

# KONCERNOVÁ SMLOUVA

uzavřená níže uvedené dne, měsíce a roku mezi:

1. **AQUAPALACE a.s.**, IČ: 291 41 729  
se sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00, zapsaná  
v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B., vložka 18793  
zastoupená Ing. Pavlem Sehnalem, jediným členem představenstva  
(dále jen „Řídící osoba“)

a

2. **Redvale a.s.**, IČ: 278 99 667  
se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním  
rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B., vložka 11878  
zastoupená Ing. Pavlem Sehnalem, předsedou představenstva  
(dále jen „Řízená osoba 1“)

a

3. **GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.**, IČ: 276 42 127  
se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním  
rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B., vložka 11435  
zastoupená Ing. Pavlem Sehnalem, předsedou představenstva  
(dále jen „Řízená osoba 2“)

(Řízená osoba 1 a Řízená osoba 2 dále společně jen jako „Řízené osoby“)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Řídící osoba je vlastníkem: (i) pozemku parc. č. St. 325 včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č.p. 138, občanská vybavenost, na tomto pozemku), (ii) pozemku parc. č. St. 326 včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, na tomto pozemku), (iii) pozemku parc. č. St. 385 včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy bez č.p./č.e., způsob využití garáž, na tomto pozemku), (iv) pozemku parc. č. St. 387 včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy bez č.p./č.e., způsob využití technická vybavenost, na tomto pozemku), (v) pozemku parc. č. St. 388 včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy bez č.p./č.e., způsob využití jiná stavba, na tomto pozemku), (vi) pozemku parc. č. St. 389 včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy bez č.p./č.e., způsob využití jiná stavba, na tomto pozemku), (vii) pozemku parc. č. St. 390 včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy bez č.p./č.e., způsob využití jiná stavba, na tomto

- pozemku), (viii) pozemku parc.č .St. 392 včetně jeho součástí (konkrétně pak budovy č.p. 137, ubytovací zařízení, na tomto pozemku), (ix) pozemku parc. č. 475/1, (x) pozemku parc. č. 476/1, vše nacházející se v kat.úz. Čestlice, obec Čestlice (dále jen „Nemovitosti“);
- (B) Nemovitosti (budovy) jsou využívány jako sportovně rekreační areál Aquapalace Praha, který se skládá s Aquapalace Hotel Prague (dále jen „Hotel“) a Aquaparku Aquapalace Praha (dále jen „Aquapark“);
- (C) Provozovatelem Hotelu je Řízená osoba 1. Provozovatelem Aquaparku je Řízená osoba 2.
- (D) Řídící osoba, Řízená osoba 1 a Řízená osoba 2 zamýšlí přijmout úvěr až do celkové výše 1,200.000.000,- Kč od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., Všeobecná úverová banka, a.s., pobočka Praha, Citibank Europe plc (dále jen „Financující banky“ a „Úvěr“). Úvěr je určen na refinancování závazků Řídící osoby a investice do dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku Řídící osoby zejména Hotelu a Aquaparku, které jsou provozovány Řízenými osobami;
- (E) Dle požadavku Financujících bank poskytnou zajištění Úvěru kromě Řídící osoby rovněž obě Řízené osoby, přičemž přijetí Úvěru poskytne Řídící osobě finanční stabilitu a možnost dále investičně rozvíjet Aquapark a Hotel pořízením nových staveb a zařízení za účelem zvýšení celkové kapacity sportovně rekreačního areálu a úrovně poskytovaných služeb, z čehož budou plynout výhody i pro Řízené osoby. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Řídící osoba není k dnešnímu dni ovládající osobou Řízených osob, jelikož v nich nemá žádnou majetkovou účast a neuplatňuje vůči nim žádný vliv. Postavení ovládající osoby vůči oběma Řízeným osobám získá Řídící osoba až uzavřením této Smlouvy a podrobením se jednotnému řízení dle níže uvedeného.

Rozhodly se smluvní strany, že nyní uzavřou tuto Koncernovou smlouvu, ve které zakotví pravidla vzájemné spolupráce, jednotného řízení a společného postupu při přijetí Úvěru, úlohy jednotlivých smluvních stran při provozování a spravování Hotelu a Aquaparku, podíl smluvních stran na zajištění Úvěru, budoucím rozvoji Aquaparku a Hotelu a činění strategických obchodních rozhodnutí za účelem zvýšení úrovně poskytovaných služeb, jejich rozsahu a ziskovosti.

## 1. PŘIJETÍ ÚVĚRU

- 1.1. Úvěr bude poskytnut na základě Smlouvy o úvěru, která bude uzavřena mezi Řídící osobou, Řízenými osobami a Financujícími bankami (dále jen „Smlouva o úvěru“). Základní podmínky Úvěru jsou uvedeny v příloze č. 1 k této Smlouvě. Smluvní strany budou vlastní text Smlouvy o úvěru vyjednávat společně s tím, že jednáním s Financujícími bankami pověřují Řízené osoby Řídící osobu. Uzavření Smlouvy o úvěru se předpokládá nejpozději do konce roku 2016.



- 1.2. Řídící a Řízené osoby budou vzájemně spolupracovat tak, aby po podpisu Smlouvy o úvěru došlo k bezodkladnému splnění odkládacích podmínek čerpání Úvěru. Řídící osoba zajistí: (i) předchozí schválení finančních dokumentů (jak budou tyto definovány ve Smlouvě o úvěru) (dále jen „**Finanční dokumenty**“) představenstvem a dozorčí radou, (ii) souhlas jediného společníka učiněný v působnosti valné hromady se zřízením zajištění Úvěru požadovaného Smlouvou o úvěru, (iii) vystavení blankosměnky vlastní k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů a uzavření související dohody o vyplňovacím právu směnečném, (iv) uzavření dohody o přímé vykonatelnosti v případě nesplnění závazků z Finančních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, (v) ve spolupráci s Řízenými osobami uzavření Patronátní dohody mezi společnostmi SPGroup, a.s., IČ: 630 78 571, se sídlem Masarykovo nábřeží 235/28, Praha 1, PSČ: 110 00, Financujícími bankami, Řídící osobou a Řízenými osobami ohledně podřízení pohledávek věřitelů Řídící osoby a Řízených osob pohledávkám z Finančních dokumentů, (vi) uzavření Smlouvy o zajišťovacím postoupení obchodních pohledávek, na základě které budou postoupeny pohledávky z obchodního styku Řídící osoby k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů, (vii) uzavření Zástavní smlouvy k nemovitostem uvedeným výše v písm. A) této Smlouvy k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů, (viii) uzavření Zástavní smlouvy k pohledávkám z bankovních účtů Řídící osoby k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů, (ix) uzavření Zástavní smlouvy k pohledávkám z pojistného plnění z pojištění uzavřeného Řídící osobou k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů, (x) uzavření Zástavní smlouvy k závodu a technologii Řídící osoby používané k zajištění provozu Aquaparku a Hotelu k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů, (xi) vyhotovení právních posudků advokátních kanceláří Financujících bank a Řídící osoby a Řízených osob vyžadovaných Smlouvou o úvěru.
- 1.3. Řízená osoba 1 za účelem splnění odkládacích podmínek čerpání Úvěru zajistí: (i) předchozí schválení Finančních dokumentů představenstvem a dozorčí radou, (ii) souhlas jediného společníka učiněný v působnosti valné hromady se zřízením zajištění Úvěru požadovaného Smlouvou o úvěru, (iii) vystavení blankosměnky vlastní k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů a uzavření související dohody o vyplňovacím právu směnečném, (iv) uzavření dohody o přímé vykonatelnosti v případě nesplnění závazků z Finančních dokumentů nebo v souvislosti s nimi, (v) ve spolupráci S Řídící osobou a Řízenou osobou 2 uzavření Patronátní dohody mezi společnostmi SPGroup, a.s., IČ: 630 78 571, se sídlem Masarykovo nábřeží 235/28, Praha 1, PSČ: 110 00, Financujícími bankami, Řídící osobou a Řízenými osobami ohledně podřízení pohledávek věřitelů Řídící osoby a Řízených osob pohledávkám z Finančních dokumentů, (vi) uzavření Smlouvy o zajišťovacím postoupení obchodních pohledávek, na základě které budou postoupeny pohledávky z obchodního styku Řízené osoby 1 k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů, (vii) uzavření Zástavní smlouvy k pohledávkám z bankovních účtů Řízené osoby 1 k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů.
- 1.4. Řízená osoba 2 za účelem splnění odkládacích podmínek čerpání Úvěru zajistí: (i) předchozí schválení Finančních dokumentů představenstvem a dozorčí radou, (ii) souhlas valné hromady se zřízením zajištění Úvěru požadovaného Smlouvou o úvěru, (iii) vystavení blankosměnky vlastní k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů a uzavření související dohody o vyplňovacím právu směnečném, (iv) uzavření dohody o přímé vykonatelnosti v případě nesplnění závazků z Finančních dokumentů nebo



v souvislosti s nimi, (v) ve spolupráci s Řídící osobou a Řízenou osobou 1 uzavření Patronátní dohody mezi společnostmi SPGroup, a.s., IČ: 630 78 571, se sídlem Masarykovo nábřeží 235/28, Praha 1, PSČ: 110 00, Financujícími bankami, Řídící osobou a Řízenými osobami ohledně podřízení pohledávek věřitelů Řídící osoby a Řízených osob pohledávkám z Finančních dokumentů, (vi) uzavření Smlouvy o zajišťovacím postoupení obchodních pohledávek, na základě které budou postoupeny pohledávky z obchodního styku Řízené osoby 2 k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů, (vii) uzavření Zástavní smlouvy k pohledávkám z bankovních účtů Řízené osoby 2 k zajištění pohledávek z Finančních dokumentů.

- 1.5. Smluvní strany se zavazují, že vyvinou veškeré úsilí, které na nich lze rozumně požadovat (včetně poskytnutí veškeré nutné součinnosti) potřebné k tomu, aby došlo ke splnění odkládacích podmínek čerpání Úvěru. Smluvní strany vyhotoví bez zbytečného odkladu veškeré dokumenty a opatří veškerá potvrzení a souhlasy vyžadované Financujícími bankami nutná ke splnění odkládacích podmínek čerpání Úvěru, a to i nad rámec dokumentů výše uvedených.

## **2. ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU ŘÍZENÝMI OSOBAMI**

- 2.1. Řízené osoby poskytnou na žádost Řídící osoby zajištění úvěru, které bude realizováno prostřednictvím uzavření zajišťovacích dokumentů ve smyslu Smlouvy o úvěru, které jsou uvedeny v čl. 1.3. a 1.4. této Smlouvy; nadto poskytnou Řízené osoby i další zajištění, pokud bude takové zajištění požadováno Financujícími bankami dle Smlouvy o úvěru (dále jen „Zajištění úvěru“).
- 2.2. Smluvní strany uvádějí, že poskytnutí zajištění Úvěru Řízenými osobami je v dlouhodobém zájmu jak Řídící osoby, tak Řízených osob, neboť umožní čerpat finanční prostředky určené na investice do Aquaparku a Hotelu a splacení stávajících závazků Řídící osoby, což povede k větší finanční stabilitě celého podnikatelského uskupení a umožní provést významné investice do rozšíření a zkvalitnění služeb poskytovaných Řízenými osobami prostřednictvím provozování koncernových závodů - Hotelu a Aquaparku. Smluvní strany předpokládají, že v důsledku přijetí Úvěru dojde v dlouhodobém horizontu ke zvýšení dosahovaných hospodářských výsledků všech členů koncernu.
- 2.3. V případě vzniku újmy Řízeným osobám v důsledku poskytnutí Zajištění úvěru, která by ohrozila platební schopnost Řízených osob, uhradí tuto újmu Řídící osoba, a to v rozsahu, v jakém nebyla vzniklá újma vyrovnána výhodami plynoucími ze členství Řízených osob v koncernu.

## **3. JEDNOTNÉ ŘÍZENÍ, DLOUHODOBÝ KONCERNOVÝ ZÁJEM**

- 3.1. Smluvní strany prohlašují, že Řízené osoby budou podrobeny jednotnému řízení ve smyslu § 79 odst. 2 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „ZOK“) ze strany Řídící osoby, za účelem zajištění dlouhodobého a koncepčního rozvoje sportovně rekreačního areálu

Aquapalace Praha jak v oblasti poskytování hotelových služeb, tak v oblasti provozování Aquaparku a poskytování souvisejících wellness služeb.

- 3.2. Řídící osoba bude prosazovat svůj vliv na závody Řízených osob v oblastech: (i) jmenování osob odpovědných za řízení obchodních závodů Řízených osob, (ii) rozhodování o strategických otázkách dalšího provozování a rozvoje koncernových závodů Řízených osob, (iii) rozhodování o otázkách souvisejících s přijetím a splácením Úvěru a jednáním s Financujícími bankami, (iv) rozhodování o refinancování existující zadluženosti Řízených osob (včetně Úvěru), (v) pořízení nového dlouhodobého hmotného nebo nehmotného majetku za použití finančních prostředků pocházejících z Úvěru nebo z vlastních zdrojů Řídící osoby.
- 3.3. Řídící osoba bude uskutečňovat jednotné řízení Řízených osob v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK, zejména v souladu s § 72 a 79 ZOK, a to v dlouhodobém zájmu celého koncernu, kterým je dlouhodobý a stabilní rozvoj celého sportovně rekreačního areálu Aquapalace Praha v komplexním rozsahu, (nikoli pouze některé jeho části či zaměření).
- 3.4. Řízené osoby nepodléhají jednotnému řízení Řídící osoby v oblastech nesouvisejících s prosazováním výše uvedeného koncernového zájmu celé skupiny. Řídící osoba prohlašuje, že má zájem na sjednání nového úvěru sloužícího k refinancování Úvěru bez poskytnutí jakéhokoli zajištění ze strany Řízených osob v horizontu dvou let ode dne posledního čerpání Úvěru.
- 3.5. Existenci koncernu mezi smluvními stranami této Smlouvy zveřejní smluvní strany společným prohlášením umístěným na internetových stránkách: [www.aquapalace.cz](http://www.aquapalace.cz), které jsou společnými stránkami Řízených osob a [www.aquapalacehotel.cz](http://www.aquapalacehotel.cz).

#### **4. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ**

- 4.1. Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do doby zániku posledního práva některé z Financujících bank představujícího Zajištění úvěru, nejpozději do 31. prosince 2022.
- 4.2. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
- 4.3. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemně, písemným dodatkem podepsaným všemi smluvními stranami.
- 4.4. Bude-li v souvislosti s touto Smlouvou doručováno smluvním stranám, bude jim doručováno na adresy uvedené shora v záhlaví této Smlouvy u adresované smluvní strany. V případě pochybností o doručení písemnosti se má za to, že písemnost je doručena desátým dnem po jejím prokazatelném předání k poštovní přepravě.
- 4.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden originál. Jakékoli opravy textu platí jen, byly-li všemi účastníky parafovány.

4.6. Součástí této Smlouvy jsou její následující přílohy:

1. Podmínky Úvěru (Termsheet);

V Praze dne 01.09.2016



---

**AQUAPALACE a.s.**  
Ing. Pavel Sehnal  
jediný člen představenstva



---

**Redvale a.s.**  
Ing. Pavel Sehnal  
předseda představenstva



---

**GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.,**  
Ing. Pavel Sehnal  
předseda představenstva



## Souhrn podmínek financování v celkové výši CZK 1,200,000,000

pro společnost

### AQUAPALACE, a.s.

*Tento Souhrn podmínek financování nezakládá závazek Věřitelů (jak definováno níže) k poskytnutí financování. Jakýkoliv takový případný závazek je podmíněn uzavřením uspokojivé Finanční dokumentace (jak definováno níže).*

#### ČÁST 1

#### STRANY A POPIS TRANSAKCE

Dlužník	AQUAPALACE, a.s.
Spoludlužníci	Redvale a.s. (RDV), GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GMF), bez práva čerpat Úvěry
Skupina	Dlužník a Spoludlužníci
Sponzor	Ing. Pavel Sehnal (*1.7.1964)
Garantor	MARIE GROUP s.r.o., IČO 26426561
Existující zadluženost	Veškerá současná (i) finanční zadluženost (mj. úvěry, půjčky, dluhopisy, ...) poskytnutá Dlužníkovi a/nebo Spoludlužníkům převážně Sponzorem nebo jím vlastněnými společnostmi (vč. příplatků mimo základní kapitál) a (ii) zadluženost Skupiny u ČSOB Leasing, a.s. ve výši max. 4 mil CZK
Transakce	Refinancováním části Existující zadluženosti / Financování investičních potřeb Dlužníka
Fúze	Fúze Dlužníka a Garantora, přičemž nástupnickou společností bude Dlužník.
Věřitelé	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ("UCB"), VUB, a.s. („VUB Bratislava“), VUB, a.s., pobočka Praha („VUB Praha“), Citibank Europe plc, organizační složka („Citi“)
Aranžér / Koordinátor	UCB
Agent / Agent pro zajištění	UCB
Datum podpisu	Datum podpisu Finanční dokumentace (jak definováno níže).

#### ČÁST 2

#### ÚVĚROVÉ LINKY

Forma financování	A: dlouhodobý amortizovaný komitovaný úvěr B: dlouhodobý amortizovaný komitovaný úvěr (možno změnit část / celý na nekomitovaný v závislosti na volbě Dlužníka) C: treasury linka
-------------------	---

<b>Účel úvěru</b>	A: refinancování části Existující zadluženosti Dlužníka B: financování investičních potřeb Dlužníka / fundování Rezervních účtů C: zajištění úrokového rizika
<b>Částka úvěru</b>	A: CZK 1.000.000.000,- B: CZK 200.000.000,- C: EUR 800.000,- (interní technický limit)
<b>Participace věřitelů</b>	A, B: 55 % UCB, 20 % Citi, 17,5 % VUB Praha, 7,5 % VUB Bratislava (pro rata na úvěrech A a B) C: 100% UCB
<b>Měna</b>	A, B: CZK C: EUR
<b>Způsob a Období čerpání</b>	A: dvoufázově, max. 6 měsíců po Datu podpisu B: postupně ve více tranších v objemu min. 10 mil CZK, max. 3 roky po Datu podpisu C: n/a
<b>Konečná splatnost</b>	A: max. 5 let po Datu podpisu (podkladová splatnost 15 let) B: max. 5 let po Datu podpisu (podkladová splatnost 15 let) C: n/a

**Splácení**

A: čtvrtletní splátky ve výši podle níže uvedené tabulky s podkladovou splatností 15 let od Data podpisu, 1. splátka nejpozději 6 měsíců od Data podpisu, nesplacená část po 15 letech ve výši CZK 200.000.000,-

Rok splácení	% ročně splatné jistiny*
1. – 5. rok	6 %
6. – 10. rok	6,7 %
11. – 15. rok	7,3 %

\* výše jednotlivých kvartálních splátek může být upravena podle sezónnosti

B: čtvrtletní lineární splátky s podkladovou splatností 15 let od Data podpisu  
C: n/a

**Povinné předčasné splátky**

Dlužník je povinen provést předčasnou splátku:

- 1) pokud dojde ke změně vlastnictví Dlužníka;
- 2) z pojistných plnění, která nebudou použita k obnově předmětných aktiv, nebude-li individuálně dohodnuto jinak;
- 3) v případě prodeje svých aktiv v ročním úhrnu přesahujícím 10 mil CZK.

Předčasné splátky budou účtovány tzv. odzadu snižováním posledních splátek podle platného splátkového kalendáře a postupně ve prospěch jednotlivých úvěrů následovně: A, B.

**Dobrovolné předčasné splátky**

Dlužník může provést předčasnou splátku ve výši min. CZK 5.000.000,- nebo celých násobků této částky, pokud předčasnou splátku oznámí Agentovi min. 20 pracovních dní předem. Předčasné splátky provedené jindy než na konci úrokového období budou zatíženy tzv. náklady za přerušení (breakage costs).

Předčasné splátky budou účtovány tzv. odzadu snižováním posledních splátek podle platného splátkového kalendáře a postupně ve prospěch jednotlivých úvěrů následovně: A, B.

V případě předčasné splátky realizované z jiných zdrojů než jsou zdroje Skupiny (např. refinancování třetí stranou) v období do 12 měsíců od Data podpisu bude Dlužníkovi účtován poplatek ve výši 2 % z takové splátky.

V případě, že Dlužník po 12ti měsících od Data podpisu obdrží závaznou alternativní nabídku financování, zavazuje se poskytnout Věřitelům možnost takovou nabídku



parametricky dorovnat (right-to-match opce).

### ČÁST 3 CENOVÉ PODMÍNKY

<b>Úrokové období</b>	A, B: 3 měsíce C: n/a												
<b>Splatnost úroků</b>	A, B: kvartálně na konci každého úrokového období C: n/a												
<b>Úroková sazba</b>	A, B: 3M PRIBOR + Marže (v případě 3M PRIBOR < 0 % bude aplikována sazba 0 %) C: n/a												
<b>Marže</b>	A, B: Do provedení Fúze 2,80 % p.a., dále bude Marže stanovena dle a) poměru Net Financial Debt / EBITDA nebo b) výše ukazatele DSCR podle následující matice: <table border="1" data-bbox="574 824 1193 943"> <thead> <tr> <th>NFD / EBITDA (x)</th> <th>DSCR (x)</th> <th>Marže (% p.a.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><math>5,75 &lt; x \leq 7,5</math></td> <td><math>1,20 &lt; x \leq 1,45</math></td> <td>2,60</td> </tr> <tr> <td><math>3,5 &lt; x \leq 5,75</math></td> <td><math>1,45 &lt; x \leq 1,70</math></td> <td>2,40</td> </tr> <tr> <td><math>x \leq 3,5</math></td> <td><math>1,70 &lt; x</math></td> <td>2,20</td> </tr> </tbody> </table> <p>Výše čisté zadluženosti bude pro účely určení Marže testována jednou ročně na základě auditovaných finančních výkazů Dlužníka a Spoludlužníků a předložení finančního reportingu Skupiny na konsolidované bázi. Výchozí marže bude odpovídat nejvyšší hodnotě z výše uvedené matice.</p> <p>V případě stanovení Marže podle ukazatele DSCR bude uvažována vždy dluhová služba na 12ti měsíční bázi.</p>	NFD / EBITDA (x)	DSCR (x)	Marže (% p.a.)	$5,75 < x \leq 7,5$	$1,20 < x \leq 1,45$	2,60	$3,5 < x \leq 5,75$	$1,45 < x \leq 1,70$	2,40	$x \leq 3,5$	$1,70 < x$	2,20
NFD / EBITDA (x)	DSCR (x)	Marže (% p.a.)											
$5,75 < x \leq 7,5$	$1,20 < x \leq 1,45$	2,60											
$3,5 < x \leq 5,75$	$1,45 < x \leq 1,70$	2,40											
$x \leq 3,5$	$1,70 < x$	2,20											
<b>Úrokové zajištění</b>	C: n/a Nejpozději do 31.12.2017 je Dlužník povinen uzavřít s UCB úrokové zajištění sazby 3M PRIBOR odpovídající minimálně 50 % načerpané částky úvěru minimálně do data Konečné splatnosti. Konkrétní forma zajištění bude předem dohodnuta mezi Dlužníkem a UCB.												
<b>Závazková provize</b>	A: 0,50 % p.a. B: 0,40 % p.a. (v případě, že linka bude nekomitovaná: 0%)												
<b>Poplatek za zpracování úvěru</b>	A: 0,30 % z Částky úvěru (1/2 splatná před prvním čerpáním, zbytek 1 rok po Datu podpisu) B: 0,10 % z Částky úvěru (splatná s první částí Poplatku za zpracování úvěru A) C: n/a												
<b>Agentský poplatek</b>	CZK 100,000 / rok												

### ČÁST 4 OSTATNÍ PODMÍNKY

<b>Finanční dokumentace</b>	Úvěrová a zajišťovací dokumentace bude připravena právním poradcem Věřitelů dle standardů LMA.
<b>Zajištění</b>	Společné pro Úvěry A, B a C: (i) zástavní právo k movitému a nemovitému majetku Dlužníka (zejm. budovy

aquaparku, hotelu a garáží vč. jejich technologického vybavení a sousedící pozemky v areálu v Čestlicích) v prvním pořadí vč. zápisu věcných práv zákazu zatížení a zcizení – případně zástavní právo k nově nabytému majetku bude opakovaně zřizováno v ročním intervalu vždy nejpozději k 30.11.;

- (ii) zástavní právo k pohledávkám z pojistného plnění;
- (iii) zástavní právo / zajišťovací postoupení obchodních pohledávek Dlužníka a Spoludlužníků;
- (iv) zástavní právo ke všem bankovním účtům Dlužníka a Spoludlužníků;
- (v) zástavní právo k závodům Dlužníka a Spoludlužníků;
- (vi) bianko směnka Dlužníka a Spoludlužníků;
- (vii) podřízení zbývající části Existující zadluženosti nerefinancované Úvěrem A vyjma závazků vůči ČSOB Leasing, a.s.;
- (viii) zástavní právo k nerefinancovaným pohledávkám věřitelů z Existující zadluženosti (vyjma ČSOB Leasing, a.s.), vč. zástavního práva k dluhopisům;
- (ix) dohoda o přímé vykonatelnosti;
- (x) finanční záruka vystavená Garantorem (pokud již neproběhla Fúze).

#### Odkládací podmínky čerpání

Obvyklé pro transakce tohoto typu a další dle uvážení Věřitelů, zejména však následující:

*Pro čerpání Úvěru A do částky 250 mil CZK:*

- (i) Úvěrová a zajišťovací dokumentace uzavřena ve formě a obsahu uspokojivém pro Věřitele;
- (ii) Platnost a účinnost zajišťovacích smluv, zápis Zajištění v relevantních registrech (vč. zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí);
- (iii) Předložení dokumentů potvrzujících oprávnění zástupců Dlužníka a Spoludlužníků k právním úkonům spojeným s podpisem úvěrové a zajišťovací dokumentace a následným právním úkonům;
- (iv) Předložení relevantních korporátních souhlasů Dlužníka, Spoludlužníků a poskytovatelů Zajištění;
- (v) Předložení relevantních dokumentů prokazujících vznik a existenci Existující zadluženosti (např. smlouvy o půjčce, emisní podmínky, aj.)
- (vi) Finanční plán Skupiny uspokojivý pro Věřitele;
- (vii) Stnd. právní posudky od právního poradce Dlužníka ve formě a obsahu uspokojivém pro Věřitele;
- (viii) Stnd. právní posudky od právního poradce Věřitelů ve formě a obsahu uspokojivém pro Věřitele;
- (ix) Předložení právní, finanční, daňové a technologické due diligence zprávy uspokojivé pro Věřitele;
- (x) Předložení pojistné smlouvy akceptovatelné pro Věřitele (pojišťovna mimo skupinu Sponzorem vlastněných společností);
- (xi) Předložení dokumentů prokazujících, že Dlužník ani Spoludlužníci nejsou součástí žádného cash-poolingu;
- (xii) Předložení akceptovatelného tržního ocenění areálu Aquapalace Čestlice vč. ocenění při alternativním využití;
- (xiii) Nedošlo k žádnému Případu porušení ani takový Případ porušení nehrozí a ani k němu nedojde v důsledku čerpání;
- (xiv) Úhrada veškerých splatných poplatků a nákladů.

*Pro čerpání Úvěru A nad částku 250 mil CZK:*

- (i) realizace Fúze vč. zápisu do obchodního rejstříku;
- (ii) zřízení zástavního práva k nemovitému majetku Dlužníka (jako nástupnické společnosti) vč. zápisu zástavního do katastru nemovitostí.



**Dále pro čerpání Úvěru B:**

- (i) Předložení finančních výkazů členů Skupiny (resp. finančního reportingu) potvrzujících, že auditovaná EBITDA Skupiny je větší než 152,5 mil CZK do částky čerpání 100 mil CZK, resp. 165 mil CZK pro čerpání nad 100 mil CZK;
- (ii) Předložení Věřiteli požadované dokumentace a finančních projekcí ve vztahu k plánovaným investicím;
- (iii) Potvrzení technického poradce Věřitelů, že Dlužník provedl sanaci / opravu:
  - a. veškerých průsaků do 1. PP areálu aquaparku,
  - b. hromosvodu v souladu s normou ČSN EN 62 305,
 to vše identifikováno v technické due diligence od spol. Arcadis.

**Rezervní účty**

Dlužník je povinen vést následující rezervní účty:

- DSRA rezervní účet dluhové služby ve výši min. 3-měsíční dluhové služby Dlužníka pro následující období; účet bude nadotován pravidelnými kvartálními přiděly tak, aby zůstatek účtu dosáhl požadované výše nejpozději 2 roky od Data podpisu
- MRA rezervní účet na opravy a investice bude dotován pravidelnými kvartálními přiděly tak, aby zůstatek účtu dosáhl na konci každého čtvrtletí požadované výše podle tabulky uvedené v Příloze 1 této nabídky, nebude-li s Věřiteli individuálně dohodnuto jinak

Rezervní účty mohou být dotovány z čerpání úvěru B.

**Prohlášení a záruky**

Dlužník a Spoludlužníci budou činit prohlášení obdobné pro transakce tohoto typu a další dle uvážení Věřitelů, zejména však následující:

- (i) Zachování právní existence;
- (ii) Provozování podnikatelské činnosti v souladu s právními předpisy;
- (iii) Podepsání Finanční dokumentace a plnění z ní plynoucích závazků neporušuje právo, zakládající dokumenty, interní předpisy, existující smlouvy či jakékoli jiné dokumenty, které jsou pro Dlužníka a/nebo Spoludlužníky závazné;
- (iv) Nejsou nutná žádná další jiná než dosud obdržená vládní či regulatorní povolení či souhlas třetích stran;
- (v) Všechny souhlasy orgánů Dlužníka a/nebo Spoludlužníků nezbytné k podpisu, platnosti, závaznosti a vymahatelnosti úvěrové dokumentace a platnému zřízení Zajištění byly řádně vydány a jsou platné;
- (vi) Finanční dokumentace je v souladu s právními předpisy, platná, závazná a právně vynutitelná;
- (vii) Proti Dlužníkovi a/nebo Spoludlužníkům není vedeno nebo nehrozí žádné soudní nebo správní řízení, jež by mohlo mít podstatný negativní vliv na příjmy, podnikatelskou činnost, majetek, finanční (či jinou) situaci nebo výhledy Dlužníka a/nebo Spoludlužníků nebo na platnost, závaznost a vynutitelnost úvěrové dokumentace, vyjma těch, na které budou Věřitelé výslovně upozorněni;
- (viii) Úplnost a přesnost finančních výkazů;
- (ix) Neexistuje ani nebude existovat žádné jiné než úvěrovou dokumentací povolené zajištění závazků Dlužníka a/nebo Spoludlužníků;
- (x) Neexistuje ani nebude existovat žádné jiné zadlužení s výjimkou residuální části Existující zadluženosti, která bude podřízena;
- (xi) Dlužník a/nebo Spoludlužníci nejsou předluženi a/nebo v úpadku;
- (xii) Nevznikl ani nehrozí vznik Případu porušení smlouvy;
- (xiii) Pravdivost, úplnost a přesnost všech údajů poskytnutých Dlužníkem a/nebo Spoludlužníky.

**Informační povinnosti**

Obvyklé pro transakce tohoto typu a další dle uvážení Věřitelů, zejména však následující:

- (i) Čtvrtletní finanční reportingu Dlužníka a Spoludlužníků na individuální i konsolidované bázi za aktuální účetní období a na 12ti měsíční klouzavé bázi (na

konci každého účetního období potvrzený auditorem akceptovatelným pro Věřitele);

- (ii) Roční auditované finanční výkazy Dlužníka a Spoludlužníků (auditované jedním auditorem akceptovatelným pro Věřitele);
- (iii) Certifikát o plnění Finančních závazků (jak definováno dále);
- (iv) Oznámení Případu porušení nebo hrozícího Případu porušení;
- (v) Oznámení o soudních sporech;
- (vi) Oznámení o pojistné události;
- (vii) Do konce každého kalendářního roku aktualizovaný finanční plán Skupiny na období alespoň do Konečné splatnosti Úvěru A.

#### Finanční závazky

- (i) Ukazatel čisté zadluženosti (Net Financial Debt / EBITDA) v roce 2016 max. 7,5 a dále klesající vždy o 0,4 každý kalendářní rok;
- (ii) DSCR min. 1,20;
- (iii) CAPEX max. 20 mil CZK / rok (do limitu nebudou započítávány CAPEX financované úvěrem B nebo z MRA);
- (iv) LTV:
  - a. UCB: max. 75 % (podle interního ocenění UCB),
  - b. VUB: max. 70 % (podle akceptovatelného tržního ocenění),
  - c. Citi: max. 75 % (podle akceptovatelného tržního ocenění).

Ukazatelé budou testovány čtvrtletně na bázi posledních 12ti měsíců na základě čtvrtletního finančního reportingu Skupiny a jednou ročně na základě auditovaných výkazů.

Definice ukazatelů a EBITDA budou rozpracovány ve Finanční dokumentaci. Ukazatel čisté zadluženosti nebude obsahovat Věřitelům podřízenou zadluženost. EBITDA bude očištěna o mimořádné výnosy / náklady a položky nesouvisející s businesssem Skupiny, např. (ale nikoli výhradně) darů. Výnosy od společností z ekonomicky spjaté skupiny ovládané Sponzorem (mimo společností ve Skupině) mohou pro účely kalkulace EBITDA činit max. 5% konsolidovaných tržeb Skupiny.

Rámcové výpočty ukazatelů jsou definovány v Příloze č. 2 této nabídky.

#### Nefinanční závazky

Dlužník a Spoludlužníci budou udržovat obvyklé závazky pro transakce tohoto typu a další dle uvážení Věřitelů (včetně přiměřených lhůt k nápravě (bude-li takové porušení napravitelné) a odsouhlasených výjimek), zejména však následující:

- (i) Závazek provozovat své podnikání v souladu s právními předpisy (včetně, mimo jiné, zákonů na ochranu životního prostředí) a regulatorními ustanoveními, plnění závazků;
- (ii) Závazek splnit veškeré obchodně smluvní povinnosti;
- (iii) Omezení změn v předmětu podnikání;
- (iv) Závazek zachovávat právní formu a status;
- (v) Závazek udržovat v pořádku účetní knihy a záznamy;
- (vi) Závazek platit daně a jiné finanční závazky a řádně vymáhat své pohledávky;
- (vii) Závazek bez předchozího souhlasu Věřitelů nerozdělit se, nesplynout ani se nesloučit s žádnou právnickou osobou, neprodat ani jinak nepřevést více než 5% svých celkových aktiv;
- (viii) Závazek nezískávat jakékoliv nové financování v jakékoli formě (vč. leasingu), vyjma financování od Sponzora či jím vlastněných společností, které bude podřízené Úvěrům;
- (ix) Závazek neposkytnout žádnou půjčku, úvěr, zajištění závazku, záruku, aval směnky, slib odškodnění, zástavní právo vyjma běžného obchodního styku;
- (x) Omezení prodeje aktiv a divestic;
- (xi) Závazek bez souhlasu Věřitelů nevyplatit dividendu ani jiné obdobné plnění vyjma management fee ve výši max. 20 mil CZK ročně (konsolidovaně za Skupinu);



- (xii) Závazek udržovat pojištění majetku s pojistnými limity odpovídající min. účetní (IFRS) hodnotě aktiv Dlužníka u pojišťovny akceptovatelné pro Věřitele a nespádající do skupiny Sponzorem vlastněných společností;
- (xiii) Závazek Dlužníka a Spoludlužníků vést veškerý platební styk a realizovat další bankovní operace vč. operací na finančním trhu přes účty vedené u Věřitelů;
- (xiv) Postavení pari passu;
- (xv) Závazek Dlužníka do 6 měsíců po Datu podpisu odstranit všechny „red-flags“ (problémy s vysokou prioritou) uvedené v technické DD od Arcadisu vyjma těch, které je Dlužník povinen odstranit jako podmínku pro čerpání úvěru B (splnění této podmínky musí být potvrzeno technickým poradcem Věřitelů);
- (xvi) Závazek Dlužníka do 6 měsíců od Data podpisu realizovat Fúzi vč. jejího zápisu do obchodního rejstříku;
- (xvii) Závazek Dlužníka jako nástupnické společnosti neprodleně po Fúzi zřídit nové zástavní právo k nemovitostem;
- (xviii) Závazek Dlužníka a Spoludlužníků nebyt členy žádné cash-poolingové struktury, vyjma případného cash-poolingu ve Skupině;
- (xix) Závazek Dlužníka zajistit aktualizaci tržního ocenění areálu Aquapalace Čestlice min. 1x za dva roky (bude-li vyžadováno Věřiteli).

#### Případy porušení

Obvyklé pro transakce tohoto typu a další dle uvážení Věřitelů (včetně přiměřených lhůt k nápravě (bude-li takové porušení napravitelné) a odsouhlasených výjimek), zejména však následující:

- (i) Neuhrazení řádně a včas jistiny, úroku, nebo jakékoli jiné částky splatné na základě úvěrové dokumentace;
- (ii) Jakékoli Prohlášení nebo záruka se ukáže nebo stane nepravdivou, neúplnou nebo zavádějící;
- (iii) Případ porušení Finančních a Nefinančních závazků;
- (iv) Konkurz, vyrovnání, úpadek, rozdělení, fúze, převzetí jmění hlavním akcionářem, zrušení s likvidací nebo bez likvidace, nebo k části příjmů či aktiv bude zřízeno zástavní právo nebo nařízen výkon rozhodnutí vztahující se k osobě Dlužníka a/nebo Spoludlužníků;
- (v) Vznik případu křížového neplnění (cross default) závazků;
- (vi) Finanční dokumentace přestane být právně vymahatelnou nebo se dostane do rozporu s právními předpisy;
- (vii) Dle názoru Věřitelů dojde k jakékoli změně hospodářské, finanční nebo jiné situace nebo výhledech Skupiny, která by mohla dle názoru Věřitelů podstatným způsobem snížit schopnost Dlužníka a/nebo Spoludlužníků plnit závazky vyplývající z Finanční dokumentace;
- (viii) Sponzor přestane přímo či nepřímo vlastnit 100% akcií Dlužníka a/nebo Spoludlužníka RDV a nebo 91% akcií Spoludlužníka GMF bez přechozího souhlasu Věřitelů.

V případě nastání Případu porušení budou Věřitelé oprávněni mimo jiné požadovat úplné splacení všech Úvěrů.

#### Převoditelnost

Věřitel bude mít právo v plném rozsahu nebo zčásti postoupit nebo převést svá práva a závazky vyplývající z úvěrové dokumentace na jinou banku nebo jinou finanční instituci se sídlem v EU vč. postoupení nebo převodů na spřízněnou osobu Věřitele, jiného Věřitele nebo spřízněnou osobu takového Věřitele.

Věřitel bude mít právo v plném rozsahu nebo zčásti postoupit nebo převést svá práva a závazky vyplývající z úvěrové dokumentace na jinou třetí osobu v případě, že nastal a trvá Případ porušení.

#### Majoritní věřitelé

Věřitelé, kteří mají alespoň 81 % podíl na agregované částce Úvěru A a Úvěru B.

#### Ochrana výnosu

Veškeré platby provedené v souvislosti s Úvěry budou provedeny v plné výši bez jakýchkoliv srážek z důvodu současných nebo budoucích daní, poplatků nebo povinností (kromě daně uložené a vypočtené z čistého zisku Věřitele dle předpisů

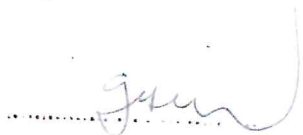
právního systému v němž vznikl nebo kde je umístěno jeho úvěrující místo). Dlužník odškodní Věřitele za ztráty vzniklé zaplacením srážkové či jiné daně Věřitelem.

Náklady	Dlužník uhradí nebo odškodní veškeré náklady a výdaje (včetně DPH) Věřiteli v průběhu vyjednávání a přípravy Finanční dokumentace, zejména pak náklady právních, daňových a technických poradců, notářů apod. Najímání poradců Věřiteli bude provedeno v koordinaci a se souhlasem Dlužníka
Rozhodné právo	Právo České Republiky
Jurisdikce	Soudy České Republiky
Jazyk	Český
Důvěrnost	Tato nabídka a veškeré její části jsou přísně tajné a určeny výhradně pro Dlužníka a Sponzora a nesmějí být zpřístupněny třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Věřitelů.
Platnost nabídky	Tato nabídka je platná do 30.9.2016.

V Praze dne 1. srpna 2016

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

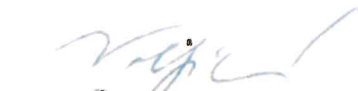
  
**Tomáš Valeš**  
 na základě pověření / authorized representative




VÚB, a.s.  
  
**Pavel Hajdu, MBA**  
 Head of Corporate Banking  
 Products Department  
 VÚB, a.s., pobočka Praha

**Jiří Gebhart**  
 na základě pověření / authorized representative:  
  
 Ing. Tomáš Frič  
 ředitel odboru Domácí klienti a Inštituce

  
**Stefano Burani**  
 Executive Director  
 General Manager - Prague Branch  
 Citibank Europe plc, organizační složka

  
**Današe Volfiková**  
 Provozní ředitelka  
 Head of Operations

  
**Miroslav Stříbrný**  
 Miroslav Stříbrný  
 NA ZÁKLADĚ PÍSEMNÉ MOCI

DŮVĚRNĚ



**Příloha 1: Minimální zůstatek MRA**

Datum	Minimální zůstatek
30.9.2016	2 125 000 Kč
31.12.2016	4 250 000 Kč
31.3.2017	6 375 000 Kč
30.6.2017	8 500 000 Kč
30.9.2017	10 625 000 Kč
31.12.2017	12 750 000 Kč
31.3.2018	14 875 000 Kč
30.6.2018	17 000 000 Kč
30.9.2018	18 500 000 Kč
31.12.2018	20 000 000 Kč
31.3.2019	22 000 000 Kč
30.6.2019	4 000 000 Kč
30.9.2019	6 000 000 Kč
31.12.2019	8 000 000 Kč
31.3.2020	8 916 667 Kč
30.6.2020	2 333 333 Kč
30.9.2020	3 250 000 Kč
31.12.2020	4 166 667 Kč

Datum	Minimální zůstatek
31.3.2021	5 083 333 Kč
30.6.2021	6 000 000 Kč
30.9.2021	6 916 667 Kč
31.12.2021	7 833 333 Kč
31.3.2022	8 750 000 Kč
30.6.2022	9 666 667 Kč
30.9.2022	10 583 333 Kč
31.12.2022	11 500 000 Kč
31.3.2023	12 062 500 Kč
30.6.2023	1 625 000 Kč
30.9.2023	2 187 500 Kč
31.12.2023	2 750 000 Kč
31.3.2024	3 312 500 Kč
30.6.2024	3 875 000 Kč
30.9.2024	4 437 500 Kč
31.12.2024	5 000 000 Kč
31.3.2025	5 000 000 Kč
a dále	5 000 000 Kč

**Příloha 2: Rámcové výpočty finančních ukazatelů**

EBITDA = provozní výsledek hospodaření + odpisy +/- mimořádné náklady a výnosy jednorázové povahy či přímo nesouvisející s činností Skupiny

NFD = veškerá finanční zadluženost (bankovní úvěry, leasingy, půjčky, dluhopisy, směnky, ...) vyjma zadluženosti podřízené Věřitelům – hotovost na běžných účtech

DSCR = Volné cash flow / dluhová služba

Volné cash flow = EBITDA – CAPEX (nefinancované z MRA) – daň ze zisku – povinné příděly na Rezervní účty nefinancované z úvěru

Dluhová služba = veškeré platby jistiny a úroků vyplývající ze splácení finanční zadluženosti (na 12ti měsíční bázi)

AQUAPALACE, s.r.o.  
Janáčkovo nábřeží 1153/13  
150 00 Praha 5  
DIČ: CZ29141729