

Vážení investoři,

dovolím si Vás touto cestou oslovit jménem obchodní společnosti JTR Group a.s., IČ 072 33 698, se sídlem Brno, Masarykova 413/34, PSČ 602 00 a to v záležitosti týkající se emise tří letých dluhopisů I. emise s názvem JTR.GE.O1. Tímto dopisem bych Vás rád informoval o vývoji projektu, jenž byl financován výtěžkem emise, a současně Vám představil návrh řešení nastalé situace.

V souladu s čl. VII emisních podmínek vztahujících se k dané emisi, byl veškerý výtěžek použit na výstavbu apartmánového komplexu v Gruzii, ve městě Kobuleti. Celý apartmánový komplex je nyní ve fázi, kdy je kompletně dokončena hrubá stavba a probíhají práce v interiérech. Budovy stojící v přední části u pláže jsou téměř hotové a plynule se budou dokončovat ostatní tak, aby na příští sezónu mohl být resort otevřen. Nově se v létě začala stavět šestá budova, která náš komplex rozšíří nejen o apartmány, ale i o další restauraci a wellness. Veškeré informace a novinky nejen o projektu můžete průběžně sledovat na našich webových stránkách <https://www.magneticbeachresort.com> a sociálních sítích (Facebook, Instagram).

Jak jistě všichni víte, v březnu loňského roku nečekaně zasáhla prakticky celý svět globální pandemie SARS-COV2, která sebou přinesla řadu obtíží prakticky do všech odvětví lidské činnosti. Nevyhnula se tak ani stavebnictví a cestovnímu ruchu, kdy toto odvětví patří prakticky mezi nejvíc zasažené. Dále pak sebou přinesla fakt, že jednotlivé státy uzavřely své hranice a prakticky rok a půl bylo zcela paralyzováno cestování, které se doteď nevrátilo na úroveň před pandemií.

Právě v roce 2020 jsme měli naplánováno, že dojde ke spuštění prodeje jednotlivých apartmánových jednotek, neboť již v této době fáze výstavby pokročila do té míry, že již bylo možné apartmánové jednotky prodávat jakožto samostatnou existující věc. Cílovým segmentem zákazníků jsme mířili na středoevropské země a Rusko. Veškerý prodej však zhatila pandemie SARS-COV2, neboť na trhu existovala nejistota z budoucího vývoje a obava investorů investovat do třetích zemí a to ještě do projektu, který je spojený s cestovním ruchem. V souladu s omezeným cestováním nebylo možné též realizovat prohlídky celého komplexu. Ve finále tak byl celý prodej apartmánových jednotek o rok odložen, kdy se teprve nyní začíná znovu prodávat. Předpokladem naší společnosti pak bylo z takto získaných finančních prostředků splatit dluhopisy.

S ohledem na výše popsany stav, čelíme nyní reálné situaci, že nebude možné dodržet termín splatnosti emise dluhopisů, který byl stanoven na 25. 10. 2021. Rád bych Vás tedy požádal o součinnost, kdy bude potřeba přistoupit ke krátkodobému odložení splatnosti dluhopisů. Máme však připraveny budoucí možnosti řešení, které bychom Vám též rádi představili.

V první řadě jednáme s investorem, který je schopen odkoupit celý projekt en bloc v aktuální fázi dokončenosti, a to za pro nás výhodných finančních podmínek, kdy hodnota výtěžku vysoce pokryje hodnotu veškerých upsaných dluhopisů včetně jejich výnosu. Tudíž by došlo k tomu, že by Vaše investice byla vrácena v plné výši včetně očekávaného výnosu. Druhou variantou řešení je pak pokračovat v původním scénáři a apartmánové jednotky prodat jednotlivým investorům. Zde je očekávaná výnosnost ještě vyšší. V obou případech však budeme potřebovat získat čas navíc, neboť jsme v důsledku pandemie prakticky rok a půl ztratili. Současně se nám jako další možnost otevřela varianta refinancování celého projektu ve formě bankovního úvěru, což však pro nás zůstává až krajní variantou.

V příloze současně naleznete pozvánku na schůzi vlastníků dluhopisů, kde Vám můžeme plány budoucího vývoje blíže prezentovat a zodpovědět případné dotazy. Předmětem této schůze by mělo být mimo jiné i hlasování o změně emisních podmínek a odsouhlasení prodloužení splatnosti dluhopisů a to o maximálně jeden rok, což je pro nás doba dostatečná, i pokud bychom postupovali ve variantě prodeje jednotlivých apartmánových jednotek. V případě odsouhlasení prodloužení splatnosti je samozřejmé, že by Vám i za tento dodatečný rok náležel sjednaný výnos z dluhopisů, který by však byl vyplacen jednorázově při splatnosti dluhopisu.

Závěrem bych Vás rád ujistil, že hodnota celého realizovaného projektu v Kobuleti mnohonásobně přesahuje veškeré závazky, které byly získány na výstavbu tohoto projektu a to i za situace, kdy by došlo k prodeji v aktuální fázi výstavby. Z tohoto důvodu nebylo ze strany naší společnosti potřeba žádat o žádné pomocné instrumenty jako např. mimořádné moratorium v souvislosti s Lex covid. Je tak skutečně potřeba získat pouze čas a dokončit zahájený prodej všech bezmála 200 apartmánových jednotek.

Za společnost

Jan Nimrichter

člen správní rady

JTR Group, a.s.


JTR Group a.s.
Palác Padowetz
Masarykova 413/34, 602 00 Brno
IČO: 07233698



POZVÁNKA NA SCHŮZI VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Emitent obchodní společnost:

JTR Group a.s.

IČ 072 33 698, se sídlem Brno, Masarykova 413/34, PSČ 602 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně

oddíl B, vložka 7972

svolává

SCHŮZI VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

tří letých I. emise emitenta s názvem emise JTR.GE.01 s datem emise dluhopisů 25. 10. 2021

která se bude konat dne 19. 10. 2021 od 13:00 hodin v sídle notářské kanceláře JUDr. Lubomíra Míky, na adrese Brno, Dvořákova 646/10, PSČ 602 00

pořad jednání:

- 1) Zahájení
- 2) Volba předsedajícího a zapisovatele schůze
- 3) Informace o situaci emitenta
- 4) Rozhodnutí o změně emisních podmínek - splatnost dluhopisů
- 5) Rozhodnutí o změně emisních podmínek – výplata výnosu dluhopisů
- 6) Závěr

Informace pro vlastníky dluhopisů

1. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů je den konání schůze, tedy 19. 10. 2021.
2. Schůze vlastníků dluhopisů je oprávněna se účastnit osoba, která bude v seznamu vlastníků dluhopisů uvedena k rozhodnému dni, a to buď osobně, nebo v zastoupení zmocněncem na základě písemné plné moci s ověřeným podpisem.
3. Prezentace společníků bude zahájena v 12:45 hodin v místě konání schůze vlastníků. Korespondenční hlasování není umožněno.
4. Tato pozvánka je současně uveřejněna na webových stránkách emitenta.
5. Návrhy usnesení k bodům pořadu jednání valné hromady

K bodu 2 pořadu

Návrh usnesení:

Schůze vlastníků dluhopisů volí Jana Nimrichtera předsedajícím schůze a Radima Macháčka, zapisovatelem

K bodu 4 pořadu

Odůvodnění:

Z důvodů, které byly vlastníkům dluhopisů sděleny v rámci samostatné písemnosti a podrobně rozebrány v rámci bodu 3 pořadu schůze, tedy zejména z důvodů, že se v rámci omezení v souvislosti s pandemií Sars-Cov2 nepodařilo zahájit prodej apartmánových jednotek, jejichž výstavba byla financovaná z výtěžku emise, je na místě přistoupit k odložení splatnosti dluhopisů, aby se mohl dokončit prodej apartmánových jednotek, kdy z tohoto výtěžku bude financována výplata dluhopisů.

Návrh usnesení:

Schůze vlastníků schvaluje změnu čl. V odst. 5 emisních podmínek a to tak, že tento odstavec nově zní takto: Datum splatnosti dluhopisů je 25. 10. 2022.

K bodu 5 pořadu:

Odůvodnění:

Z důvodů, které byly vlastníků dluhopisů sděleny v rámci samostatné písemnosti a podrobně rozebrány v rámci bodu 3 pořadu schůze, tedy zejména z důvodů, že se v rámci omezení v souvislosti s pandemií Sars-Cov2 nepodařilo zahájit prodej apartmánových jednotek, jejichž výstavba byla financovaná z výtěžku emise, je na místě přistoupit ke změně výplaty výnosů, kdy výnos ve výši 8% p.a. bude vlastníků dluhopisu vyplacen spolu s výplatou jmenovité hodnoty dluhopisů.

Návrh usnesení:

Schůze vlastníků schvaluje změnu čl. V odst. 2 emisních podmínek a to tak, že tento odstavec nově zní takto: Výplata úroků dluhopisu bude provedena spolu s výplatou jmenovité hodnoty dluhopisů a to za týchž podmínek.

Přílohy:

- 1) úplné znění emisních podmínek po navrhované změně (s vyznačenými změnami)
- 2) plná moc pro zastupování vlastníka dluhopisů na schůzi

V Brně dne 23. 9. 2021

JTR Group a.s.

Jan Nimrichter, člen správní rady



EMISNÍ PODMÍNKY TŘÍ LETÝCH DLUHOPISŮ I. EMISE EMITENTA JTR Group a.s.

I. Úvodní ustanovení

Emisní podmínky podrobněji vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníka dluhopisů, jakož i informace o emisi dluhopisů. Emisní podmínky a dluhopisy jsou vydány v souladu s ustanoveními zákona č. 190/2004 sb., o dluhopisech, ve znění účinném ke dni emise dluhopisů. Emitentem je společnost JTR Group a.s., IČ 072 33 698, se sídlem Brno, Masarykova 413/34, PSČ 602 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl B, vložka 7972 (dále jen jako „Emitent“). Na základě rozhodnutí statutárního ředitele ze dne 15.10.2018 bylo rozhodnuto o vydání I. emise tří letých dluhopisů. Název emise je JTR.GE.01.

II. Základní charakteristika dluhopisů

Dluhopis má podobu listinných cenných papírů a z tohoto důvodu jsou ze zákona listinným papírem na řad.

Dluhopisy budou označeny čísly 1 – 1.000.

Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 100.000,- Kč.

Počet kusů dluhopisů odpovídá 1.000 kusů.

III. Charakteristika emise dluhopisů

Datum emise dluhopisů je 25. 10. 2018.

Emisní kurz všech dluhopisů činí 100% jejich jmenovité hodnoty.

Datum počátku lhůty pro upisování emise je 25. 10. 2018.

Datum ukončení lhůty pro upisování emise je 25. 10. 2019.

Předpokládaný celkový objem emise dluhopisů činí 100.000.000,- Kč.

V případě, že tyto emisní podmínky nestanoví jinak, veškeré činnosti spojené s vydáním dluhopisů, se splacením jejich jmenovité hodnoty včetně výplaty výnosu dluhopisů zabezpečuje Emitent.

Dluhopisy nejsou zajištěny zástavním právem ani jiným způsobem zajištění, a to ani zajištěním třetí osobou.

Emitent může vydat Dluhopisy i v menším objemu emise, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů, jestliže se do konce lhůty pro upisování nepodaří upsat předpokládaný objem emise.

Emitent může vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí lhůty pro upisování.

Emitent nepožádal o přijetí dluhopisu k obchodování na regulovaném trhu ani jiném trhu s cennými papíry a ani to neočekává ani neplánuje. V souvislosti s tím upozorňuje Emitent veškeré osoby, které mohou s dluhopisy nebo s emisními podmínkami přijít do styku, že nevypracoval a neuveřejnil v souvislosti s dluhopisy prospekt cenného papíru, a že jakékoli dluhopisy mohou být nabízeny výhradně na základě výjimky z povinnosti uveřejnit prospekt ve smyslu příslušných právních předpisů.

Emitentovi není známo, že by jemu nebo dluhopisům jakožto emisi byl udělen rating.

IV. Úpis dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty k upisování vybraným a osloveným zájemcům o úpis dluhopisu (investorům) dle volby emitenta, a to v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky.

Dluhopisy lze upisovat počínaje dnem 25. 10. 2018, a to podpisem smlouvy o úpisu dluhopisu, kdykoli do skončení lhůty pro úpis dluhopisu.

Smlouva o úpisu dluhopisů může být uzavřena v sídle Emitenta, po dohodě s Emitentem na dohodnutém místě, případně korespondenčně.

Emisní kurz upsaných dluhopisů bude splacen nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podpisu smlouvy o úpisu dluhopisů, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený ve smlouvě o úpisu dluhopisů.

Dluhopisy budou předány jednotlivým upisovatelům nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne připsání úhrady emisního kurzu na bankovní účet Emitenta, a to po dohodě s Emitentem buď osobně, případně prostřednictvím poštovních či kurýrních služeb.

Na dluhopis bude vyznačeno jméno, příjmení, datum narození, adresa trvalého bydliště fyzických osob, případně název, sídlo, IČ, u právnických osob prvního vlastníka dluhopisu. Tyto údaje budou Emitentem současně zapsány do seznamu vlastníků dluhopisů.

Vlastnictví dluhopisu a nebezpečí škody přechází převzetím dluhopisu.

Práva spojená a dluhopisy je oprávněna vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků dluhopisů, ledaže se prokáže, že zápis v seznamu vlastníků dluhopisů neodpovídá skutečnosti.

V. Výnos dluhopisů

Výnos tříletých dluhopisů je určen pevnou úrokovou sazbou ve výši 8% p.a.

Výplata úroků dluhopisu bude provedena spolu s výplatou jmenovité hodnoty dluhopisů a to za týchž podmínek.

Vlastníkovi dluhopisu nenáleží výnos z dluhopisu ode dne emise dluhopisu do dne vydání dluhopisu. Výnos dluhopisu se počítá ode dne vydání dluhopisu. V případě, že vlastníkov dluhopisu vznikne nárok na výplatu výnosu dluhopisu za období kratší než jeden kalendářní měsíc, následující měsíc mu bude dle čl. V odst. 2 těchto emisních podmínek vyplacena poměrná část výnosu dluhopisu.

Právo na výnos dluhopisu nelze oddělit od dluhopisu.

Datum splatnosti dluhopisů je 25.10.2022.

Výplata jmenovité hodnoty dluhopisů a výplata úroku dluhopisu bude ze strany Emitenta provedena bezhotovostně na bankovní účet vlastníka dluhopisu uvedený ve smlouvě o úpisu dluhopisu, a to za předpokladu, že se strany vlastníka dluhopisu nebude zaslána Emitentovi písemná instrukce o jiném bankovním spojení. Výplata jmenovité hodnoty dluhopisů bude provedena nejpozději do 30 dnů ode dne splatnosti dluhopisů.

Vyplácený úrok podléhá dani, která bude uhrazena (sražena Emitentem) v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. V případě, že vlastník dluhopisu není českým daňovým rezidentem a ani v České republice nepodniká, je povinen tuto skutečnost sdělit Emitentovi. V případě, že vlastník dluhopisu tuto skutečnost Emitentovi nesdělí, veškeré důsledky s tím spojené jdou k jeho tíži.

VI.

Zpětný odkup dluhopisů a předčasné splacení

Vlastník dluhopisů nemá právo požadovat předčasné splacení dluhopisu ani zpětný odkup dluhopisu. Po dohodě s Emitentem má však Emitent právo rozhodnout o výjimce z tohoto ustanovení.

Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, a to spolu s poměrným úrokovým výnosem vypočteným ke dni předčasného splacení dluhopisu. K předčasnému splacení může dojít ke kterémukoli datu, kdy je ovšem Emitent povinen tuto skutečnost oznámit vlastníkům dluhopisů nejpozději 15 dnů před datem předčasného splacení.

VII.

Použití výtěžku emise dluhopisů

Výtěžek z emise dluhopisů (obdržené finanční protiplnění) bude použito pro financování developerské činnosti na území státu Gruzie zajišťované emitentem.

VIII.

Měna

Veškeré platby spojené s nabytím dluhopisu, úrokových výnosů a splacením jmenovité hodnoty dluhopisů, budou probíhat výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně, která by českou korunu nahradila.

IX.

Schůze vlastníků dluhopisů

Oznámení o konání schůze vlastníků dluhopisů zašle Emitent vlastníkům dluhopisů uvedených v seznamu vlastníků dluhopisů na jimi vedenou adresu a to tak, aby jim toto oznámení bylo doručeno nejpozději 15 dnů přede dnem konání schůze vlastníků dluhopisů. Emitent současně toto oznámení zveřejní na webových stránkách emitenta.

Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů je den konání schůze vlastníků dluhopisů.

**X.
Zpřístupňování informací**

Informace týkající se dluhopisů a tyto emisní podmínky budou vlastníků dluhopisů zpřístupněny v sídle Emitenta v tištěné podobě a předány vlastníkovi dluhopisů na nosiči informací, který umožňuje reprodukci emisních podmínek v nezměněné podobě a jejich uchování nejméně do doby splatnosti těchto dluhopisů. Informace nebudou uveřejněny v jiném než českém jazyce.

**XI.
Rozhodné právo**

Veškeré právní vztahy z dluhopisů se řídí právním řádem České republiky a zejména pak zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.