.1 Usnášeníschopnost**

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku

6.3, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

### **12.3.2 Předseda schůze**

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený Prostou většinou. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

### **12.3.3 Společný zástupce vlastníků dluhopisů**

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

### **12.3.4 Rozhodování Schůze**

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článků 4.1, nebo 12.1.2(a) až 12.1.2(c), nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. K přijetí ostatních usnesení je třeba Prosté většiny.

### **12.3.5 Odročení Schůze**

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 12.1.2, usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne původního termínu Schůze. Emitent je oprávněn svolat náhradní Schůzi rovněž současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň pět (5) pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Emitent nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek oznámí Vlastníkům dluhopisů, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet. Lhůta pro oznámení konání Schůze podle článku 12.1.4 se pro účely svolání náhradní Schůze zkracuje na 5 pracovních dnů.

Náhradní Schůze rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 12.1.2 je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 12.3.1.

## **12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů**

### **12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze**

Pokud Schůze (i) souhlasila se Změnou zásadní povahy podle článku 12.1.2, (ii) nebo v rámci svého rozhodování na základě článku 3.5.3 nerozhodla o předčasném splacení Dluhopisů a zároveň nerozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění a Zajištění do dne konání Schůze nevzniklo, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**) je oprávněna požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede (v případě převodu toto právo zaniká).



Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 (**Lhůta pro žádost**) písemnou žádostí (**Žádost**) určenou Emitentovi a doručenu Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká.

Všechny částky splatné Emitentem každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve lhůtě pro Žádost, se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách **Den předčasné splatnosti**), 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). Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti.

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a), tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i poměrného úrokového výnosu narostlého ve vztahu k takovým Dluhopisům v souladu s Emisními podmínkami. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5, a to Žádostí určenou Emitentovi a doručenu Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné v Den předčasné splatnosti, tj. 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi. Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti.

#### **12.4.2 Náležitosti Žádosti**

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, majetkový účet, typ majetkového účtu, název obchodníka, u kterého je účet vedený. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7.

#### **12.5 Zápis z jednání**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 (třiceti) dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 (třiceti) dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2, musí být o účasti na schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení, a počtů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

#### **12.6 Upozornění**

Emitent tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchylují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchylně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel v případech uvedených v prvním odstavci článku 12.4.1 právo pouze požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu;

- (b) odchylně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4.1, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

## **12.7 Rozhodování mimo Schůzi**

### **12.7.1 Oznámení návrhu rozhodnutí**

V souladu s těmito Emisními podmínkami je přípustné i rozhodování mimo Schůzi. V takovém případě svolavatel oznámí všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek. Návrh rozhodnutí musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění, (iv) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která činí nejméně 15 (patnáct) dnů, (v) Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi, (vi) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a (vii) další informace a údaje dle uvážení svolavatele.

### **12.7.2 Osoby oprávněné rozhodovat mimo Schůzi**

Rozhodování mimo Schůzi je oprávněn se účastnit pouze ten Vlastník dluhopisu, který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni oznámení návrhu rozhodnutí dle článku 12.7.1 (**Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro rozhodování mimo Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro rozhodování mimo Schůzi se nepřihlíží.

### **12.7.3 Přijetí rozhodnutí**

Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Jedná-li se o návrh o věcech představujících Změnu zásadní povahy, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

### **12.7.4 Ostatní ustanovení**

Pro rozhodování mimo Schůzi se ustanovení článků 12.1 až 12.5 použije obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 35/1992 Sb., notářského řádu, ve znění pozdějších předpisů (**Notářský řád**) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.

## **13. Změny Emisních podmínek**

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

## **14. Oznámení**

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

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na Internetových stránkách emitenta. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno

za uveřejnění splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

#### **14.2 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Agentů pro zajištění**

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce nebo tam, kde to Emisní podmínky povolují, v anglickém jazyce na internetových stránkách [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejnění splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

#### **14.3 Oznámení Emitentovi**

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

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

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

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

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

### **16. Definice**

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

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

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

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

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

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

**Člen skupiny** znamená Ručitele a jakoukoli jeho Dceřinou společnost (včetně Emitenta); pro vyloučení pochybností se stanoví, že Odštěpované společnosti přestávají být Členy skupiny ke skutečnému rozhodnému dni Rozdělení odštěpením.

**Dceřiná společnost** znamená jakoukoli osobu, v níž má jiná osoba přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové osoby, nebo osob v obdobném postavení, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku ovládající osoby, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami ovládající osoby v souladu s IFRS nebo jinými příslušnými účetními standardy uplatňovanými ve vztahu k příslušné osobě.

**Den odkupu** má význam uvedený v článku 6.5.

**Den předčasné splatnosti** má význam uvedený v člancích 3.8, 6.4, 9.3 a 12.4.1.

**EUR nebo eur** znamená jednotnou měnu Evropské unie.

**Galerie Šantovka** znamená obchodní centrum Galerie Šantovka, a to včetně Nemovitostí.

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

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

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

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

**Manažer** znamená J&T BANKA.

**Nemovitosti** znamená veškeré nemovitosti tvořící Galerie Šantovka.

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

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

**Projektová společnost** znamená společnost Galerie Šantovka a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, Olomouc, PSČ 779 00, IČO: 077 07 657, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11254.

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

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

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

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

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

**Seniorní úvěr** znamená bankovní úvěr poskytnutý společností Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČO 49240901 Projektové společnosti na základě úvěrové smlouvy ze dne 20. prosince 2019, případně bankovní úvěr, který tento bankovní úvěr refinancuje.

**Skupina** znamená Ručitele a jakoukoli jeho Dceřinou společnost (včetně Emitenta).

**Sponzor** znamená jakéhokoli přímého společníka či akcionáře Emitenta nebo Ručitele.

**Ultimátní ovládající osoba** znamená:

- (a) jakoukoli osobu, jež drží přímý nebo nepřímý podíl alespoň 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech v Ručiteli nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Ručitele, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit; a/nebo
- (b) nadaci nebo fond kontrolovaný osobou dle písm. (a) výše, případně nadaci nebo fond, beneficentem kterého je osoba dle písm. (a) výše; a/nebo
- (c) statutární orgán společnosti, jejímiž společníky jsou osoby uvedené v písm. (b) výše.

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

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

## VII. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi jsou známy následující zájmy osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, které jsou pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatné.

J&T BANKA, a.s. působí též v pozici Administrátora, Platebního agenta, Kotačního agenta a Agentu pro zajištění. Tímto zastává několik rolí v rámci Emise, které mohou vyžadovat různé povinnosti a zodpovědnosti vůči Emitentovi a investorům. Tyto role mohou potenciálně vést ke střetům zájmů, pokud by došlo k nesouladu mezi zájmy Emitenta a investorů.

Ke střetu zájmů může dojít v případě, kdy Manažer bude Dluhopisy nabízet v rámci sekundární veřejné nabídky souběžně s primární veřejnou nabídkou Dluhopisů uskutečňovanou Emitentem prostřednictvím Manažera. V takovém případě se mohou lišit podmínky těchto nabídek, včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi a může tak dojít ke střetu zájmů mezi zájmy Manažera a investora ohledně podmínek upsání nebo koupě Dluhopisů.

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou Zajišťovací dokumentace. Může tak dojít ke střetu mezi zájmem Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění na uspokojení ze Zajištění.

## VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Čistý výtěžek Emise bude použit k poskytnutí úročeného úvěrového financování Projektové společnosti, které Projektová společnost následně použije k výplatě dividendy a/nebo ostatních kapitálových fondů Ručiteli a/nebo poskytnutí úročeného úvěrového financování Ručiteli, který je dále v následujícím pořadí použije následovně:

(A) v období před skutečným rozhodným dnem Rozdělení odštěpením na (i) splacení celkové dlužné částky vyplývající z úvěrové smlouvy uzavřené mezi společností J&T BANKA, a.s., jako úvěrujícím, a Ručitelem, jako úvěrovaným, dne 28.7.2020 (**Úvěr od J&T**) (jak je tento blíže popsán v bodě 12 (*Významné smlouvy*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu, (ii) poskytnutí prostředků na Vázaný účet (jak je tento pojem definován v kapitole VI (*Emisní podmínky Dluhopisů*) tohoto Prospektu, (iii) na výplaty dividendy a/nebo ostatních kapitálových fondů akcionářům Ručitele a/nebo financování odkupu akcií od menšinových akcionářů Ručitele a (iv) ve zbývajícím rozsahu jako součást odštěpované části jmění do Nástupnické společnosti v rámci Rozdělení odštěpením s tím, že Nástupnická společnost tyto prostředky následně použije pro poskytnutí úročeného úvěrového financování dceřiným společností Nástupnické společnosti za účelem rozvoje jejich stávajících nemovitostí (zejména pak společnosti Šantovka District s.r.o. za účelem realizace projektu Šantovka District (jak je tento popsán v bodě 5.3.3 (*Šantovka District s.r.o.*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu) nebo na koupi akcií či podílů v dalších společnostech a/nebo financování koupě nebo rozvoje jejich nových nemovitostí;

(B) v období po skutečném rozhodném dnu Rozdělení odštěpením k výplatě dividendy a/nebo ostatních kapitálových fondů společnosti Max Realitní Fond SICAV, a.s., pokud tato bude Sponzorem, a/nebo poskytnutí úročeného úvěrového financování společnosti Max Realitní Fond SICAV, a.s., pokud tato bude Sponzorem, která je dále použije na koupi akcií či podílů v dalších společnostech a/nebo financování koupě nebo rozvoje svých nových nemovitostí.

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů nepřekročí 47.000.000 Kč, což představuje 6,27 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise v případě vydání Dluhopisů v předpokládaném objemu Emise, a 77.000.000 Kč, což představuje 6,16 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise v případě vydání Dluhopisů v maximálním objemu Emise. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta při vydání předpokládané jmenovité hodnoty Emise bude cca 703.000.000 Kč a 1.173.000.000 Kč při vydání maximální jmenovité hodnoty Emise.

## IX. INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 1. Oprávnění auditorů

Účetní závěrka Emitenta za období od 15. března 2023 do 31. prosince 2023, sestavená na základě IFRS, byla auditována společností Deloitte Audit s.r.o. (**Auditor emitenta**).

Obchodní firma:	Deloitte Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Italská 2581/67, Praha 2, 120 00
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Pavel Raštica
Osvědčení č.:	2180

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

### 2. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v kapitole II (*Rizikové faktory*) tohoto Prospektu.

### 3. Údaje o Emitentovi

#### 3.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	Šantovka Finance s.r.o.
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka C 92123.
LEI:	315700H9C22D91IU1K04
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 15. března 2023.
Datum založení:	Emitent byl založen dne 15. března 2023.
Sídlo:	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 588 883 902
E-mail:	info@galleriesantovka.cz
Internetová doména	www.santovkafinance.cz. Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Emitent a hlavní regulace, kterými se řídí jeho budoucí významné dceřiné či přidružené společnosti	Jedná se zejména o zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění ( <b>Občanský zákoník</b> ), zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění ( <b>Zákon o obchodních korporacích</b> ), a zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ( <b>Živnostenský zákon</b> ).



### **3.2 Zakladatelská listina**

Emitent byl založen dne 15. března 2023 zakladatelskou listinou (NZ 523/2023) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou Šantovka Finance s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou C 92123 dne 15. března 2023.

Od vzniku Emitenta nedošlo ke změně zakladatelské listiny.

Emitent je ustaven v soukromém zájmu za účelem správy vlastního majetku. Tato jeho povaha se posuzuje podle čl. 2 zakladatelské listiny Emitenta.

### **3.3 Základní kapitál Emitenta**

Základní kapitál Emitenta je 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a byl splacen v plné výši.

### **3.4 Historie a vývoj Emitenta a Skupiny**

#### **3.4.1 Historie a vývoj Emitenta**

Emitent byl založen dne 15. března 2023 a doposud nevykonával žádnou významnou činnost. Účelem Emitenta je financování Projektové společnosti ve formě úvěru, přičemž Projektová společnost následně využije takto získané prostředky postupem uvedeným v kapitole VIII (*Důvody nabídky a použití výnosů*) tohoto Prospektu (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami).

#### **3.4.2 Historie a vývoj Skupiny**

Emitent je součástí Skupiny, kterou tvoří Ručitel a jeho přímo a nepřímo vlastněné dceřiné společnosti (**Skupina**) a která je blíže popsána v bodě 5.2 (*Skupina*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

### **3.5 Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem**

Emitent je účelově založená společnost dne 15. března 2023 a k datu tohoto Prospektu nemá žádné nesplacené úvěry ani emitované investiční nástroje.

### **3.6 Události specifické pro Emitenta**

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

### **3.7 Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů**

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

### **3.8 Významné změny struktury financování Emitenta**

Od vzniku Emitenta nedošlo k žádné významné změně struktury financování Emitenta.

### **3.9 Popis očekávaného financování činností Emitenta**

Emitent byl zřízen za účelem vydání Dluhopisů a poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů spřízněným společnostem ve Skupině ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování. Emitent tedy očekává, že jeho činnost bude financována formou úroků a splacení jistiny těchto závazků.

## **4. Činnosti a předmět podnikání Emitenta**

### **4.1 Činnosti prováděné Emitentem**

Emitent je účelově založená společnost, která doposud nevykonávala žádnou činnost. Hlavní činností Emitenta bude emise Dluhopisů, poskytnutí výtěžku z emise Dluhopisů ve formě úvěru Projektové společnosti a následná správa tohoto úvěru.

### **4.2 Hlavní trhy a postavení Emitenta**

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

### **4.3 Činnosti prováděné Skupinou**

Hlavní činností Skupiny je provozování obchodního centra Galerie Šantovka (**Galerie Šantovka**). Bližší informace o Galerii Šantovka jsou uvedeny v bodě 4.3 (*Činnosti prováděné Skupinou*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

## **5. Organizační struktura Emitenta a Skupiny**

### **5.1 Jediný společník Emitenta**

Emitent má jediného společníka, a to Ručitele. Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Ručitel na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech v Emitentovi.

Tím, že Emitenta přímo ovládá a kontroluje Ručitel, který je jediným společníkem oprávněným hlasovat na valné hromadě, přijímat podíly na zisku či likvidačním zůstatku, tedy neexistuje osoba, proti které by této kontroly mohlo být zneužito a nebyla tudíž žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná.

Skutečnými majiteli ve smyslu § 2 písm. c) zák. č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů (**ZESM**), jsou k datu tohoto Prospektu pan Richard Morávek (s podílem 51,6 %), Ivan Gerši (s podílem 34,9 %) a Radek Janeček a paní Zuzana Janeček (s podílem společně 13,5 %).

Emitent očekává, že v průběhu období platnosti tohoto Prospektu dojde k přeměně Ručitele formou rozdělení odštěpením vybraných dceřiných společností Ručitele na nástupnickou společnost, kterou je Šantovka Investment s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 46 710, a následné změně vlastnické struktury Ručitele tak, že jeho akcionáři převedou 100 % akcií v Ručiteli do vlastnictví společnosti Max Realitní Fond SICAV, a.s., fondu kvalifikovaných investorů, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 69 442. Bližší popis této transakce je uveden v bodě 5.1.1 (*Povolená transakce*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

Skutečným majitelem Ručitele ve smyslu § 2 písm. c) ZESM bude po datu uskutečnění převodu 100 % akcií v Ručiteli do vlastnictví společnosti Max Realitní Fond SICAV, a.s., pan Michal Kusák, a to na základě zastupování právnické osoby, která je členem statutárního, při výkonu funkce, v souladu s ust. § 4 odst. 5 ZESM.

### **5.2 Skupina**

Schéma organizační struktury společností ze Skupiny, které zobrazuje postavení Emitenta ve Skupině a jednotlivé podíly na hlasovacích právech, je uvedeno v bodě 5.2 (*Skupina*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

### **5.3 Závislost Emitenta na společnostech Skupiny**

S ohledem na hlavní činnosti Emitenta blíže popsané v bodě 4.1 (*Činnosti prováděné Emitentem*) této kapitoly výše bude schopnost Emitenta splnit závazky významně ovlivněna úspěšností Galerie Šantovka, což vytváří

závislost zdrojů příjmů Emitenta na Galerii Šantovka, resp. Projektové společnosti. a jejich hospodářských výsledcích.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neposkytl žádné půjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě.

## **6. Informace o trendech**

### **6.1 Žádná významná negativní změna**

Emitent prohlašuje, že od jeho vzniku nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta nebo finanční výkonnosti Skupiny.

### **6.2 Informace o známých trendech**

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je součástí Skupiny, existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu (a tedy i na Emitenta) mohou mít vliv. Hlavní trendy, které Skupinu ovlivňují, jsou popsány v bodě 6 (*Informace o trendech*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

## **7. Prognózy nebo odhady zisku**

Emitent neuveřejnil žádné prognózy ani odhady zisku.

## **8. Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta**

### **8.1 Jednatel**

Statutárním orgánem Emitenta jednatel, kterému přísluší obchodní vedení Emitenta a všechna další působnost, kterou stanoví, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Jednatele volí a odvolává valná hromada, případně jediný společník Emitenta. Pracovní adresa jednatele je sídlo Emitenta.

Emitenta zastupuje jednatel samostatně.

Jednatelk Emitenta k datu tohoto Prospektu je:

**Richard Morávek**

---

**Funkce ke dni vzniku:**           jednatelk od 15. března 2023

Více informací o panu Richardu Morávkovi je uvedeno v bodě 8.1 (*Představenstvo*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

### **8.2 Dozorčí a kontrolní orgány**

Emitent nemá zřízené žádné dozorčí nebo kontrolní orgány.

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

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmu mezi povinnostmi jednatele Emitenta k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jeho funkcí ve statutárních nebo dozorčích orgánech společností uvedených bodě 8.1 (*Představenstvo*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že je rovněž členem orgánů dalších společností a sleduje i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

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

### 9.1 Vybrané finanční údaje

Emitent byl založen dne 15. března 2023 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 15. března 2023. Následující tabulka uvádí přehled vybraných finančních údajů z auditované účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 15. března 2023 do 31. prosince 2023 (**Účetní závěrka Emitenta**) podle IFRS. Úplná Účetní závěrka Emitenta včetně zprávy nezávislého auditora je do Prospektu začleněna odkazem (viz kapitola III (*Informace začleněné odkazem*)) tohoto Prospektu).

Účetní závěrka Emitenta byla ověřena Auditorem emitenta. Na základě ověření Účetní závěrky Emitenta Auditor emitenta vypracoval Zprávu nezávislého auditora neobsahující žádné výhrady či varování Auditora emitenta ve vztahu k Účetní závěrce Emitenta.

#### **ROZVAHA**

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2023</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>12</b>
Krátkodobá aktiva	12
<b>Pasiva celkem</b>	<b>12</b>
Vlastní kapitál	-86
Základní kapitál	10
Úplný výsledek za období	-96
Dlouhodobé závazky	95
Krátkodobé závazky	3

#### **VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

<i>v tisících Kč</i>	<b>Rok končící 31. prosincem 2023</b>
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0
Služby	-86
Ostatní provozní náklady	-2
Ostatní finanční náklady	-8
Výsledek hospodaření	-96

## 10. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent není ani nikdy nebyl účastníkem žádného soudního sporu, správního řízení nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny a Emitentovi není ani známo, že by takové spory či řízení hrozily.

## 11. Významná změna finanční pozice Emitenta

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

## 12. Významné smlouvy

Emitent neeviduje ke k datu tohoto Prospektu žádnou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů, vyjma (i) úvěrové smlouvy se společností Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 492 40 901 jako úvěrujícím a Projektovou společností jako úvěrovaným ze dne 20. prosince 2019 a (ii) úvěrové smlouvy se společností J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 18600 Praha 8, IČO: 471 15 378, jako úvěrujícím a Ručitelem jako úvěrovaným ze dne 28.7.2020, které jsou podrobněji popsány v bodě 12 (*Významné smlouvy*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

### **13. Zveřejněné dokumenty**

Plné znění Účetní závěrky Emitenta (včetně zprávy auditora k ní) je dostupné na internetových stránkách Emitenta, uvedených v kapitole III (*Informace začleněné odkazem*) tohoto Prospektu.

Zakladatelské dokumenty Emitenta, kopie Smlouvy s administrátorem, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zajišťovací dokumentace, potvrzení výpočtu Ukazatele DSCR dle Emisních podmínek a potvrzení výpočtu Ukazatele LTV dle Emisních podmínek jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta [www.santovkafinance.cz](http://www.santovkafinance.cz).

Všechny dokumenty uvedené v tomto bodu 13 budou na uvedených místech k dispozici po dobu 10 let.

## X. INFORMACE O RUČITELI

### 1. Oprávnění auditoři

Účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023, sestavená na základě CAS, byla auditována společností Deloitte Audit s.r.o. (**Auditor ručitele**).

Obchodní firma:	Deloitte Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Italská 2581/67, Praha 2, 120 00
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Raštica Pavel
Osvědčení č.:	2180

Auditor ručitele nemá podle nejlepšího vědomí Ručitele jakýkoli významný zájem na Ručiteli. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, kromě jiného, zvažil následující skutečnosti ve vztahu k Auditorovi ručitele: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Ručitelem nebo akcií či podílů společností tvořících s Ručitelem koncern, nebo jakýchkoli opcí na nabytí nebo upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Ručitele nebo jakoukoli kompenzaci od Ručitele, (iii) členství v orgánech Ručitele a (iv) vztah k Manažerovi nebo na Regulovaném trhu BCPP. Zpráva Auditora ručitele byla do Prospektu zahrnuta s jeho souhlasem.

### 2. Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v kapitole II (*Rizikové faktory*) tohoto Prospektu.

### 3. Údaje o Ručiteli

#### 3.1 Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:	Šantovka Holding a.s.
Místo registrace:	Ručitel je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 11191.
LEI:	315700JI7Q8X09HAT940
Datum vzniku:	Ručitel vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 21. března 2019.
Datum založení:	Ručitel byl založen dne 20. února 2019.
Sídlo:	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Právní forma:	Akciová společnost
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 588 883 002
E-mail:	info@galleriesantovka.cz
Internetová doména	<a href="https://www.santovkaholding.cz/">https://www.santovkaholding.cz/</a> Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Doba trvání:	Na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel a hlavní regulace, kterými se řídí jeho budoucí významné dceřiné či přidružené společnosti	Jedná se zejména o zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění ( <b>Občanský zákoník</b> ), zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění ( <b>Zákon o obchodních korporacích</b> ), a zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ( <b>Živnostenský zákon</b> ).

## 3.2 Stanovy

Ručitel byl založen dne 20. února 2019 stanovami (NZ 59/2019) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou BWZ Czech, a.s. Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 24301 dne 21. března 2019.

Od vzniku Ručitele došlo k několika změnám stanov. Všechna rozhodnutí o změně stanov jsou veřejně dostupná ve sbírce listin obchodního rejstříku na adrese <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>.

Předmětem činnosti Ručitele jsou dle veřejných informací v obchodním rejstříku (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a (ii) správa vlastního majetku.

## 3.3 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši.

## 3.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

### 3.4.1 Historie a vývoj Ručitele

Ručitel byl založen dne 20. února 2019 a jeho účelem je vykonávat činnost holdingové společnosti ve vztahu k Emitentovi a k Projektové společnosti, jakož i případným jiným společnostem vlastněným ze strany Ručitele.

Na základě projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 3. 6. 2020 přešla na Ručitele jako na nástupnickou společnost odštěpovaná část jmění (specifikovaného v projektu rozdělení) Projektové společnosti (dříve IYW Czech, s.r.o.) jako rozdělované společnosti.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 3.6.2020 došlo ke sloučení, při němž na Ručitele, jakožto nástupnickou společnost, přešlo jmění zanikající společnosti SMC Plus s.r.o., se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČO: 087 42 570.

Na základě výše uvedených projektů Ručitel nabyl obchodní podíly v následujících obchodních společnostech:

- Galerie Šantovka a.s. IČO: 077 07 657, obchodní podíl 100%
- Šantovka District s.r.o. IČO: 247 51 961, obchodní podíl 100%
- Šantovka Tower a.s. IČO: 291 31 812, obchodní podíl 100%
- GŠ Property Management s.r.o. IČO: 066 09 988, obchodní podíl 100%
- TRŽNICE HOPA, spol. s r.o. IČO: 279 40 713, obchodní podíl 100%.

### 3.4.2 Historie a vývoj Skupiny

Ručitel je součástí Skupiny, která je blíže popsána v bodě 5.2 (*Skupina*) této kapitoly výše. Jak je popsáno dále v tomto Prospektu, Skupina byla založena za účelem provozování Galerie Šantovka a vyvíjení další investiční činnosti.

## 3.5 Nesplacené úvěry Ručitele a investiční nástroje emitované Ručitelem

Ručitel je holdingová společnost a k datu tohoto Prospektu nemá žádné emitované investiční nástroje.

K 31.12.2023 činí nesplacená částka Úvěru od J&T (blíže popsaného v bodě 12 (*Významné smlouvy*) této kapitoly výše) 9.802.503,04 EUR.

### **3.6 Události specifické pro Ručitele**

Ručitel si není vědom žádné události specifické pro něj, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele či Skupiny, s výjimkou Povolené transakce specifikované v bodě 5.1.1 (*Povolená transakce*) této kapitoly výše.

### **3.7 Úvěrové hodnocení Ručitele nebo jeho dluhových cenných papírů**

Ručiteli ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

### **3.8 Významné změny struktury financování Ručitele**

Od vzniku Ručitele nedošlo, s výjimkou Úvěru od J&T blíže popsáno v bodě 12 (*Významné smlouvy*) této kapitoly výše a nabytí obchodních podílů ve významných dceřiných společnostech popsanych v bodě 5.3 (*Popis významných společností ze Skupiny*) této kapitoly výše, k žádné významné změně struktury financování Ručitele.

### **3.9 Popis očekávaného financování činností Ručitele**

Ručitel očekává, že výtěžek z Emise bude primárně sloužit k poskytnutí úvěrového financování Projektové společnosti, které Projektová společnost následně použije k výplatě dividendy a/nebo ostatních kapitálových fondů Ručiteli, který je následně použije postupem uvedeným v kapitole VIII (*Důvody nabídky a použití výnosů*) tohoto Prospektu. Ručitel je kromě toho závislý na příjmech vyplývajících z jím držených majetkových účastí v dceřiných společnostech.

## **4. Činnosti a předmět podnikání Ručitele a Skupiny**

### **4.1 Činnosti prováděné Ručitelem**

Hlavní činností Ručitele je činnost holdingové společnosti, která nevykonává vlastní podnikatelskou činnost. Ručitel je tak závislý na externím financování a příjmech vyplývajících z jím držených majetkových účastí v dceřiných společnostech. K datu Prospektu vlastní Ručitel podíl a akcie v dceřiných společnostech, významné z nichž jsou blíže popsány v bodě 5.3 (*Popis významných společností ze Skupiny*) této kapitoly X (*Informace o Ručiteli*).

### **4.2 Hlavní trhy a postavení Ručitele**

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

### **4.3 Činnosti prováděné Skupinou**

Hlavní činností Skupiny je provozování Galerie Šantovka. Galerie Šantovka je provozována Projektovou společností, která je sesterskou společností Emitenta a je ze 100 % vlastněna Ručitelem.

#### ***4.3.1 Lokalita Galerie Šantovka***

Galerie Šantovka se nachází v centru města Olomouce při Polské ulici. Lokalita bezprostředně sousedí s historickým jádrem Olomouce. Krajinný ráz místa dotváří soutok řeky Moravy a Mlýnského potoka, vytvářející atraktivní scenérii.

Okolí budovy Galerie Šantovka tvoří mix rezidenčních, komerčních a administrativní budov, které společně s navazující třídou Kosmonautů, hlavním městským bulvárem se sídly univerzity, významných firem a institucí tvoří olomouckou „City“ – komerční a správní centrum celého regionu.



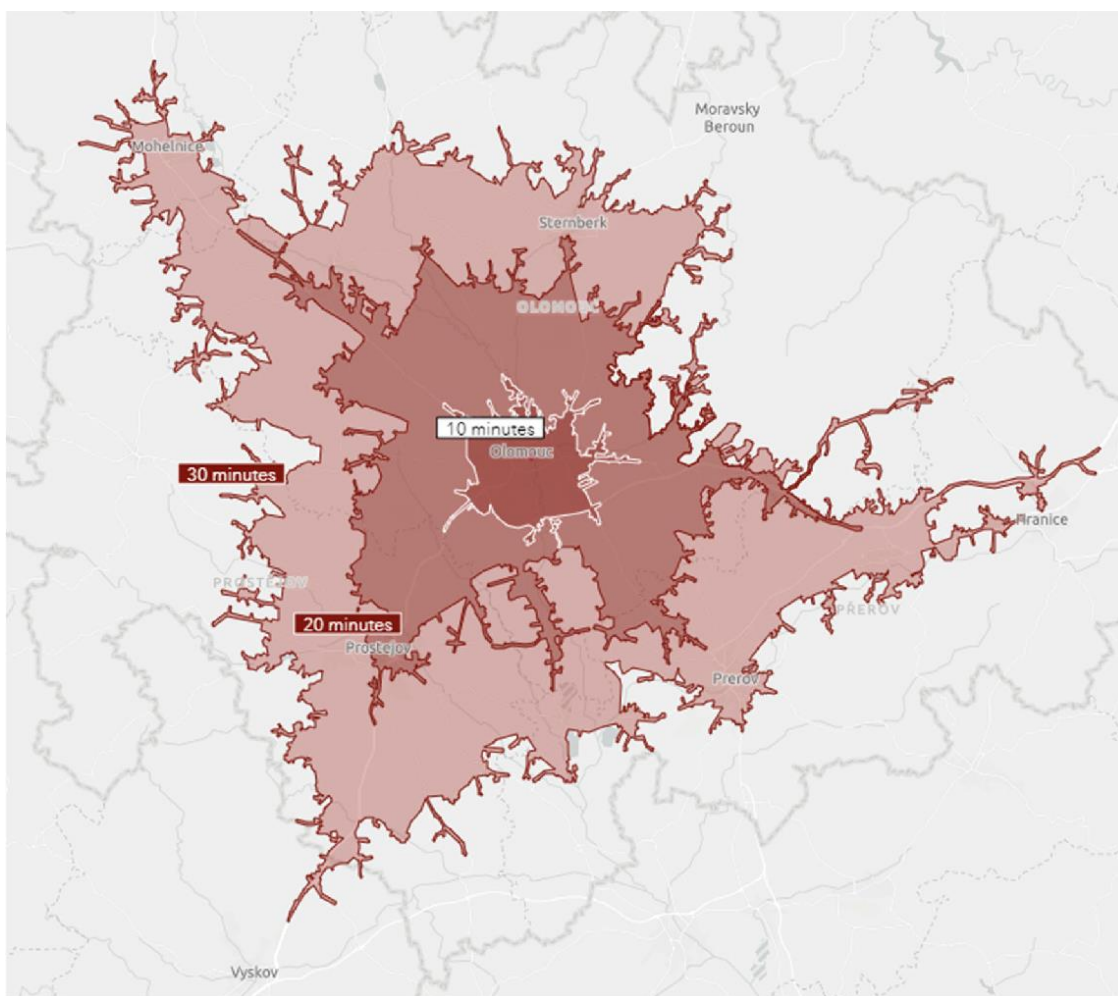


#### **4.3.2 Dopravní dostupnost**

Galerie Šantovka je snadno dostupná soukromou automobilovou i veřejnou dopravou. Tramvajové i autobusové linky jezdí v bezprostřední blízkosti centra. Hned vedle centra se nachází autobusové nádraží, které spolu s nedalekou tržnicí tvoří hlavní uzel městské hromadné (tramvajové i autobusové) dopravy v centru Olomouce. Tramvajová zastávka se nachází přímo před vchodem do obchodního centra, další tramvajové a autobusové zastávky jsou v cca. dvouminutové docházkové vzdálenosti. Většina automobilové dopravy je realizována po hlavní čtyřproudové městské tranzitní komunikaci – ulici Velkomoravská, což zajišťuje bezproblémovou a plynulou obsluhu obchodního centra. Potřeba statické dopravy je plně saturována vlastním velkokapacitním parkovištěm s možností parkování na zhruba 1.900 parkovacích místech, která se nacházejí ve dvou podzemních podlažních garážích a na střeše objektu Galerie Šantovka.

Poloha obchodního centra Galerie Šantovka je vyznačena na níže uvedené mapě:





#### 4.3.4 Historie Galerie Šantovka

Obchodně-společenské centrum Galerie Šantovka vzniklo v rámci revitalizace rozsáhlého brownfieldu po továrně Milo, nacházejícího se v bezprostřední blízkosti historického centra Olomouce na hranici městské památkové rezervace. Areál původní prvorepublikové továrny rodiny Heikornů se po znárodnění v roce 1948 orientoval primárně na kosmetickou výrobu (mýdla, šampony). Po listopadu 1989 však společnost několikrát v rámci privatizace změnila majitele a nakonec byla její činnost ukončena. Území se postupně proměnilo v rozsáhlý zanedbaný brownfield. Rekonverzí brownfieldu, jehož součástí bylo i odstranění ekologických zátěží po výrobě a citlivá ekologická revitalizace vodních toků, vzniklo významné rozvojové území v intravilánu města Olomouce. Rozvoj území byl nastartován v úzké součinnosti soukromého sektoru a městské samosprávy. Územní plán stanovil v území polyfunkci kombinující rezidenční, retailové a office objekty. Jádrem území navrhl vedení nové tramvajové trati, propojující centrum města s největším olomouckým sídlištěm Nové Sady. Galerie Šantovka byla postavená dle projektu uznávaného anglického architekta Roberta Bishopa (nositel ceny UNESCO 2018) z ateliéru Benoy a slavnostně otevřena v říjnu 2013. Stavba získala prestižní ocenění: Odborný časopis CIJ Journal jí udělil první místo v kategorii „Best Shopping Centre Development (2013)“ a v soutěži „Nejlepší z Realit 2013 – Best of Realty“ v kategorii obchodních center získala druhé místo.

#### 4.3.5 Popis Galerie Šantovka

V objektu je aktuálně k dispozici okolo 190 – 200 jednotek. Počet jednotek se v čase mění v důsledku potřeb nájemců na rozšíření, případně rozdělení nájemních jednotek. Mezi hlavní nájemce centra patří prodejny Hypermarket Albert, Reserved, H&M, C&A, Parfumerie Douglas, Datart, Lindex či Intersport. Po 13 letech v České republice v roce 2021 otevřel v Galerii Šantovka svoji další prodejnu řetězec Marks&Spencer. Velkou část zábavní sekce obchodního centra zabírá svojí plochou multikino Premiere Cinemas a také moderní

bowlingové centrum Bowland Bowling Centrum, ve kterém se kromě rekreačního sportu pořádají i významné sportovní akce (mistrovství Evropy). Mix funkcí doplňují gastronomické podniky a Art Studio s galerií.



Výměry obchodních ploch, tj. mimo společné prostory (např. místa na sezení ve food courtu), chodby a další prostory k 31. prosinci 2023 jsou 48.557 m<sup>2</sup>.

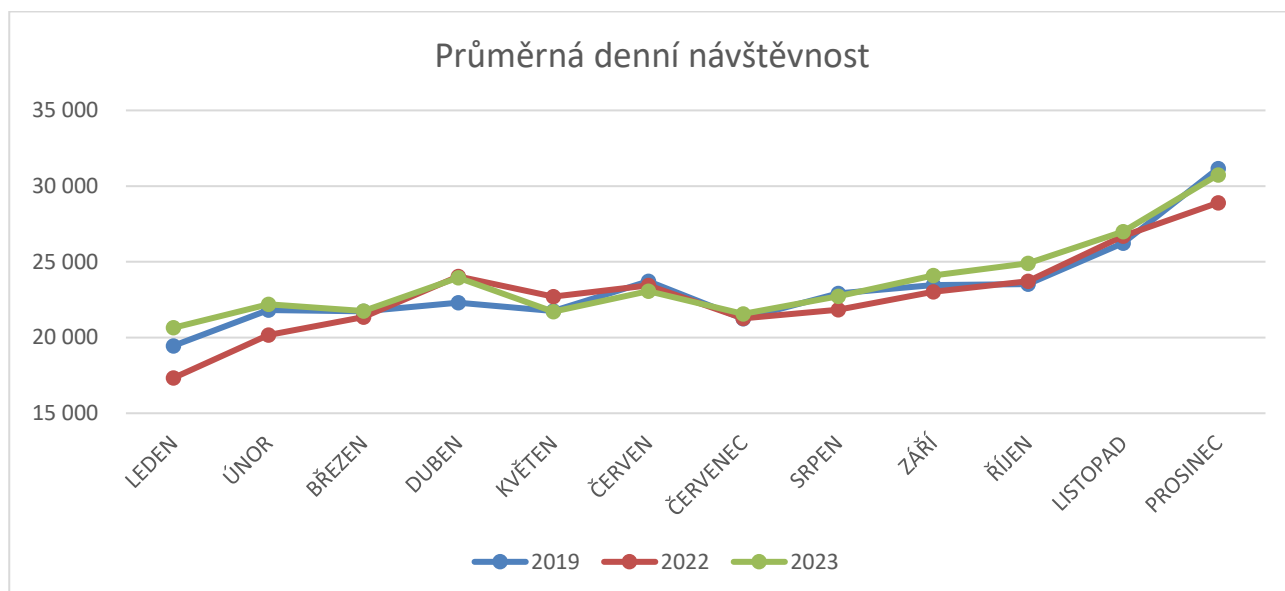
Podíl pronajaté plochy k 31. prosinci 2023 je zobrazen v následující tabulce:

	Podíl hrubé plochy k pronájmu	Výměra
Pronajato	96,87 %	47.037 m <sup>2</sup>
Neobsazeno	3,13 %	1.520 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>100 %</b>	<b>48.557 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.6 Návštěvnost Galerie Šantovka

Od svého otevření před deseti lety se Galerie Šantovka ve velmi krátkém čase dostala do popředí retailového segmentu v Olomouckém kraji. Celková roční návštěvnost Galerie Šantovka činila v roce 2023 8.649.458 a v roce 2022 8.350.213 návštěvníků. Po skončení covidových restrikcí se návštěvnost (oproti trendu v nákupních centrech v ČR, který je blíže popsán v bodě 6.5 (*Trendy v nákupních centrech v České republice*)) poměrně rychle vrátila na úroveň předchozích let, což dokládá následující graf a tabulka:

Graf srovnání průměrné denní návštěvnosti za rok 2019, 2022 a 2023.



Následující tabulka znázorňuje procentuální nárůst/pokles denní návštěvnosti Galerie Šantovka v letech 2022 a 2023 vůči předcovidovému roku 2019.

Rok	Procentuální nárůst/pokles denní návštěvnosti (v %)											
	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
2022 oproti 2019	-10,93	-7,56	-1,73	7,76	4,33	-1,13	0,12	-4,74	-1,88	0,74	1,79	-7,28
2023 oproti 2019	6,10	1,72	0,11	7,43	-0,24	-2,77	1,48	-0,84	2,67	5,84	2,92	-1,35

Následující tabulka znázorňuje průměrnou denní návštěvnost Galerie Šantovka v letech 2021, 2022 a 2023 (včetně srovnání roku 2023 oproti letům 2021 a 2022).

Rok	Průměrná denní návštěvnost
2021	17.556
2022	22.877
2023	23.697
nárůst oproti 2021	34,98 %
nárůst oproti 2022	3,58 %

#### 4.3.7 Standardy kvality/certifikace

Galerie Šantovka v roce 2021 dosáhla v rámci auditu CBRE nejvyšší možnou úroveň certifikace PLATINUM za vysoký standard péče o zákazníky. Audit prostřednictvím nástroje Smart CX (customer experience) hodnotil obchodní centrum na všech místech, se kterými přijde zákazník běžně do styku prostřednictvím stovek otázek

kvantitativního i kvalitativního charakteru. Zkoumáno bylo nejen bezprostřední okolí centra, parkoviště, pasáže a toalety, ale např. také marketingová komunikace se zákazníkem.



Mimořádný důraz je kladen také na hygienickou bezpečnost centra, což se projevilo i v období covidové pandemie. Audit ASIS SAFE SC – LABEL PROGRAM – C19 měl za cíl zjistit přítomnost viru Covid-19 v prostorách nákupního centra. Analyzovány byly desítky stěrů na frekventovaných dotykových místech i výskyt viru Covid-19 ve vzduchu. Výzkum ve 100 % případů potvrdil nepřítomnost viru Covid-19. Výsledky auditu konstatovaly, že Galerie Šantovka naplňuje nejen v plné míře opatření vlády ČR, ale nad jejich rámec realizuje také řadu dalších opatření přispívajících k ochraně zdraví zákazníků. Audit na základě potvrzené kvality a účinnosti opatření zařadil Galerii Šantovka mezi šest nejbezpečnějších zařízení v České republice.

#### **4.3.8 Marketingové aktivity centra**

Galerie Šantovka je významným organizátorem kulturních a společenských akcí (koncerty, divadelní představení, výstavy, sportovní a společenské akce) s komplexním dramaturgickým plánem pokrývajícím 365 dní v roce. Aktivity zahrnují koncerty předních domácích i zahraničních interpretů hudby všech žánrů, divadelní festivaly, kulturní festivaly (např. StreetArt festival), pořádání letního zábavného FunParku pro rodiny s dětmi, gastrofestivalů, sportovního dne a tematických eventů a výstav. Vítězky soutěže Miss Šantovka se opakovaně umístily na předních místech v domácích i světových soutěžích krásy a jsou tvářemi marketingu centra. Galerie Šantovka vydává lifestylový magazín Šantán s celoregionálním pokrytím.

#### **4.3.9 Společenská odpovědnost, udržitelnost**

Galerie Šantovka se zaměřuje na společenskou odpovědnost firem (tzv. Corporate Social Responsibility nebo CSR) a udržitelný rozvoj, mimo jiné v následujících oblastech:

##### **a) Recyklace a třídění odpadu**

V Galerii Šantovka jsou k dispozici speciální kontejnery na starý textil a oděvy, na řadě míst narazí zákazníci na nádoby na tříděný odpad - papír, plasty, sklo či směsný odpad. V centru jsou i sběrná místa pro elektroodpad. Gastro provozy třídí bioodpad a kompostovatelné zbytky.

##### **b) Osvětlení a spotřeba elektrické energie**

Galerie Šantovka se snaží o maximální úsporu elektrické energie. Při osvětlování interiérů využívá nejen přirozené venkovní světlo, ale také úsporné LED zdroje s dlouhodobou životností. Spotřeba energie je tak díky tomu nižší až o 75 %, čímž se výrazně snižuje energetická náročnost budovy.

##### **c) Ekodoprava a podpora MHD**

Galerie Šantovka má zastávku MHD přímo u vchodu do budovy a leží na trasách městských cyklostezek. Návštěvníkům slouží dvě dobíjecí stanice pro elektromobily či elektroskútry a odstavné plochy pro sdílená kola nebo elektrokoloběžky. Sdílená doprava je dále podporována i formou benefitů pro zákazníky a zaměstnance Galerie Šantovka.

#### d) Znovu použitelné obaly

Zákazníkům je umožněno nakupovat do vlastních obalů, a to nejen potraviny a drogerii, ale také třeba jídlo v restauracích. Prodejny pro odnesení nákupu dále nabízí kromě papírových tašek i tašky látkové, které lze použít opakovaně a díky tomu výrazně snížit odpady.

#### e) Podpora regionálních značek a komunit

Galerie Šantovka podporuje lokální producenty. Před vstupem do centra se od jara do podzimu konají farmářské trhy, kde nabízejí zboží místní zemědělci, ovocnáři, řezníci, uzenáři a další výrobci a řemeslníci z města a okolí. V prvním patře galerie vznikl nový projekt „Šantovka Star(t)s“, který dává zdarma prostor start-upovým firmám, umělcům, živnostníkům, vynálezčům a dalším lidem, kteří přicházejí na trh s novými myšlenkami, nápady či výrobky a hledají cesty, jak o svých aktivitách informovat veřejnost či investory.

Obchodní centrum také dává prostor regionálním hudebníkům či výtvarníkům a neziskovým projektům. Na ochozech, v divadle a na dalších místech se prezentují místní muzikanti, malíři nebo neziskové organizace. Galerie Šantovka podporuje i řadu olomouckých sportovních klubů a individuálních sportovců, kteří se často objevují na vizuálech a akcích centra. V rámci spolupráce s Univerzitou Palackého se na rozvojových projektech centra podílí i řada studentů.

### **4.3.10 Rozvojové záměry Galerie Šantovka**

Projektová společnost v blízké době plánuje kompletní refit interiéru i exteriéru budovy Galerie Šantovka s maximálním využitím přírodních materiálů a interiérové zeleně. Redesignem projde i foodcourt a změní se celé restaurační patro. Střechy Galerie Šantovka budou pokryty zelení. Součástí projektu jsou unikátní zahrady s rostlinami, které jsou využitelné i v gastronomických provozech nákupního centra.

Dále je plánováno zahájení realizace výstavby dobudování okolní lokality (pracovní název záměru je „Šantovka District“). V bezprostřední blízkosti Galerie Šantovka se plánuje zcela nový komplex budov, obohacující dosavadní mix o nové komplementární funkce. Cílem je vytvoření prvotřídní destinace s orientací nejen na nakupování, ale také na zábavu, zážitky, umění, volný čas, sport a zdravý životní styl v souladu se sociologicky potvrzenými trendy změn životního stylu a hodnotových preferencí nových generací zákazníků (generace mileniálů – generace alfa). Bližší popis záměru je uveden v bodě 5.3.3 (*Šantovka District s.r.o.*) této kapitoly X (*Informace o Ručiteli*).

### **4.3.11 Majetková struktura Galerie Šantovka**

Galerie Šantovka, respektive příslušné nemovitosti, jsou vlastněny Projektovou společností. K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Projektová společnost (resp. 100 % jejích akcií) vlastněna Ručitelem.

## **5. Organizační struktura Skupiny**

### **5.1 Akcionáři Ručitele**

Ručitel má většinového akcionáře, a to společnost PERRARUS HOLDING a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 090 61 142, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 11204 vedenou Krajským soudem v Ostravě, která vlastní 51,6 % akcií v Ručiteli, a jejímž jediným akcionářem je pan Richard Morávek.

Druhým největším akcionářem Ručitele, který vlastní 34,9 % akcií, je společnost GERAL HOLDING a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 090 61 321, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 11205 vedenou Krajským soudem v Ostravě, jejímž jediným akcionářem je pan Ivan Gerši.

Zbývajících 13,5 % akcií v Ručiteli vlastní společnost SWIREI GROUP, a.s., se sídlem Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 076 50 574, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 23958 vedenou Městským soudem v Praze. Ručitele tedy ke dni tohoto Prospektu nepřímo ovládá a kontroluje pan Richard Morávek, Ivan Gerši, Radek Janeček a paní Zuzana Janeček na základě vlastnictví 100 % akcií v Ručiteli a prostřednictvím jednání ve shodě.

Skutečnými majiteli Ručitele ve smyslu § 2 písm. c) ZESM, jsou k datu tohoto Prospektu podle evidence skutečných majitelů, spravované Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pan Richard Morávek, Ivan Gerši, Radek Janeček a paní Zuzana Janeček.

V průběhu období platnosti tohoto Prospektu dojde k přeměně Ručitele formou rozdělení odštěpením vybraných dceřiných společností Ručitele na nástupnickou společnost, kterou je Šantovka Investment s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 46 710, a následné změně vlastnické struktury Ručitele tak, že jeho akcionáři převedou 100 % akcií v Ručiteli do vlastnictví společnosti Max Realitní Fond SICAV, a.s., fondu kvalifikovaných investorů, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 69 442. Bližší popis této transakce je uveden v bodě 5.1.1 (*Povolená transakce*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

Skutečným majitelem Ručitele ve smyslu § 2 písm. c) ZESM bude po datu uskutečnění převodu 100 % akcií v Ručiteli do vlastnictví společnosti Max Realitní Fond SICAV, a.s., pan Ivan Gerši, a to na základě vlastnictví nepřímého většinového podílu na základním kapitálu Ručitele, a pan Michal Kusák, a to na základě zastupování právnické osoby, která je členem statutárního, při výkonu funkce, v souladu s ust. § 4 odst. 5 ZESM.

### 5.1.1 Povolená transakce

V rámci strategie rozvoje dceřiných společností se Ručitel rozhodl, že ekonomicky rozdělí svoji činnost na projekty rozvojové, které budou odštěpeny (viz níže) a projekt Galerie Šantovka, který je již plně fungující. Pro splnění tohoto strategického cíle se v době schválení tohoto Prospektu připravuje projekt rozdělení odštěpením níže uvedených společností a dalších částí jmění Ručitele do společnosti Šantovka Investment s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 46 710, jako nástupnické společnosti (**Nástupnická společnost**), a to k předpokládanému rozhodnému dni 1. července 2024 (**Rozdělení odštěpením**). Projekt rozdělení odštěpením bude mít následující charakteristiky:

- a) vlastnická struktura Ručitele zůstane v důsledku Rozdělení odštěpením totožná,
- b) Rozdělením odštěpením nedojde ke štěpení, zvýšení či snížení jmenovité hodnoty akcií v Ručiteli a
- c) akcionáři Ručitele se stanou společníky Nástupnické společnosti ve stejném poměru, v jakém vlastní akcie v Ručiteli.

V rámci projektu rozdělení odštěpením Ručitel předpokládá následující vymezení odštěpované části jmění Ručitele do Nástupnické společnosti:

- akcie společnosti Šantovka Tower a.s. v objemu 100 %,
- podíl ve společnosti Šantovka District s.r.o. ve výši 100 %,
- podíl ve společnosti GŠ Property Management s.r.o. ve výši 100 %,
- podíl ve společnosti Tržnice HOPA, spol. s r.o. ve výši 100 %,
- podíl ve společnosti Malleen App s.r.o. ve výši 40 %,



- podíl ve společnosti Výstavba v Zátíši s.r.o. ve výši 100 %,
- podíl ve společnosti Šantovka Hotel, s.r.o. ve výši 100 % (společně s výše uvedenými společnostmi **Odštěpované společnosti**) a
- ostatní hotovost, krátkodobý finanční majetek a pohledávky v souladu s finálním projektem rozdělení.

Hlavním majetkem Ručitele, jakožto rozdělované společnosti, v důsledku Rozdělení odštěpením bude:

- podíl v Projektové společnosti ve výši 100 % a
- podíl v Emitentovi ve výši 100 %.

Ručitel očekává, že k rozhodnému dni Rozdělení odštěpením nebude mít žádné významné závazky (mimo krátkodobých obchodních) a hodnota jeho vlastního kapitálu překročí hodnotu všech odštěpovaných podílů a účastí v Odštěpovaných společnostech. Dle poslední Účetní závěrky Ručitele představovaly Odštěpované společnosti ke dni 31. prosince 2023 přibližně 20 % dlouhodobého finančního majetku Ručitele a jejich podíl na výsledku hospodaření Ručitele za rok končící 31. prosincem 2023 činil přibližně 20 %.

Ručitel bude v souladu s ust. § 258 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, ručit za dluhy existující k rozhodnému dni Rozdělení odštěpením, jež přešly v důsledku Rozdělení odštěpením na Nástupnickou společnost, do výše svého vlastního kapitálu vykázaného v zahajovací rozvaze (tzv. zákonné křížové ručení), jež by měl dle očekávání Ručitele činit cca. 1,2 mld. Kč. Přestože budou tyto odštěpované dluhy dle očekávání Ručitele zanedbatelné, výši takto vzniklého ručení Ručitele nelze jakkoli ovlivnit, neboť Ručitel na základě výše uvedeného ustanovení zákona vždy ručí do výše svého vlastního kapitálu vykázaného v zahajovací rozvaze.

Ručitel dále očekává, že po účinnosti Rozdělení odštěpením, avšak stále v průběhu období platnosti tohoto Prospektu, dojde ke změně vlastnické struktury Ručitele tak, že jeho akcionáři převedou 100 % akcií v Ručiteli do vlastnictví společnosti Max Realitní Fond SICAV a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 69 442.

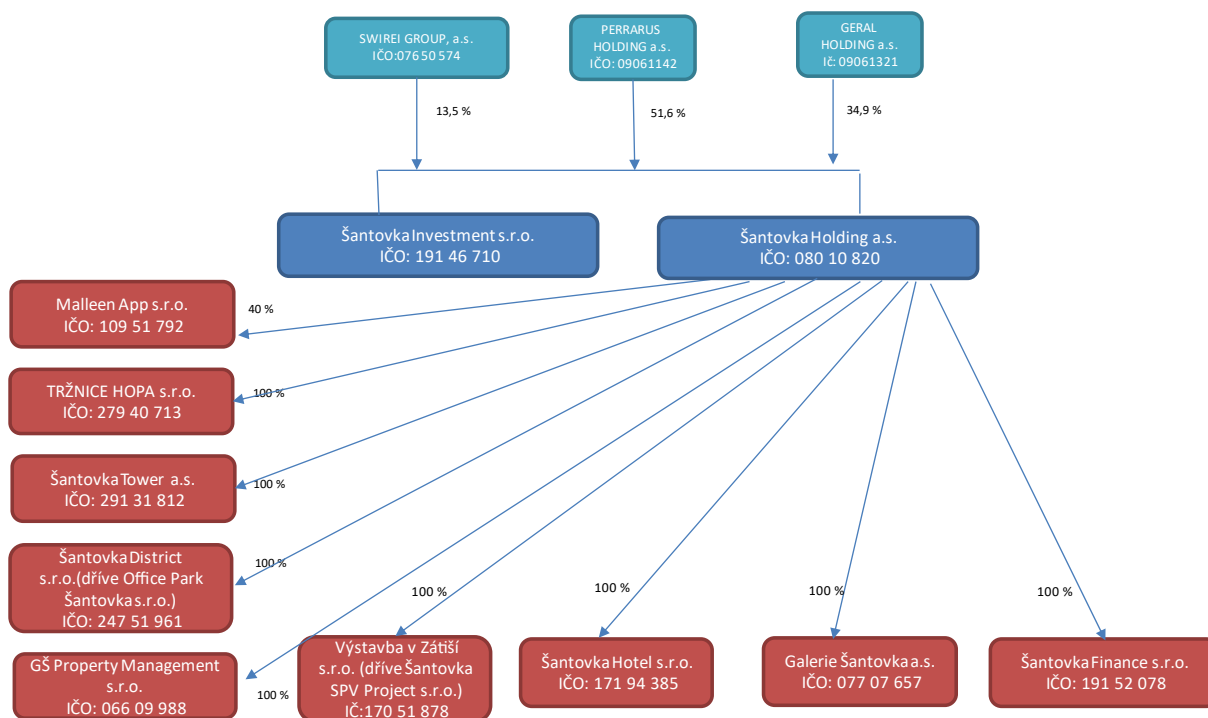
Cílem celé transakce je nastavit jasné spojení mezi Emitentem, Ručitelem a Projektovou společností a zároveň omezit dopady obchodních rizik plynoucích z připravovaných a rozvojových projektů na emisi Dluhopisů.

## 5.2 Skupina

Níže je uvedeno schéma organizační struktury společností ze Skupiny, které zobrazuje postavení Ručitele ve Skupině a jednotlivé podíly na hlasovacích právech:

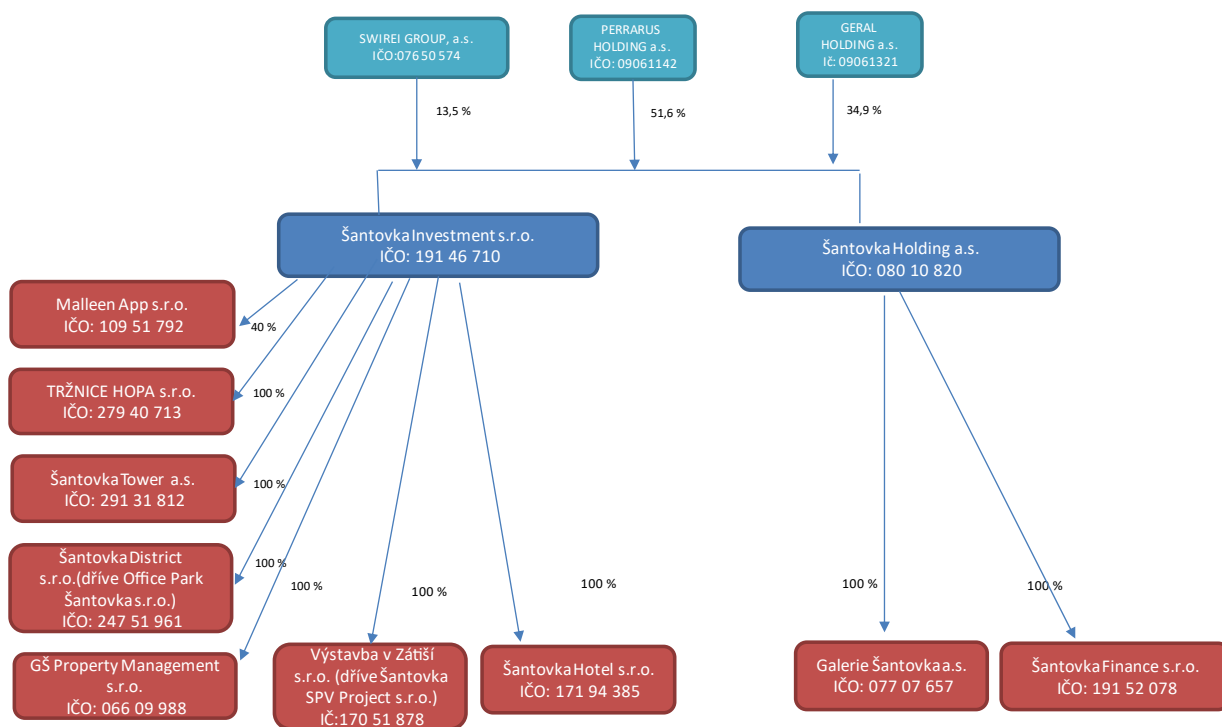
*Tabulka výchozího stavu před rozdělením odštěpením společností z Šantovka Holding a.s. do Šantovka Investment s.r.o.*

**Šantovka Holding a.s. - organizační  
struktura – výchozí stav**



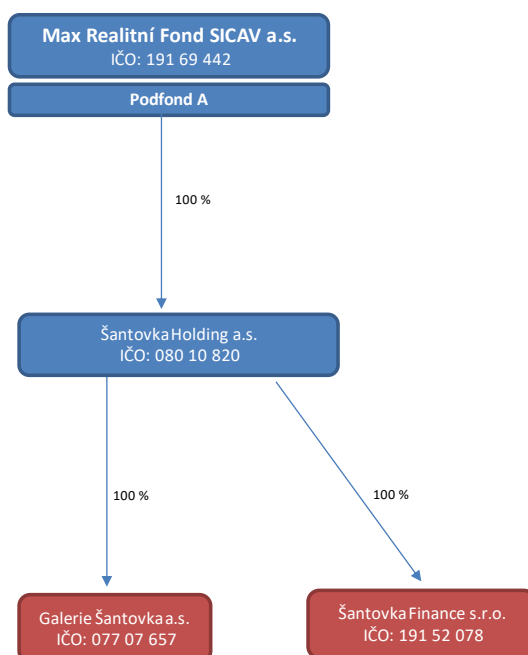
*Tabulka stavu po rozdělení odštěpením společností z Šantovka Holding a.s. do Šantovka Investment s.r.o.*

Po realizaci projektu **Rozdělení odštěpením  
sloučením**



Tabulka stavu po převodu akcií v Šantovka Holding a.s. do vlastnictví Max Realitní Fond SICAV a.s.

Finální stav



### 5.3 Popis významných společností ze Skupiny

K datu Prospektu vlastní Ručitel podíl a akcie v následujících významných společnostech ze Skupiny:

- (a) Galerie Šantovka a.s.
- (b) Šantovka Tower a.s.,
- (c) Šantovka District s.r.o., a
- (d) Výstavba v Zátíší s.r.o.

#### 5.3.1 Galerie Šantovka a.s.

Obchodní firma: Galerie Šantovka a.s.  
IČO: 077 07 657  
Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

Hlavní činnost:

Galerie Šantovka a.s. (**Projektová společnost**) je projektovou společností Skupiny, která je investorem developerského projektu známého jako Galerie Šantovka. Společnost je zapsaná jako vlastník pozemku parcelní číslo st. 1710 na listu vlastnictví č. 5148 v obci Olomouc, katastrální území Olomouc – město v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc. Součástí pozemku je obchodní centrum Galerie Šantovka. Společnost má uzavřené významné smlouvy, z nichž plynoucí závazky jsou popsány v bodě 12 (*Významné smlouvy*) kapitoly IX (*Informace o Emitentovi*) tohoto Prospektu.

Vybrané finanční údaje Projektové společnosti vycházející z individuální auditované účetní závěrky za rok 2023 a z individuální auditované účetní závěrky za rok 2022, vypracovaných dle CAS, jsou uvedeny níže:

#### ROZVAHA

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>K 31. prosinci 2022</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>5.375.817</b>	<b>5.503.940</b>
Stálá aktiva	4.906.536	4.976.668
Oběžná aktiva	466.899	526.542
<b>Pasiva celkem</b>	<b>5.375.817</b>	<b>5.503.940</b>
Vlastní kapitál	1.821.526	1.956.896
Základní kapitál	2.000	2.000
Dlouhodobé závazky	3.277.335	3.265.715
Krátkodobé závazky	199.329	199.977

#### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

<i>v tisících Kč</i>	<b>Rok končící 31. prosincem 2023</b>	<b>Rok končící 31. prosincem 2022</b>
Tržby z prodeje výrobků a služeb	496.081	470.162
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	110.911	110.243
Provozní výsledek hospodaření	233.002	203.160
Finanční výsledek hospodaření	-138.919	30.183
Výsledek hospodaření	8.071	179.387

#### 5.3.2 Šantovka Tower a.s.

Obchodní firma: Šantovka Tower a.s.  
 IČO: 291 31 812  
 Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

Hlavní činnost:

Společnost Šantovka Tower a.s. působí v oblasti poskytování developerské činnosti a investic v oblasti nemovitostí. V budoucnosti plánuje společnost realizovat výstavbu výškové budovy „Šantovka Tower“. K datu Prospektu nevlastní Šantovka Tower a.s. podíl ani akcie v žádných významných společnostech.

Vybrané finanční údaje společnosti Šantovka Tower a.s. vycházející z individuální neauditované účetní závěrky za rok 2022 a z individuální neauditované účetní závěrky za rok 2023, vypracovaných dle CAS, jsou uvedeny níže:

#### ROZVAHA

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>K 31. prosinci 2022</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>86.470</b>	<b>84.838</b>
Stálá aktiva	83.635	81.999
Oběžná aktiva	2.835	2.839
<b>Pasiva celkem</b>	<b>86.470</b>	<b>84.838</b>
Vlastní kapitál	3.661	6.332
Cizí zdroje	82.809	78.506
Závazky	82.809	78.506

#### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

<i>v tisících Kč</i>	<b>Rok končící 31. prosincem 2023</b>	<b>Rok končící 31. prosincem 2022</b>
Tržby z prodeje výrobků a služeb	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-64	-98
Finanční výsledek hospodaření	-2.606	-1.118
Výsledek hospodaření	-2.670	-1.216

#### 5.3.3 Šantovka District s.r.o.

Obchodní firma: Šantovka District s.r.o.  
IČO: 247 51 961  
Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

#### Hlavní činnost:

Společnost Šantovka District s.r.o. vlastní rozsáhlé pozemky v těsném sousedství stávajícího multifunkčního objektu Galerie Šantovka a je investorem developerského projektu s obchodním názvem „Šantovka District“, který v současné době disponuje všemi potřebnými pravomocnými stavebními povoleními a který má být ke konci roku 2024 na těchto pozemcích realizován (**Šantovka District**).

#### Popis projektu Šantovka District:

Šantovka District je unikátní projekt inspirovaný mimo jiné zahraničními koncepty a současnými trendy v oblasti architektury a volného času s ohledem na změny životního stylu generací X, Y, Z. V rámci projektu Šantovka District naproti stávajícího obchodně společenského centra Galerie Šantovka, která je na druhém břehu Mlýnského potoka, vznikne celá řada nových budov a veřejných prostranství, přívětivý městský prostor s širokou škálou funkcí. Území je propojené s Galerií Šantovka lávkami přes Mlýnský potok, čímž dotvoří lokalitu Galerie Šantovka v ucelenou městskou čtvrť *Šantovka District*. Náměstí jako ústřední veřejné prostranství projektu Šantovka District doplňuje síť ulic s živým parterem. Otevřené fasády budov budou zvat do unikátní hlavní zastřešené ulice s možností celoročního provozu bez ohledu na počasí.

Nová část města citlivě navazuje na koryto Mlýnského potoka, na jehož břehu vytváří živé nábřeží „Šantovka River“, které umožní lidem přístup k vodě, klíčovému prvku pro kvalitní městské životní prostředí. K rozšíření nabídky kvalitní gastronomie v Olomouci přispěje část „Šantovka Foodie“ se stylovými restauracemi a hospůdkami. Ústředním veřejným prostranstvím nové čtvrti bude náměstí „Šantovka Amfi“, které umožní pořádání nejrůznějších akcí v průběhu celého roku (koncerty, veřejné bruslení, street food, fresh market). „Šantovka Mall“ rozšíří nabídku obchodů a služeb v území o další atraktivní jednotky. Kulturní a společenskou dimenzi projektu přináší objekt „Šantovka Hall“, polyfunkční sál inspirovaný pražským projektem Fórum Karlín, který nabídne prostory pro divadlo, muzikály, koncerty, konference, výstavy a společenské akce. Spoustu zábavy a aktivit poskytne „Šantovka Play“, volnočasová zóna pro nejrůznější věkové kategorie s řadou atrakcí (lezecké stěny, trampolínový prostor apod.). Destinační rozměr lokality podtrhne čtyřhvězdičkový hotel řetězce AC Hotels by Marriott. Součástí záměru je i rezidenční část „Šantovka Apartments“ a prostory pro kanceláře, podnikání a vzdělávací aktivity „Šantovka Workcenter“.

Vybrané finanční údaje společnosti Šantovka District s.r.o. vycházející z individuální neauditované účetní závěrky za rok 2022 a z individuální neauditované účetní závěrky za rok 2023, vypracovaných dle CAS, jsou uvedeny níže:

#### ROZVAHA

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>K 31. prosinci 2022</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>425.329</b>	<b>387.498</b>
Stálá aktiva	418.360	382.160
Oběžná aktiva	6.969	5.338
<b>Pasiva celkem</b>	<b>425.329</b>	<b>387.498</b>
Vlastní kapitál	308.967	310.918
Cizí zdroje	116.234	76.580
Závazky	116.234	76.580

#### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

<i>v tisících Kč</i>	<b>Rok končící 31. prosincem 2023</b>	<b>Rok končící 31. prosincem 2022</b>
Tržby z prodeje výrobků a služeb	-	-
Provozní výsledek hospodaření	- 1.163	-259
Finanční výsledek hospodaření	-788	-155
Výsledek hospodaření	-1.951	-414

### 5.3.4 Výstavba v Zátíší s.r.o.

Obchodní firma: Výstavba v Zátíší s.r.o.  
IČO: 170 51 878  
Sídlo: tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

Hlavní činnost:

Společnost Výstavba v Zátíší s.r.o. je investorem developerského projektu bytových domů v na lukrativních pozemcích v městské části Praha – Michle.

Vybrané finanční údaje společnosti Výstavba v Zátíší s.r.o. vycházející z individuální neauditované účetní závěrky za rok 2022 a z individuální neauditované účetní závěrky za rok 2023, vypracovaných dle CAS, jsou uvedeny níže:

#### ROZVAHA

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>K 31. prosinci 2022</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>18.945</b>	<b>19.994</b>
Stálá aktiva	18.936	18.409
Oběžná aktiva	9	1.585
<b>Pasiva celkem</b>	<b>18.945</b>	<b>19.994</b>
Vlastní kapitál	-3.185	-1.194
Cizí zdroje	22.130	21.178
Závazky	22.130	21.178

#### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

<i>v tisících Kč</i>	<b>Rok končící 31. prosincem 2023</b>	<b>Rok končící 31. prosincem 2022</b>
Tržby z prodeje výrobků a služeb	-	-
Provozní výsledek hospodaření	-18	-16
Finanční výsledek hospodaření	-1.983	-1.178
Výsledek hospodaření	-2.001	-1.194

### 5.4 Závislost Ručitele na společnostech Skupiny

S ohledem na hlavní činnosti Ručitele blíže popsané v bodě 4.1 (*Činnosti prováděné Ručitelem*) této kapitoly výše bude schopnost Ručitele splnit své závazky významně ovlivněna úspěšností Galerie Šantovka, což vytváří závislost zdrojů příjmů Ručitele na Galerii Šantovka, resp. Projektové společnosti, a jejich hospodářských výsledcích.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Ručitel neposkytl žádné půjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Ručitele vůči třetí osobě.

## 6. Informace o trendech

### 6.1 Žádná významná negativní změna

Ručitel prohlašuje, že od data poslední Účetní závěrky Ručitele nedošlo k žádné významné negativní změně výhledek Ručitele. Ručitel dále prohlašuje, že od konce posledního řádného účetního období do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

### 6.2 Informace o známých trendech

Vzhledem ke skutečnosti, že Ručitel je holdingovou společností, která nevykonává vlastní podnikatelskou činnost, a je součástí Skupiny, jejíž hlavní činností je provozování Galerie Šantovka (jak je blíže specifikováno v bodě 4.3 (*Činnosti prováděné Skupinou*) této kapitoly výše), existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu (a tedy i na Ručitele) mohou mít vliv. Hlavní trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které

Skupinu (a tedy i Ručitele) ovlivňují nebo by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít na Skupinu (a tedy i na Ručitele) do konce roku 2024 významný vliv, jsou popsány níže.

### 6.3 Trendy v ekonomické situaci České republiky

V roce 2020 zažila Česká republika nejvyšší pokles HDP od roku 1991 a nejvyšší pokles od vzniku samostatné České republiky, a to o 5,5 %. Pokles byl však nižší než ve většině evropských zemí (průměrný pokles v EU činil 5,7 % a v eurozóně 6,1 %). V roce 2021 byl v České republice zaznamenán růst HDP o 3,6 %, což je o 1,8 % méně ve srovnání s Evropskou unií a 1,7 % méně ve srovnání s eurozónou. Podle předběžného odhadu Českého statistického úřadu HDP ve 4. čtvrtletí roku 2023 meziročně klesl o 0,2 %, a za celý rok 2023 klesl o 0,4 %<sup>8</sup> Podle nejnovějších prognóz Evropské komise z února 2024 se v roce 2024 očekává růst o 1,1 %.<sup>9</sup> Ministerstvo financí a Česká národní banka očekávají, že v roce 2024 by se růst ekonomiky mohl zvýšit o 1,2 %.<sup>10</sup>

Průmyslová výroba v prosinci 2023 v České republice meziročně reálně klesla o 0,7 % a za celý rok 2023 klesla o 0,4 % .

Tabulka níže poskytuje údaje o české ekonomice:<sup>11</sup>

Růst HDP (meziročně):	
2020	- 5,5 %
2021	3,6 %
2022	2,4 %
2023	- 0,4 %
Index spotřebitelských cen (únor 2024)	2 %
Hlavní referenční hodnota úrokové sazby (2T Repo sazba) (březen 2024)	5,75 %
Míra nezaměstnanosti (únor 2024, ILO definice)	2,7 %

Tabulka níže poskytuje makroekonomické údaje pro českou ekonomiku:<sup>12</sup>

	2019	2020	2021	2022	2023
Růst HDP	3,0	-5,5 %	3,6 %	2,4 %	-0,4
Inflace (průměr)	2,8 %	3,2 %	3,8 %	15,1 %	10,7 %
Míra nezaměstnanosti	2,0 %	2,6 %	2,8 %	2,2 %	2,7 %
Objem mezd a platů	7,8 %	0,1 %	5,9 %	9,3 %	8,4 %

### 6.4 Trendy na maloobchodním trhu v regionu střední a východní Evropy

Developerská činnost na trhu s maloobchodními nemovitostmi se v regionu střední a východní Evropy soustředí primárně na rekonstrukce a rozšiřování stávajících obchodních center, stejně jako na výstavbu menších retailových parků v regionálních městech. Region střední a východní Evropy stále láká nové značky. Jedná se zejména o maloobchodníky ze západní Evropy a USA.

Ve 4. čtvrtletí 2022 pokračovala v segmentu nákupních center napříč střední a východní Evropou stabilizace nejvyššího dosažitelného nájemného, tzv. prime rent, s mírně pozitivním výhledem do roku 2023. Likvidita prémiových obchodních center v regionu střední a východní Evropy je dlouhodobě ovlivněna nižší expanzní aktivitou mezinárodních hráčů. Nicméně regionální obchodní centra se po covidové pauze dostala opět do hledáček zejména lokálních investorů. Hlavním hybatelem aktivity je návrat (a v řadě případů i překonání) předkrizových obrátů, které přispívá k jejich atraktivitě. Objemy investic v tomto sektoru se v prvním až třetím čtvrtletí 2022 ve srovnání s příslušným obdobím předchozího roku téměř zdvojnásobily. Mezi klíčové investiční transakce v sektoru maloobchodních nemovitostí patří prodej 50 % portfolia M1 a 49 % akcií EPP

<sup>8</sup> Zdroj: Český statistický úřad - Předběžný odhad HDP – 4. čtvrtletí 2023, dostupné zde: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/predbezny-odhad-hdp-4-ctvrtleti-2023>.

<sup>9</sup> Economic forecast for Czechia. Dostupné zde: [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/czechia/economic-forecast-czechia\\_en#:~:text=For%202023%2C%20real%20GDP%20is,a%20pick%20in%20investments](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/czechia/economic-forecast-czechia_en#:~:text=For%202023%2C%20real%20GDP%20is,a%20pick%20in%20investments).

<sup>10</sup> Zdroj: Česká národní banka, Ministerstvo financí - Makroekonomická predikce - leden 2024, dostupné zde: <https://www.mfer.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-leden-2024-54583>.

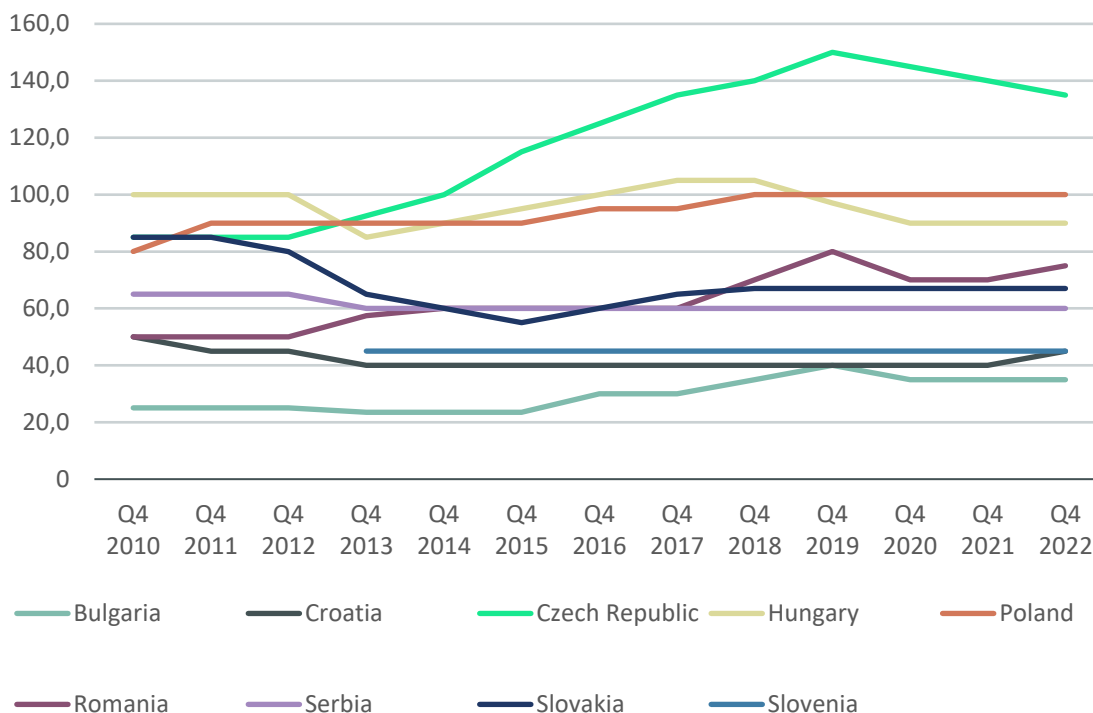
<sup>11</sup> Zdroj: Český statistický úřad, Eurostat, Česká národní banka.

<sup>12</sup> Zdroj: Česká národní banka, Český statistický úřad, Eurostat. Výpočty a predikce Ministerstva financí.

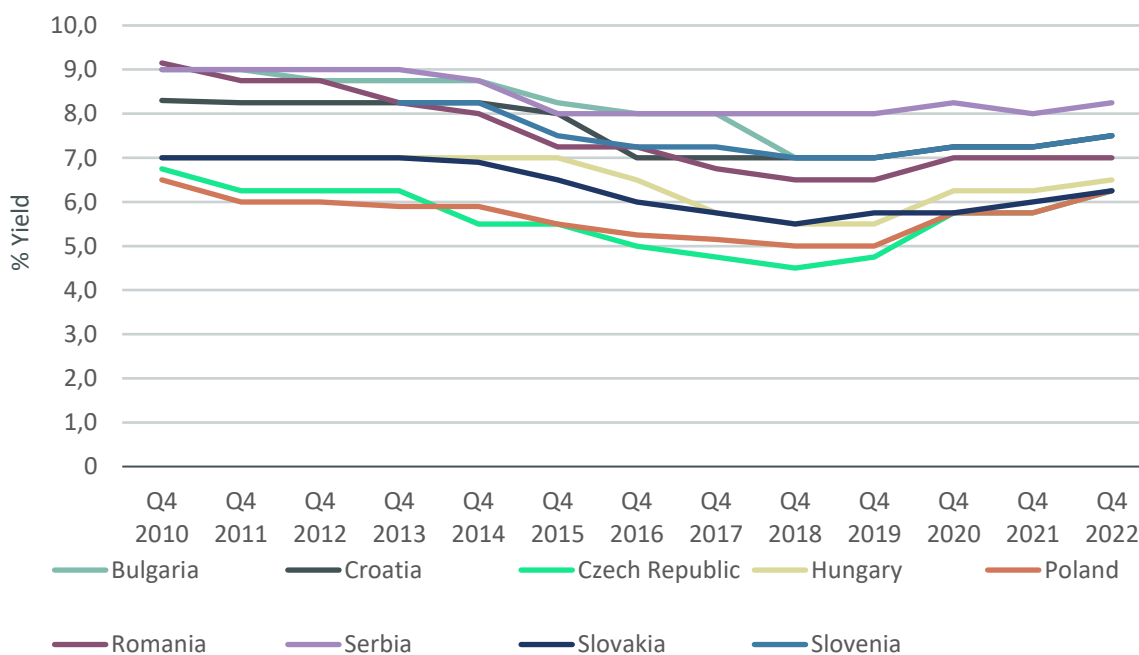


v Polsku a portfolia obchodních center Tesco v Maďarsku a České republice. Koncem roku 2022, resp. začátkem roku 2023, došlo k nepatrnému nárůstu výnosů v segmentu obchodních center. Hlavní výzvou pro maloobchodní trh v celé střední a východní Evropě zůstává rostoucí inflace, která mimo jiné vede k erozi kupní síly obyvatelstva a zvyšuje náklady za služby v nemovitostech.

Následující graf zobrazuje vývoj príme nájemného (tedy nájemného v prvotřídních obchodních ulicích a nákupních centrech) v nákupních centrech v regionu střední a východní Evropy:



Následující graf zobrazuje výnos príme (prvotřídních) nákupních center v regionu střední a východní Evropy:



## 6.5 Trendy v nákupních centrech v České republice

Ve čtvrtém kvartále 2023 bylo v České republice ve výstavbě cca 104,200 m<sup>2</sup> prodejních ploch v obchodních centrech a retailových parcích s tím, že většina prostor připadala na maloobchodní parky. V posledním kvartále roku tak přibýlo 11 nových retail parků, které nabídly okolo 30 tisíc prodejních ploch. V současné době je ve výstavbě pouze jediné obchodní centrum, a to OD Máj nacházející se na adrese Národní 63/26, 110 00 Praha 1 (17 tisíc m<sup>2</sup>), které prochází rekonstrukcí s očekávaným dokončením v první polovině letošního roku. Ačkoliv návštěvnost obchodních center zůstala v roce 2023 pod rekordní úrovní roku 2019, obraty zaznamenaly pokračující růst ve srovnání s obdobím před pandemií COVID 19. Přesto musí maloobchod čelit snižujícím se maržím a rostoucím servisním poplatkům v důsledku inflace vyvolané zejména rostoucími cenami energií. Míra neobsazenosti obchodních center nicméně klesla na historická minima okolo 3,6 %.

Nájemné v prvotřídních obchodních ulicích a nákupních centrech (tzv. prime nájemné) zůstalo v nezměněné úrovni EUR 225 / m<sup>2</sup>, resp. EUR 142 / m<sup>2</sup>. Podobně prime nájemné v nákupních parcích zůstalo ve 4. kvartále 2023 na stabilní úrovni EUR 13.50 / m<sup>2</sup>.

### TRŽNÍ STATISTIKY

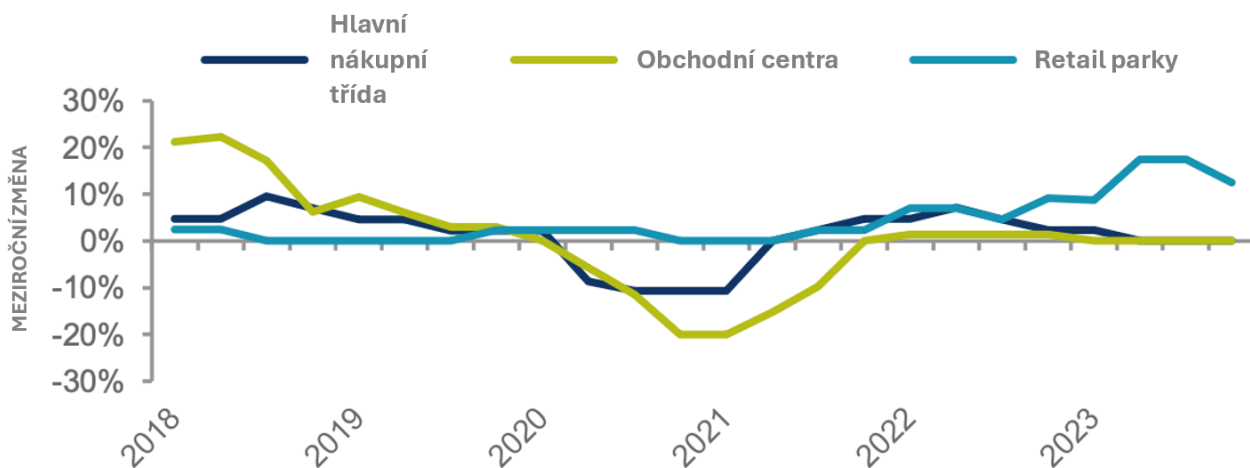
OBLAST	Rozloha obchodních center (m <sup>2</sup> )*	Obchodní centra ve výstavbě (m <sup>2</sup> )**	Obchodní plocha na 1 tisíc obyv.
Praha	921 000	35 800	718
Brno	257 500	27 000	669
Ostrava	232 800	0	832
Liberec	136 800	0	1 329
Olomouc	134 500	24 600	1 312
Plzeň	129 500	64 600	740
Hradec Králové	91 800	0	1 013
České Budějovice	83 000	0	860
Teplice	70 300	0	1 442
Ústí nad Labem	52 600	0	562
Karlovy Vary	44 800	9 000	985
Zlín	46 500	30 100	516
Kladno	42 700	0	636
Pardubice	27 300	0	308
Opava	40 800	0	744
<b>ČESKÁ REPUBLIKA CELKEM</b>	<b>2 617 100</b>	<b>191 100</b>	<b>249</b>

\* zahrnuje veškerou pronajímatelnou plochu tradičních obchodních center s rozlohou vyšší než 5.000 m<sup>2</sup>

\*\* zahrnuje pouze aktuální výstavbu a plánovanou s platným stavebním povolením

Následující graf zobrazuje vývoj prime (prvotřídního) nájemného v obchodních centrech v České republice:

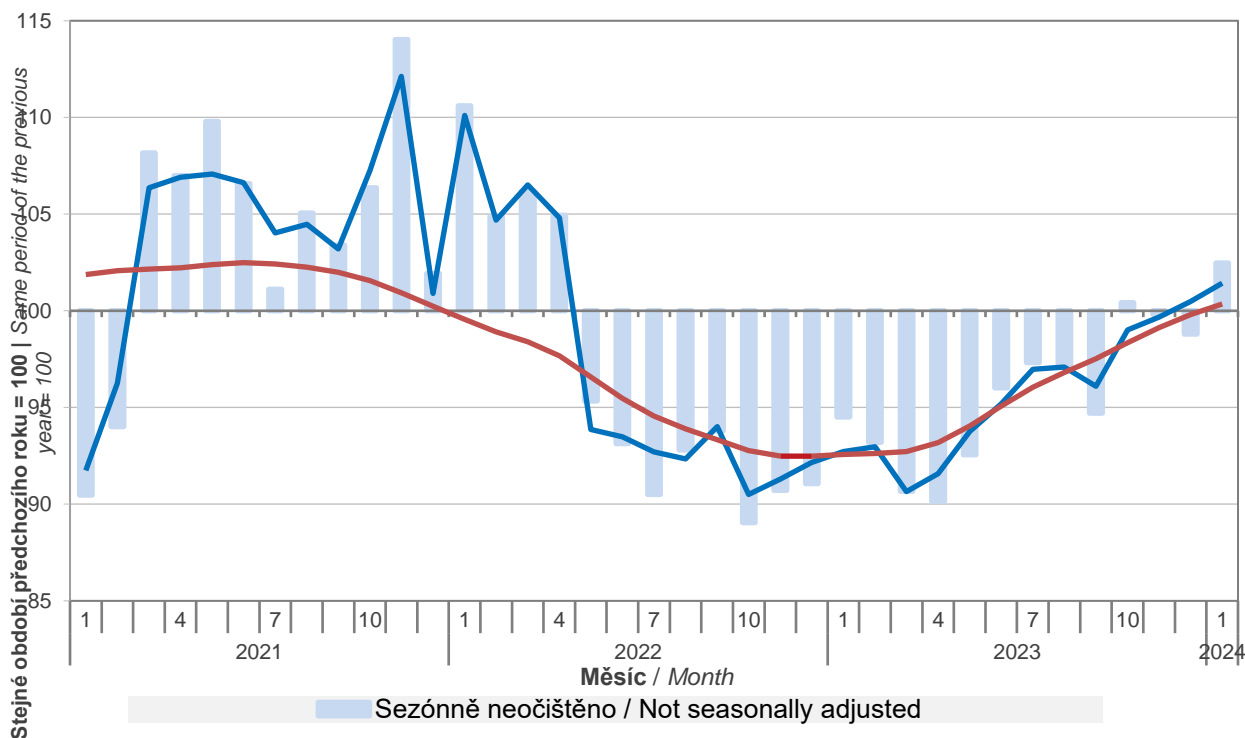
## Prvotřídní nájemné (PRIME RENT)



Podle údajů Českého statistického úřadu se meziročně tržby v maloobchodě v prosinci 2023 zvýšily reálně o 1,6 % a meziměsíčně o 0,2 %. Za celý rok 2023 se tržby v maloobchodě snížily o 4,1 %. Tržby ve specializovaných prodejnách s kosmetickými a toaletními výrobky meziročně vzrostly o 15,5 %, s počítačovým a komunikačním zařízením o 11,2 % a s farmaceutickým a zdravotnickým zbožím o 5,6 %. Naopak tržby klesly v prodejnách s výrobky pro domácnost o 5,0 %, s oděvy a obuví o 3,7 % a s výrobky pro kulturu, sport a rekreaci o 0,6 %. Tržby ve specializovaných prodejnách potravin se zvýšily o 1,2 %, naopak v nesespecializovaných prodejnách s převahou potravin se snížily o 0,3 %. V nesespecializovaných prodejnách s převahou nepotravinářského zboží se tržby zvýšily o 15,0 %. Internetovým a zásilkovým obchodům<sup>2)</sup> tržby vzrostly o 5,5 %.<sup>13</sup>

ČESKÝ  
STATISTICKÝ  
ÚŘAD

Graf 2 Tržby v maloobchodě kromě motorových vozidel (meziroční indexy, stálé ceny)



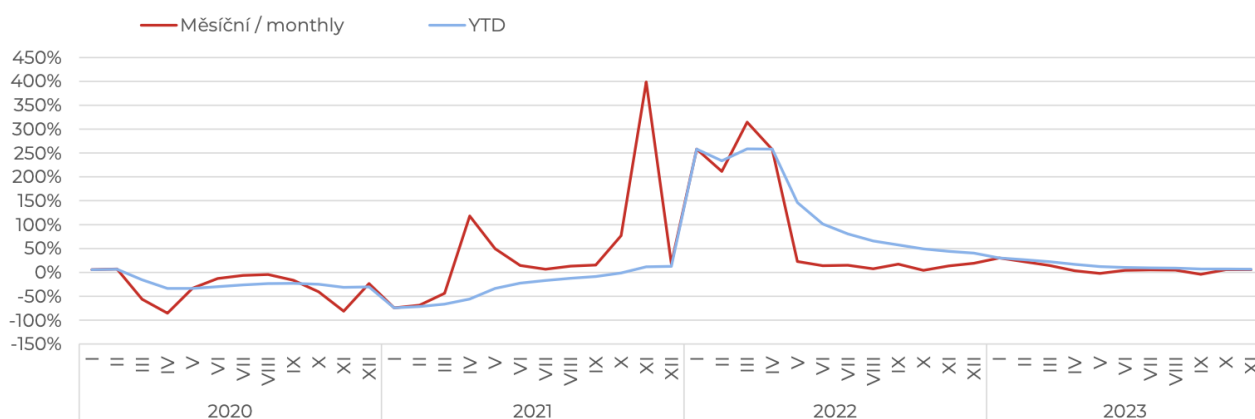
<sup>13</sup> Zdroj: [www.czso.cz](http://www.czso.cz), dostupné zde: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/maloobchod-prosinec-2023>.

Měsíční index obrátů publikovaný Asociací nákupních center v ČR v porovnání s rokem 2019 se v listopadu 2023 dostal na úroveň 13,6 %. Meziročně se index obrátů v listopadu 2023 oproti roku 2022 dostal na úroveň 5,6 %.

Asociace nákupních center ČR: Index měsíčních obrátů (vztaženo ke stejnému měsíci roku 2019)

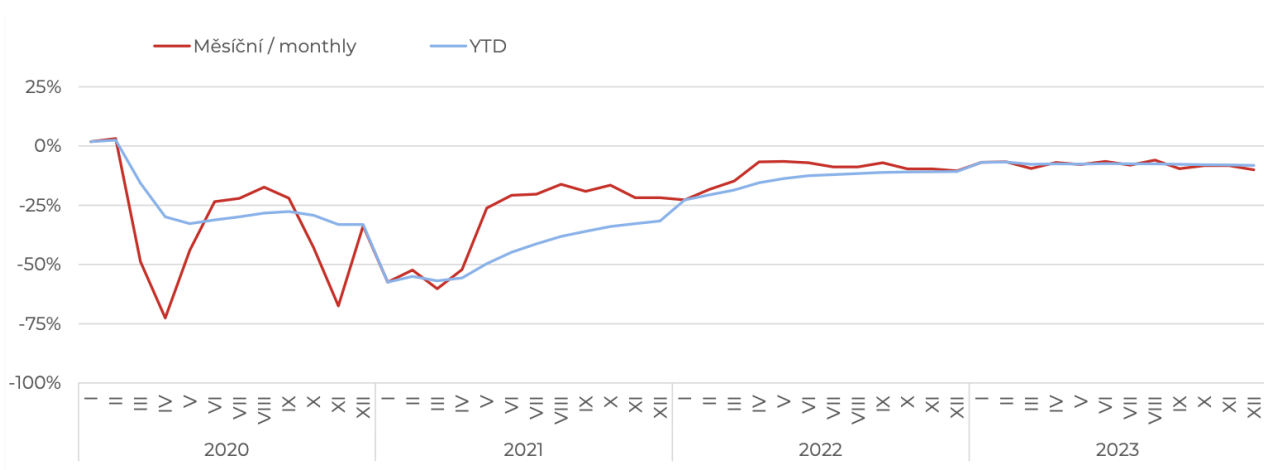


Asociace nákupních center ČR: Index měsíčních obrátů (vztaženo ke stejnému měsíci předcházejícího roku)

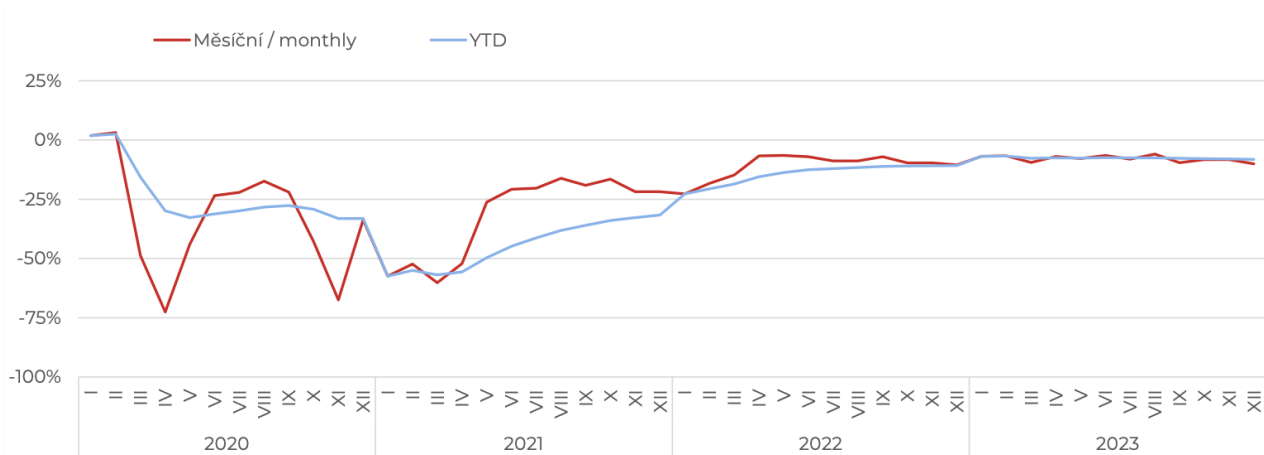


Měsíční index návštěvnosti za prosinec 2023 publikovaný Asociací nákupních center v ČR se v porovnání s prosincem roku 2019 snížil o 10,1 %. Meziročně byl index návštěvnosti v prosinci 2023 oproti roku 2022 o 0,5 % vyšší.

Asociace nákupních center ČR: Index měsíční návštěvnosti (vztaženo ke stejnému měsíci roku 2019):



Asociace nákupních center ČR: Index měsíční návštěvnosti (vztaženo ke stejnému měsíci předcházejícího roku):



## 7. Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel neuvěřnil žádné prognózy ani odhady zisku.

## 8. Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

### 8.1 Představenstvo

Statutárním orgánem Ručitele je představenstvo, kterému přísluší obchodní vedení Ručitele a všechna další působnost, kterou stanoví, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Ručitele. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada Ručitele. Pracovní adresa členů představenstva je sídlo Ručitele.

Ručitele zastupuje každý člen představenstva samostatně.

Členy představenstva Ručitele k datu tohoto Prospektu jsou:

#### Richard Morávek

**Funkce ke dni vzniku:** předseda představenstva od 10. prosince 2019

**Datum narození:** 26. března 1970

**Pracovní adresa:** tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

**Praxe:** Od roku 1993 podnikatelská činnost a vedení společností podnikajících zejména v oblasti obchodní, developmentu, investiční činnosti, správy nemovitostí. Richard Morávek má mnoholeté zkušenosti s realizací komerčních, multifunkčních a rezidenčních projektů nejrůznějšího rozsahu. V rámci developerské činnosti si zakládá zejména na neotřelé architektuře, což lze vedle komerční úspěšnosti realizovaných staveb označit za hlavní devizu všech jeho projektů. Špičkovou architektonickou kvalitou dokládá i řada ocenění ze strany odborné veřejnosti.

## **Ivan Gerši**

---

**Funkce ke dni vzniku:** člen představenstva od 10. prosince 2019

**Datum narození:** 8. prosince 1954

**Pracovní adresa:** tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc

**Praxe:** Ivan Gerši se profesionálně věnoval hokejové kariéře za team Olomouc. Své sportovní znalosti zúročil jako tenisový trenér své dcery Adriany Gerši, která byla jako profesionální tenistka pod jeho vedením v roce 1997 na 48 místě WTA. Od roku 1990 se Ivan Gerši začal plně věnovat podnikatelské činnosti a vedení společností vlastnicích nemovitosti po České republice, za účelem jejich správy a pronájmu. Od roku 2009 se spolu s Richardem Morávkem jako obchodním partnerem začal věnovat developmentu a investiční činnosti, přičemž jejich prvním společným projektem je Galerie Šantovka v Olomouci.

Kromě orgánů Emitenta, Ručitele a Projektové společnosti působí pan Richard Morávek v orgánech níže uvedených subjektů (včetně dceřiných společností těchto subjektů), které jsou pro Emitenta významné:

<b>Název společnosti</b>	<b>IČ</b>	<b>Funkce</b>
Divadlo na Šantovce o.p.s.	01766627	Zakladatel, člen dozorčí rady
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.	04137582	Předseda představenstva
East Park Olomouc a.s.	27829995	Předseda představenstva
Gastroland restaurants s.r.o.	28585836	Jednatel
MANTHELLAN a.s.	28205618	Předseda představenstva
ZENMEX Olomouc s.r.o.	28581997	Jednatel
LANDIFER a.s.	28191510	Člen dozorčí rady
Šantovka District s.r.o.	24751961	Jednatel
Šantovka Tower a.s.	29131812	Člen představenstva

Lobster Olomouc Group a.s.	25526758	Člen představenstva
Envelopa Office Center s.r.o.	02070332	Jednatel
TRŽNICE HOPA, spol. s r.o.	27940713	Jednatel
REDSTONE FINANCE a.s.	08826323	Předseda představenstva
SMC Man a.s.	08742511	Předseda představenstva
Nadace rodiny Morávkových	08693218	Člen správní rady, zakladatel
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s.	08999911	Předseda představenstva
PERRARUS PLUS a.s.	09046356	Člen správní rady
PERRARUS HOLDING a.s.	09061142	Předseda správní rady, jediný akcionář
PERRARUS, nadační fond	19278250	Člen správní rady
Perrarus Evolution Holding a.s.	17643708	Člen správní rady, jediný akcionář
Perrarus Evolution, nadační fond	19274416	Člen správní rady
GŠ Property Management s.r.o.	06609988	Jednatel
REDSTONE INVEST a.s.	06671691	Předseda představenstva
CHATEAU ESCOT s.r.o.	06820964	Jednatel
Galerie Pernerka s.r.o.	07436611	Jednatel
REDSTONE HOUSE s.r.o.	07436394	Jednatel
REDSTONE POWER s.r.o.	07436271	Jednatel
YCF Czech, s.r.o.	05628199	Jednatel
REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.	05629357	Jednatel
Rezidence Kašparova s.r.o.	05866049	Jednatel
RSRE INVEST a.s.	06334989	Předseda představenstva
Rezidence Chomoutov s.r.o.	06298389	Jednatel
REDSTONE NOVEMBER s.r.o.	06298397	Jednatel
REDSTONE FUTURE s.r.o.	07887582	Jednatel
REDSTONE VISION s.r.o.	07887841	Jednatel
REDSTONE Smart Park s.r.o.	07888201	Jednatel
REDSTONE ENERGY s.r.o.	19409605	Jednatel
Šantovka Investment s.r.o.	19146710	Jednatel

KRÁLOVSKÁ LOUKA Bouzov s.r.o.	07513810	Jednatel
Asociace nákupních center ČR z.s.	09607439	Člen výkonného výboru
Řeporyje Nature s.r.o.	11977159	Jednatel
Šantovka Hotel s.r.o.	17194385	Jednatel
Pernerka Hotel s.r.o.	17194512	Jednatel
Nové Vítkovice s.r.o.	17180783	Jednatel
Next Age Media s.r.o.	17951356	Jednatel
Dauria trust Holding a.s.	17644119	Člen správní rady, jediný akcionář
Dauria Trust, nadační fond	19284021	Revizor
Resort Vojtěchov s.r.o.	19471751	Jednatel
Willmow Unity Holding a.s.	17645441	Člen správní rady, jediný akcionář
Willmow Unity, nadační fond	19286333	Revizor

Kromě orgánů Ručitele působí pan Ivan Gerši v orgánech níže uvedených subjektů (včetně dceřiných společností těchto subjektů), které jsou pro Emitenta významné:

Název společnosti	IČ	Funkce
BOWLAND, s.r.o.	27091074	Jednatel
GERAL HOLDING a.s.	09061321	Předseda správní rady
MANTHELLAN a.s.	28205618	Člen představenstva
Max Realitní Fond SICAV a.s.	19169442	Člen dozorčí rady
ZENMEX Olomouc s.r.o.	28581997	Jednatel

## 8.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Kontrolním orgánem Ručitele je dozorčí rada. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Ručitele. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada Ručitele.

Členem dozorčí rady Ručitele k datu tohoto Prospektu je:

### Helena Morávková

**Funkce ke dni vzniku:** předsedkyně dozorčí rady od 10. prosince 2019

**Datum narození:** 23. února 1971

**Pracovní adresa:** tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc



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

Ručitel si není vědom žádného možného střetu zájmu mezi povinnostmi členů orgánů Ručitele k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí ve statutárních nebo kontrolních orgánech společností uvedených v bodě 8.1 (*Představenstvo*) výše může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členem orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky. Ručitel se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

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

### 9.1 Vybrané finanční údaje

Ručitel byl založen dne 20. února 2019 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 21. března 2019. Následující tabulka uvádí přehled vybraných finančních údajů Ručitele vycházející z individuální auditované účetní závěrky za rok 2022 a z individuální auditované účetní závěrky za rok 2023, vypracovaných dle CAS (**Účetní závěrka Ručitele**. Úplná Řádná účetní závěrka Ručitele včetně zprávy nezávislého auditora je do Prospektu začleněna odkazem (viz kapitola III (*Informace začleněné odkazem*) tohoto Prospektu).

Ručitel nevypracovává konsolidovanou účetní závěrku, jelikož v souladu s ust. § 22a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, splňuje výjimku z povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

#### **ROZVAHA**

<i>v tisících Kč</i>	<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>K 31. prosinci 2022</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2.864.644</b>	<b>2.851.937</b>
Stálá aktiva	2.515.625	2.507.250
Oběžná aktiva	349.012	344.680
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2.866.644</b>	<b>2.851.937</b>
Vlastní kapitál	2.619.393	2.598.589
Základní kapitál	2.000	2.000
Ážio a kapitálové fondy	2.564.023	2.627.413
Závazky	245.251	253.348

#### **VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

<i>v tisících Kč</i>	<b>Rok končící 31. prosincem 2023</b>	<b>Rok končící 31. prosincem 2022</b>
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	0
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	0	0
Provozní výsledek hospodaření	-2.062	-2.320
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	97.000	28.256
Finanční výsledek hospodaření	86.256	24.172
Výsledek hospodaření	84.194	21.852

## 10. Soudní a rozhodčí řízení

Ručitel není ani nikdy nebyl účastníkem žádného soudního sporu, správního řízení nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele a/nebo Skupiny a Ručiteli není ani známo, že by takové spory či řízení hrozily.

## 11. Významná změna finanční pozice Ručitele

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

## 12. Významné smlouvy

Ručitel neviduje ke k datu tohoto Prospektu žádnou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

Projektová společnost uzavřela úvěrovou smlouvu se společností Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. K 31.12.2023 činí nesplacená částka úvěru 105.426.000 EUR. Dluhy z úvěru jsou zajištěné zástavním právem k pozemkům parc. č. st. 1710, 106/2, 106/26, 106/53, 106/54, 106/55, 108/1, 108/7, 108/9, 125/12, 125/17, 138/18, 138/9, 478, 559 zapsaným na listu vlastnictví č. 5148 v obci Olomouc, katastrálním území Olomouc město, vedeném katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrálním pracovištěm Olomouc. Součástí pozemku parc. č. st. 1710 je Galerie Šantovka. Zástavní právo zajišťuje dluhy ve výši 120.000.000 EUR s příslušenstvím a budoucí dluhy vzniklé do 31. prosince 2036 do výše 180.000.000 EUR. K datu Prospektu nedošlo k žádným podstatným změnám.

Ručitel uzavřel dne 28.7.2020 úvěrovou smlouvu se společností J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, 18600 Praha 8, IČO: 471 15 378, jako úvěrujícím. K 31.12.2023 činí nesplacená částka Úvěru od J&T 9.802.503,04 EUR. Dluhy z Úvěru od J&T jsou zajištěné prostřednictvím bianko směnky, směnečné dohody, ručitelským prohlášením, zástavním právem k pohledávkám z bankovních účtů, zástavní smlouvou k akciím a smlouvou o podřízenosti. K datu Prospektu nedošlo k žádným podstatným změnám. Tabulka níže popisuje základní parametry Úvěru od J&T:

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 31.12.2023 (v tis. EUR)
Šantovka Holding a.s.	J&T BANKA, a.s.	29.8.2025	Financování a refinancování kupní ceny dle Akviziční smlouvy, poskytnutí úvěru a složení finančních prostředků na Rezervní účet dluhové služby.	3M EURIBOR + 8,25 % p.a.	9.802

## 13. Zveřejněné dokumenty

Plné znění Účetní závěrky Ručitele (včetně auditorských výroků k ní) je dostupné na internetových stránkách Ručitele, uvedených v kapitole III (*Informace začleněné odkazem*) tohoto Prospektu.

Aktuální stanovy Ručitele, kopie Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s Administrátorem a Smlouvy s Agentem pro zajištění jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Ručitele [www.santovkaholding.cz](http://www.santovkaholding.cz).

Všechny dokumenty uvedené v tomto bodu 13 budou na uvedených místech k dispozici po dobu 10 let.

## **XI. ZNĚNÍ ZÁRUČNÍ LISTINY**

# ZÁRUČNÍ LISTINA

ze dne 31. května 2024

vystavená společností Šantovka Holding a.s. ve vztahu k dluhopisům vydávaným společností Šantovka Finance s.r.o.

v předpokládaném objemu do 750.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 1.250.000.000 Kč, se splatností v roce 2028, ISIN CZ0003562555 (**Záruční listina**)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) **Šantovka Finance s.r.o.**, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 52 078, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. C 92123 (**Emitent**) hodlá na českém kapitálovém trhu vydat emisi dluhopisů v předpokládaném objemu do výše 750.000.000 Kč (slovy: sedm set padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 8 % p.a., se jmenovitou hodnotou jednoho dluhopisu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a s konečnou splatností v roce 2028, ISIN: CZ0003562555 (každý z nich **Dluhopis** a společně **Dluhopisy**);
- (B) dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) mají být Dluhopisy zajištěny finanční zárukou (**Finanční záruka**) vystavenou na základě této Záruční listiny společností **Šantovka Holding a.s.**, se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 080 10 820, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 11191 vedenou Krajským soudem v Ostravě, jakožto jejím výstavcem (**Ručitel**); a
- (C) Ručitel potvrzuje, že (i) obdržel, přečetl a plně chápe Emisní podmínky a (ii) bude dodržovat ustanovení Emisních podmínek (včetně omezení a povinností) vztahující se na Ručitele.

## 1. VÝKLADOVÁ USTANOVENÍ

- 1.1 Pojmy s počátečním velkým písmenem, které nejsou definované v této Záruční listině, mají význam, který jim stanoví Emisní podmínky.
- 1.2 Nadpisy uvedené v této Záruční listině nejsou rozhodné pro výklad práv a povinností z ní vyplývajících, ale slouží pouze pro lepší orientaci.
- 1.3 Články, na které se v této Záruční listině odkazuje, jsou články této Záruční listiny.
- 1.4 Pro vyloučení pochybností platí, že Finanční zárukou podle této Záruční listiny jsou zajištěny Zaručené dluhy (včetně dluhů budoucích) v rozsahu, v jakém dosud nebyly v daný okamžik uspokojeny.

## 2. PROHLÁŠENÍ RUČITELE JAKO VÝSTAVCE O VYSTAVENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY

- 2.1 S výhradou článků 3.2 a 3.4 níže, a aniž by to mělo vliv na jakýkoli závazek Ručitele k Vlastníkům dluhopisů, Ručitel podle ustanovení § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**) prohlašuje, že jako výstavce této Záruční listiny neodvolatelně, absolutně a bezpodmínečně:
- (a) zaručuje řádné a včasné splacení Zaručených dluhů (jak jsou definovány níže v článku 2.4 níže), a to ve stanovený okamžik jejich splatnosti v souladu s Emisními podmínkami; a
- (b) zavazuje se Vlastníkům dluhopisů, že kdykoli Emitent nezaplatí jakoukoli částku Zaručených dluhů k jejich splatnosti nebo případně v dodatečné lhůtě pro zaplacení poskytnuté ve vztahu k Zaručeným dluhům, Ručitel bezodkladně, a v každém případě na písemnou výzvu Vlastníka

dluhopisů, tomuto Vlastníkovi dluhopisů zaplatí tuto částku ve měně stanovené Emisními podmínkami, a jinak ve všech ohledech stejným způsobem, kterým Zaručené dluhy mají být zaplacený Emitentem podle Emisních podmínek.

- 2.2 S výhradou článků 3.2 a 3.4 níže, pokud v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak přestanou existovat jinak než v důsledku jejich splacení nebo že jakýkoli Zaručený dluh je nebo se stane neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, a to z jakéhokoli důvodu, a bez ohledu na to, zda je tento důvod znám Vlastníkovi dluhopisů, Vlastník dluhopisu nebo jiná osoba, která by byla oprávněná k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty z Dluhopisů, pokud by Dluhopisy byly platné, vymahatelné a účinné (**Jiný věřitel**), utrpí ztrátu či škodu (**Ztráta**), Ručitel se tímto neodvolatelně, absolutně a bezpodmínečně zavazuje, že každému Vlastníkovi dluhopisů a každému Jinému věřiteli na písemnou výzvu poskytne náhradu jakékoli takové Ztráty, přičemž částka této Ztráty bude částka, kterou by tento Vlastník dluhopisů nebo tento Jiný věřitel jinak byl oprávněn obdržet od Emitenta, ve měně stanovené Emisními podmínkami, a jinak ve všech ohledech stejným způsobem, kterým Zaručené dluhy musejí být zaplacený Emitentem podle Emisních podmínek.
- 2.3 Výzva Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele podle článků 2.1 nebo 2.2 výše musí být učiněna v českém nebo anglickém jazyce, musí splňovat náležitosti stanovené Emisními podmínkami pro udělování Instrukcí, zejména písemnou formu žádosti s úředně ověřenými podpisy a výpisů z obchodního rejstříku či jiného obdobného registru, a budou vždy obsahovat počet Dluhopisů, ohledně nichž je výkon práv dle této Záruční listiny uplatňován, číslo majetkového účtu a název obchodníka, u kterého je účet veden doložení a musí být Ručiteli doručena doporučenou poštou na adresu jeho v takový okamžik aktuálního sídla a pouze pro informační účely také Administrátorovi na adresu jeho Určené provozovny. Výzvu musí podepsat (a) příslušný Vlastník dluhopisů, nebo (b) oprávněný zástupce Vlastníka dluhopisů, nebo (c) jiná osoba, která bude mít v souladu s Emisními podmínkami, resp. příslušnými právními předpisy v okamžiku učinění výzvy nárok na plnění ze Zajištěných dluhů a v případě potřeby musí být doručena spolu s dokumenty dostatečně prokazujícími oprávnění podepisující osoby učinit takovou výzvu.
- 2.4 Pro účely této Záruční listiny se **Zaručenými dluhy** rozumí:
- (a) dluh Emitenta odpovídající výši závazku splatit jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu vlastněného Vlastníkem dluhopisů a jeho přírostlého a nevypořádaného výnosu a mimořádného výnosu z Dluhopisů, pokud na něj dle Emisních podmínek vznikne právo;
  - (b) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému Vlastníkovi dluhopisů nebo Jinému věřiteli v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak přestanou existovat jinak než v důsledku jejich splacení nebo že jakýkoli Dluhopis je nebo se stane neplatným nebo zdánlivým; a
  - (c) dluh Emitenta představující úrok z prodlení nebo jakoukoliv jinou sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas (nebo nevypacení přírostlého a nevypořádaného výnosu a mimořádného výnosu z Dluhopisů, pokud na něj dle Emisních podmínek vznikne právo),
- ať už se jedná o existující dluh k datu vystavení této Záruční listiny, nebo se jedná u dluhy vznikající kdykoliv v budoucnu do 26. června 2038 včetně. Nabytí Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů se považuje za přijetí Finanční záruky na základě této Záruční listiny tímto Vlastníkem dluhopisů.
- 2.5 Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný 30. (třicátý) den následující po obdržení výzvy od Vlastníka dluhopisu splňující požadavky dle článku 2.3.
- 2.6 Zaručené dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné

žádosti dle článku 2.3.

### 3. PODMÍNKY A OMEZENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY

- 3.1 Ručitel poskytuje tuto Finanční záruku jako svůj trvajících závazek, bez ohledu na jakékoli vyúčtování či výskyt jakékoli jiné události, a tato Finanční záruka zůstane zcela platná a účinná až do úplného splnění a uspokojení Zaručených dluhů, nebo případně do úplné náhrady Ztráty, bez ohledu na jakoukoli mezitímní platbu či plnění, úplné či částečné, avšak nejdéle do 31. prosince 2038. Úplným splněním a uspokojením Zaručených dluhů a případně úplnou náhradou Ztráty tato Finanční záruka zanikne.
- 3.2 Celková částka Zaručených dluhů, které Ručitel zaručuje a které uspokojí podle článku 2.1 a částka případné Ztráty, kterou Ručitel nahradí podle článku 2.2, je omezena částkou rovnající se součtu (i) nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, (ii) přirostlého a nevyplaceného úrokového výnosu z Dluhopisů a mimořádného výnosu z Dluhopisů, pokud na něj dle Emisních podmínek vznikne právo, (iii) dluhu Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak přestanou existovat nebo že jakýkoli Dluhopis je nebo se stane neplatným, (iv) dluhu Emitenta představující úrok z prodlení nebo jakoukoliv jinou sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas a v každém případě celkovou částkou 2.500.000.000 (**Celková maximální částka**).
- 3.3 Pokud splněním Zaručených dluhů nebo nahrazením Ztráty na základě výzev doručených ve stejný den by byla překročena Celková maximální částka, veškerá práva na splnění Zaručených dluhů nebo nahrazení Ztráty vykonaná ve stejný den budou uspokojena poměrně v závislosti na částce Zaručených dluhů nebo Ztráty, ve vztahu ke kterým byly učiněny příslušné výzvy podle této Finanční záruky tak, aby celková částka splněných Zaručených dluhů a nahrazené Ztráty nepřekročila Celkovou maximální částku. Zaručené dluhy či Ztrátu, které po dosažení Celkové maximální částky zůstanou neuspokojeny, Ručitel nesplní a nenahradí.
- 3.4 Bez ohledu na články 2.1 a 2.2, Vlastník dluhopisů nebo Jiný věřitel může učinit výzvu a Ručitel je povinen učinit platbu ke splnění Zaručených dluhů nebo nahrazení Ztráty podle Finanční záruky, pouze pokud (a v době, ve které) jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a toto porušení trvá a zůstane nenapraveno déle než 10 pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn Vlastníkem dluhopisů dopisem určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.
- 3.5 Dluhy Ručitele vyplývající z této Finanční záruky představují jeho přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy zajištěné Zajištěním, které budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Ručitele, s výjimkou těch dluhů Ručitele, u nichž tak stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
- 3.6 Každý Vlastník dluhopisů a každý Jiný věřitel je oprávněn třetí straně postoupit veškerá svá práva z této Finanční záruky, mimo jiné včetně svého práva vykonat jakákoli práva a obdržet platby na základě této Finanční záruky, pokud je tato třetí strana zároveň oprávněna k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty z Dluhopisů.

### 4. PLATBY

- 4.1 Všechny platby Ručitele vznikající na základě této Finanční záruky se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím Administrátora podle Emisních podmínek.
- 4.2 Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě této Finanční záruky budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky či poplatky vyžadovány, nebude

Ručitel povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto částek.

## **5. PROHLÁŠENÍ VŮČI VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ**

- 5.1 Veškeré platby, které je Ručitel povinen činit na základě této Záruční listiny, budou činěny bez jakéhokoli zápočtu či protinároku.
- 5.2 Ručitel prohlašuje, že Finanční záruka zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v této Záruční listině.
- 5.3 Ručitel prohlašuje, že má všechna nezbytná oprávnění a je způsobilý k poskytnutí této Finanční záruky.
- 5.4 Ručitel prohlašuje, že obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení této Záruční listiny, na jejímž základě poskytuje tuto Finanční záruku.
- 5.5 Ručitel prohlašuje, že je akciovou společností existující v souladu s právem České republiky.
- 5.6 Ručitel prohlašuje, že má plné a neomezené právo vlastnit svůj majetek a příslušná povolení potřebná ke svému podnikání a toto podnikání provozuje ve všech podstatných ohledech v souladu s právními předpisy.
- 5.7 Ručitel prohlašuje, že:
- (a) není v platební neschopnosti nebo předlužen;
  - (b) nebyl jmenován žádný insolvenční či jiný obdobný správce nebo likvidátor ve vztahu k Ručiteli nebo k jakékoli části jejich majetku nebo výnosů;
  - (c) nebyl podaný žádný dlužnický insolvenční návrh na majetek Ručitele;
  - (d) příslušným soudem nebylo vydané žádné rozhodnutí ani nebylo přijaté jakékoli usnesení příslušného orgánu Ručitele o jeho zrušení; a
  - (e) ve vztahu k Ručiteli společnosti nenastala žádná situace anebo událost podle jakéhokoli cizího právního řádu, která by měla podobný charakter nebo účinky jako situace a události uvedené v odstavcích (a) až (d) výše.

## **6. SPLACENÍ EMITENTEM**

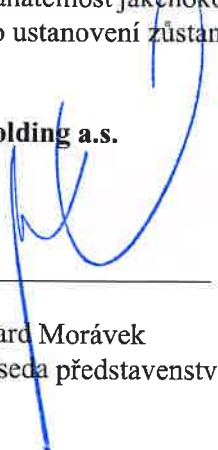
Pokud bude platba přijatá od Emitenta Vlastníkem dluhopisů nebo Jiným věřitelem nebo jiná povinnost plněná ve prospěch nebo na pokyn Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele prohlášena za neplatnou či neúčinnou pravomocným rozhodnutím příslušného soudu podle jakéhokoli pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu nebo obdobnému řízení vedenému proti Emitentovi nebo Ručiteli, pak taková platba či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitele a tato Finanční záruka bude nadále platná a účinná a bude zajišťovat jakékoli takové platby či povinnosti, v každém případě pouze v rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy a touto Záruční listinou.

## **7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 7.1 Tato Finanční záruka spolu s veškerými mimosmluvními závazky z ní vznikajícími se budou řídit a budou vykládány podle práva České republiky.
- 7.2 Vznikne-li jakýkoli spor v souvislosti s touto Finanční zárukou, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen příslušnými českými soudy.

7.3 Pokud z jakéhokoli důvodu jakékoli ustanovení této Záruční listiny je nebo se stane zcela či zčásti nezákonným, neplatným nebo nevymahatelným, nebude to mít žádný vliv na platnost ani vymahatelnost jakéhokoli z ostatních ustanovení této Záruční listiny, ani platnost této Finanční záruky, a tato ustanovení zůstanou ve všech ohledech platná a vymahatelná.

**Šantovka Holding a.s.**



---

Jméno: Richard Morávek  
Funkce: předseda představenstva



## **XII. ZAJIŠTĚNÍ**

Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění (**Zajištění**) a dále Finanční zárukou, a to způsobem popsáním v této kapitole a Emisních podmínkách.

### **1. Podíl v Emitentovi**

#### **1.1 Předmět Zajištění**

Předmětem Zajištění je 100% podíl v Emitentovi, jak je blíže popsán v bodě 3.3 (*Základní kapitál Emitenta*) kapitoly IX (*Informace o Emitentovi*) tohoto Prospektu (**Podíl v Emitentovi**).

#### **1.2 Poskytovatel Zajištění**

Poskytovatelem Zajištění je Ručitel, který je blíže popsán v kapitole X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

#### **1.3 Historické finanční údaje**

Historické finanční údaje Emitenta jsou podrobněji popsány v bodě 9.1 (*Vybrané finanční údaje*) kapitoly IX (*Informace o Emitentovi*) tohoto Prospektu.

#### **1.4 Vznik zajištění**

Nejpozději do 5 Pracovních dnů od Data emise dojde ke vzniku zástavního práva k Podílu v Emitentovi na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi, která bude uzavřena mezi Ručitelem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi**). Zástavní právo k Podílu v Emitentovi bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

#### **1.5 Povaha zajištění**

Zajištěním zástavním právem k Podílu v Emitentovi budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů a veškeré dluhy Ručitele vyplývající z Finanční záruky, a to až do výše 2.500.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy pět set milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi.

#### **1.6 Rozsah zajištění**

Zástavní právo k Podílu v Emitentovi bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Podílu v Emitentovi bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou a Smlouvou s agentem pro zajištění a které existují ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi. Zástavním právem podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi se dále zajišťují veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou a Smlouvou s agentem pro zajištění v budoucnu kdykoliv do 26. června 2038 včetně a které jsou následujícího druhu:

- (i) dluhy spočívající v povinnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů,
- (ii) úroky nebo úroky z prodlení (včetně mimořádného úrokového výnosu),
- (iii) dluhy z derivátových obchodů včetně dluhů ze závěrečného vyrovnání takových obchodů,
- (iv) dluhy z ručení nebo finanční záruky,
- (v) dluhy vyplývající ze slibu odškodnění nebo jiného ujednání s podobným účinkem,

- (vi) aranžérský poplatek, agentský poplatek nebo jiný poplatek,
- (vii) účelně vynaložené náklady nebo výdaje vynaložené v souvislosti s ochranou, udržováním nebo výkonem práv či zajištění,
- (viii) náhrada škody včetně ušlého zisku a nemajetková újma,
- (ix) smluvní pokuta,
- (x) dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení, nebo
- (xi) dluhy vzniklé v důsledku odstoupení od smlouvy nebo neplatnosti, zdánlivosti, neúčinnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti smlouvy či jiného právního jednání,

a to do celkové výše 2.500.000.000 Kč.

Zajištění zástavním právem k Podílu v Emitentovi zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů a Ručitele z Finanční záruky nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentovi pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi, včetně zástavního práva k Podílu v Emitentovi a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi se budou řídit českým právem.

## **2. Akcie v Ručiteli**

### **2.1 Předmět Zajištění**

Předmětem Zajištění je 100 % akcií v Ručiteli, jak jsou blíže popsány v bodě 3.3 (*Základní kapitál Ručitele*) a bodě 5.1 (*Akcionáři Ručitele*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu (**Akcie v ručiteli**).

### **2.2 Poskytovatel Zajištění**

Poskytovatelem Zajištění jsou jednotliví akcionáři Ručitele, tedy společnost PERRARUS HOLDING a.s. (IČO: 090 61 142), GERAL HOLDING a.s. (IČO: 090 61 321) a SWIREI GROUP, a.s. (IČO: 076 50 574), které jsou blíže popsány v bodě 5.1 (*Akcionáři Ručitele*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

### **2.3 Historické finanční údaje**

Vybrané historické finanční údaje Ručitele jsou podrobněji popsány v bodě 9.1 (*Vybrané finanční*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

### **2.4 Vznik zajištění**

Nejpozději do 5 Pracovních dnů od Data emise dojde ke vzniku zástavního práva k Akciím v ručiteli na základě smluv o zřízení zástavního práva k Akciím v ručiteli, které budou uzavřeny mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a společnostmi PERRARUS HOLDING a.s. (IČO: 090 61 142), GERAL HOLDING a.s. (IČO: 090 61 321) a SWIREI GROUP, a.s. (IČO: 076 50 574) jako jednotlivými zástavci (**Smlouvy o zřízení zástavního práva k Akciím v ručiteli**). Zástavní právo k Akciím v ručiteli bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

### **2.5 Povaha zajištění**

Zajištěním zástavním právem k Akciím v Ručiteli budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů a veškeré dluhy Ručitele vyplývající z Finanční záruky, a to až do výše 2.500.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy pět set milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvách o zřízení zástavního práva k Akciím v ručiteli.

## 2.6 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Akciím v ručiteli bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Akciím v ručiteli bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou a Smlouvou s agentem pro zajištění a které existují ke dni uzavření Smluv o zřízení zástavního práva k Akciím v ručiteli. Zástavním právem podle Smluv o zřízení zástavního práva k Akciím v ručiteli se dále zajišťují veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou a Smlouvou s agentem pro zajištění v budoucnu kdykoliv do 26. června 2038 včetně a které jsou následujícího druhu:

- (i) dluhy spočívající v povinnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů,
- (ii) úroky nebo úroky z prodlení (včetně mimořádného úrokového výnosu),
- (iii) dluhy z derivátových obchodů včetně dluhů ze závěrečného vyrovnání takových obchodů,
- (iv) dluhy z ručení nebo finanční záruky,
- (v) dluhy vyplývající ze slibu odškodnění nebo jiného ujednání s podobným účinkem,
- (vi) aranžérský poplatek, agentský poplatek nebo jiný poplatek,
- (vii) účelně vynaložené náklady nebo výdaje vynaložené v souvislosti s ochranou, udržováním nebo výkonem práv či zajištění,
- (viii) náhrada škody včetně ušlého zisku a nemajetková újma,
- (ix) smluvní pokuta,
- (x) dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení, nebo
- (xi) dluhy vzniklé v důsledku odstoupení od smlouvy nebo neplatnosti, zdánlivosti, neúčinnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti smlouvy či jiného právního jednání,

a to do celkové výše 2.500.000.000 Kč.

Zajištění zástavním právem k Akciím v ručiteli zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů a Ručitele z Finanční záruky nepodmínčně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentovi pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouvy o zřízení zástavního práva k Akciím v ručiteli, včetně zástavního práva k Akciím v ručiteli a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smluv o zřízení zástavního práva k Akciím v ručiteli se budou řídit českým právem.

## 3. Pohledávky z vázaného účtu

### 3.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění jsou pohledávky ze smlouvy o vedení níže specifikovaného vázaného účtu Emitenta u J&T BANKY (**Pohledávky z vázaného účtu**):

Smlouva o vedení vázaného účtu	Banka	Číslo vázaného účtu	Měna
--------------------------------	-------	---------------------	------

Smlouva o vázaném účtu ( <i>Escrow Account Contract</i> )	Agent pro zajištění	0002429855/5800	koruna česká (Kč)
--	---------------------	-----------------	----------------------

### 3.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Emitent.

### 3.3 Vznik zajištění

Nejpozději k Datu emise dojde k zastavení práva k Pohledávkám z vázaného účtu na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu, která bude uzavřena mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu**). Zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

### 3.4 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Pohledávkám z vázaného účtu budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů a veškeré dluhy Ručitele vyplývající z Finanční záruky, a to až do výše 2.500.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy pět set milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu.

#### 3.4.1 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou a Smlouvou s agentem pro zajištění a které existují ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu. Zástavním právem podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu se dále zajišťují veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou a Smlouvou s agentem pro zajištění v budoucnu kdykoliv do 26. června 2038 včetně a které jsou následujícího druhu:

- (i) dluhy spočívající v povinnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů,
- (ii) úroky nebo úroky z prodlení (včetně mimořádného úrokového výnosu),
- (iii) dluhy z derivátových obchodů včetně dluhů ze závěrečného vyrovnání takových obchodů,
- (iv) dluhy z ručení nebo finanční záruky,
- (v) dluhy vyplývající ze slibu odškodnění nebo jiného ujednání s podobným účinkem,
- (vi) aranžérský poplatek, agentský poplatek nebo jiný poplatek,
- (vii) účelně vynaložené náklady nebo výdaje vynaložené v souvislosti s ochranou, udržováním nebo výkonem práv či zajištění,
- (viii) náhrada škody včetně ušlého zisku a nemajetková újma,
- (ix) smluvní pokuta,
- (x) dluhy vzniklé z bezdůvodného obohacení, nebo

(xi) dluhy vzniklé v důsledku odstoupení od smlouvy nebo neplatnosti, zdánlivosti, neúčinnosti, protiprávnosti či nevymahatelnosti smlouvy či jiného právního jednání,

a to do celkové výše 2.500.000.000 Kč.

Zajištění zástavním právem k Pohledávkám z vázaného účtu zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů a Ručitele z Finanční záruky nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentovi pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu, včetně zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu se budou řídit českým právem.

### XIII. ZDANĚNÍ

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

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

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

V následujícím shrnutí se předpokládá, že:

- osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je jejich Skutečným vlastníkem (jak je tento pojem definován níže), tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby; a
- Emisní kurz Dluhopisu nebude nižší než jeho nominální hodnota.

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

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

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

**Kupón** znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. diskontem).

**Kupónový dluhopis** znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací diskontu (tj. rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kurzem) a Kupónu.

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

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

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

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

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

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

**Zajištění daně** znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím dluhopisu za určitých okolností) při výplatě zdanitelného příjmu, který nepodléhá Srážkové dani, a který plyne poplatníkovi, který není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor (EHP).

## **Úrokový příjem**

### ***Daňoví rezidenti ČR***

#### *(a) Fyzické osoby*

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

#### *(b) Právnícké osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na akruální bázi.

### ***Daňoví nerezidenti ČR***

#### *(a) Fyzické osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu, která se započte na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

#### *(b) Právnícké osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu, která se započte na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na akruální bázi.

## **Zisky/ztráty z prodeje**

### ***Daňoví rezidenti ČR***

#### *(a) Fyzické osoby*

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

- úhrn (hrubých celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí) (dále také jen **3R Osvobození**).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2024 se jedná o částku 1.582.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají obecně také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 budou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů.



(b) *Právnícké osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

**Daňoví nerezidenti ČR**

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

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně tohoto nerezidenta (jakožto prodávajícího) v ČR, nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

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

(a) *Fyzické osoby*

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

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

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2024 se jedná o částku 1.582.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou obecně podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započítat.

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

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak úhrada za pořizované Dluhopisy plyne od jeho Stálé provozovny v ČR.

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

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 budou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů.

*(b) Právnícké osoby*

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

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

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak úhrada za pořizované Dluhopisy plyne od jeho Stálé provozovny v ČR.

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

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

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů, v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedrží Dluhopisy prostřednictvím Stálé provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce předmětného příjmu skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě (včetně pro účely uplatňované smlouvy) a zpravidla také prohlášením tohoto příjemce, že je Skutečným vlastníkem příslušných příjmů.

***Oznamovací povinnost***

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

#### XIV. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VE VZTAHU K EMITENTOVĚ A POSKYTOVATELŮM ZAJIŠTĚNÍ

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

##### *Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice*

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

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

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

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

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

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

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

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

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto

věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce **cizí rozhodnutí**) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícím o uznání jinak známa.

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

### *Devizová regulace*

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

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

## **XV. VŠEOBECNÉ INFORMACE**

### **1. Interní schválení**

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatele Emitenta ze dne 28. května 2024.

### **2. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů**

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

### **3. Schválení Prospektu Českou národní bankou**

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 3. června 2024, č.j. 2024/065607/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00067/CNB/653, které nabylo právní moci dne 5. června 2024. ČNB tento Prospekt schválila jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu a pouze z hlediska toho, že Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta a Ručitele ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani schopnost Emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru, ani budoucí ziskovost Ručitele a jeho schopnost splnit jeho dluhy ze Zajištění a z Finanční záruky. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

### **4. Datum Prospektu**

Prospekt byl vyhotoven dne 31. května 2024.

### **5. Údaje od třetích stran**

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Prospektu či inkorporované do tohoto Prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, v jaké tento byl schopen je zjistit z informací uveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent při přípravě Prospektu vycházel ze zdrojů Asociace nákupních center ČR, CBRE, Cushman & Wakefield, České národní banky, Českého statistického úřadu, Eurostatu, Ministerstva financí.

### **6. Definice**

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* nebo jakékoliv jiné části Prospektu. Veškeré definice použité v tomto Prospektu mohou být nalezeny za pomoci indexu definic obsaženého v kapitole XVI (*Index*) uvedeného na straně 126 a násl. Prospektu, který odkazuje na stranu umístění dané definice v rámci Prospektu.

## XVI. INDEX

Akcie v ručiteli .....	114	Právnícká osoba .....	119
Aranžér .....	30	Projektová společnost .....	92
Auditor emitenta .....	72	Prospekt .....	1
Auditor ručitele .....	78	Prováděcí nařízení .....	4
BCPP .....	1	Příkazní smlouva .....	30
CAS .....	5	Regulovaný trh BCPP .....	1
Centrální depozitář .....	2, 7	Rozdělení odštěpením .....	88
cizí rozhodnutí .....	124	Ručitel .....	1, 8, 10
ČNB .....	2	Skupina .....	8, 73
Daňový nerezident ČR .....	118	Skutečný vlastník .....	119
Daňový rezident ČR .....	118	Smlouva o upsání .....	30
Datum emise .....	1	Smlouva o zamezení dvojího zdanění .....	119
Dluhopisy .....	1	Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu v Emitentovi .....	113
Emise .....	1	Smlouva o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu .....	116
Emisní podmínky .....	1	Smlouvy o zřízení zástavního práva k Akciím v ručiteli .....	114
Emitent .....	1	Srážková daň .....	119
Finanční záruka .....	10	Stálá provozovna v ČR .....	119
Galerie Šantovka .....	74	Šantovka District .....	94
HDP .....	19	tržní úroková sazba .....	25
IFRS .....	5	Účetní závěrka Emitenta .....	76
Kotační agent .....	7	Účetní závěrka Ručitele .....	105
Krizový zákon .....	118	Ústavní zákon o bezpečnosti ČR .....	118
Kupón .....	118	Úvěr od J&T .....	71
Kupónový dluhopis .....	118	Velká Británie .....	33
LTV .....	17	Zajištění .....	113
Manažer .....	1	Zajištění daně .....	119
MiFID II .....	32	Zákon o bankách .....	13
Nařízení 1215/2012 .....	123	Zákon o cenných papírech USA .....	4
Nařízení o prospektu .....	1	Zákon o daních z příjmů .....	118
Nástupnická společnost .....	88	Zákon o dluhopisech .....	9
Novela ZDP 2021 .....	118	Zákon o obchodních korporacích .....	7, 72, 78
Občanský zákoník .....	7, 72, 78	ZESM .....	74
Objednávka .....	12, 30	ZMPS .....	123
Odštěpované společnosti .....	89	Živnostenský zákon .....	8, 73, 79
Plátce daně .....	119		
Podíl v Emitentovi .....	113		
Pohledávky z vázaného účtu .....	116		

## **ADRESY**

### **EMITENT**

**Šantovka Finance s.r.o.**  
tř. Kosmonautů 1221/2a  
779 00 Olomouc  
Česká republika

### **ARANŽÉR**

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

### **MANAŽER**

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

## **ADMINISTRÁTOR, PLATEBNÍ AGENT A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ**

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

## **PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA**

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

## **AUDITOR EMITENTA**

**Deloitte Audit s.r.o.**  
Italská 2581/67  
120 00 Praha 2  
Česká republika