



Zpráva o výsledcích právního due diligence

společnosti

**COLOSEUM HOLDING a.s.**

ze dne 15. 6. 2022

## Právní upozornění

### **Prosím věnujte pozornost tomuto upozornění:**

Tato zpráva o výsledcích limitovaného právního due diligence (dále jen „**Zpráva**“) byla vypracována na základě žádosti společnosti **COLOSEUM HOLDING a.s.**, IČ: 098 50 724, se sídlem Květnové náměstí 5, 252 43 Průhonice (dále jen „**Společnost**“ nebo „**Emitent**“), po provedení právní prověrky, a to v souvislosti se **záměrem vstoupit na trh START** organizovaný Burzou cenných papírů Praha a.s. (dále jen „**Burza**“).

Zprávu vypracovala KLB Legal, s.r.o., advokátní kancelář, IČ 294 14 709, se sídlem Letenská 121/8, Malá Strana, 118 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 205262 (dále jen „**advokátní kancelář**“).

Zpráva vychází pouze z dokumentů a informací poskytnutých advokátní kanceláři ze strany Společnosti v elektronické podobě a dále na základě informací z dálkově dostupných veřejně přístupných zdrojů. Vycházeli jsme z předpokladu, že veškeré poskytnuté dokumenty a informace jsou platné, úplné a správné. Posouzení platnosti, úplnosti a správnosti předmětných dokumentů a informací nebylo předmětem právní prověrky. Neproověřovali jsme, zda existují či neexistují jiné dokumenty, informace či skutečnosti, které nám nebyly výslovně sděleny či předány, které mohou mít vliv na tuto Zprávu.

Zpráva byla vypracována výhradně pro potřeby Společnosti a nemůže být poskytnuta třetím osobám, mimo poskytnutí Zprávy Burze a případně České národní bance. Nikdo jiný není oprávněn tuto Zprávu využít nebo se na ni spoléhat bez výslovného souhlasu advokátní kanceláře. Pokud jde o obsah Zprávy, právní odpovědnost vůči jiné osobě, než Klientovi je vyloučena. Nelze ji považovat za právní stanovisko ani za komplexní právní radu, jak postupovat v konkrétním případě s ohledem na prověřované záležitosti.

Zpráva byla vytvořena v souladu s požadavky burzovních pravidel, část XVI., Pravidla pro trh START, vydaných Burzou a účinných ode dne 2. 5. 2022. Zpráva se omezuje pouze na právní přezkum v dohodnutém rozsahu, přičemž ekonomické, finanční, analytické a obchodní oblasti jsou popsány a zkoumány v samotném prospektu Společnosti (dále jen „**Prospekt**“).

Cílem Zprávy není poskytnout přehled o podnikání Společnosti; Zpráva poskytuje přehled právních zjištění, která v rámci provedeného právního due diligence Emitenta považuje advokátní kancelář za nejdůležitější.

## Obsah

Obecně o skupině Coloseum .....	5
Seznam zkratk .....	6
1. Údaje o Emitentovi .....	7
1.1. Přehled podnikání .....	7
1.2. Organizační struktura .....	7
1.3. Identifikovaná rizika .....	8
2. Zdroje kapitálu .....	9
2.1. Slovní popis .....	9
2.2. Identifikovaná rizika .....	9
3. Majetek .....	10
3.1. Nemovitý majetek .....	10
3.2. Movitý majetek .....	10
3.3. Nehmotný majetek .....	10
3.4. Identifikovaná rizika .....	11
4. Odměny a výhody .....	12
4.1. Slovní popis .....	12
4.2. Identifikovaná rizika .....	12
5. Správní, řídicí a dozorčí orgány, vrcholové vedení .....	13
5.1. Slovní popis .....	13
5.2. Identifikovaná rizika .....	13
6. Zaměstnanci .....	14
6.1. Slovní popis .....	14
6.2. Identifikovaná rizika .....	14
7. Hlavní akcionáři .....	15

7.1. Slovní popis .....	15
7.2. Identifikovaná rizika .....	15
<b>8. Transakce se spřízněnými stranami .....</b>	<b>16</b>
8.1. Obecné informace .....	16
8.2. Identifikovaná rizika .....	17
<b>9. Významné smlouvy (Commercial Contracts) .....</b>	<b>18</b>
9.1. Obecné informace .....	18
9.2. Identifikovaná rizika .....	18
9.3. Finanční smlouvy .....	19
9.4. Identifikovaná rizika .....	23
9.5. Nájemní smlouvy .....	24
9.6. Identifikace rizik .....	26
9.7. Dotace a jiné formy veřejné podpory .....	27
9.8. Identifikovaná rizika .....	27

## Obecně o skupině Coloseum

Skupina Coloseum (dále jen „**Skupina**“) podnikající v oblasti restaurátérství je pevně spjata se svým zakladatelem a CEO Janem Mužátkem, přičemž restaurace Coloseum letos oslavily 27 let na trhu.

Coloseum chce využít vstup na trh START k posílení kapitálu a investicím do rozvoje nových restaurací a kaváren Café Pascucci, aby mohla maximálně využít stávajících příležitostí na oslabeném trhu.

## Seznam zkratek

V této Zprávě mají následující zkratky níže definovaný význam, pokud není výslovně uvedeno jinak:

„**Adaptační zákon**“ znamená zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném a účinném znění.

„**AML zákon**“ znamená zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném a účinném znění.

„**Autorský zákon**“ znamená zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, v platném a účinném znění.

„**EUIPO**“ znamená Úřad Evropské unie pro duševní vlastnictví (*European Union Intellectual Property Office*)

„**GDPR**“ znamená Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), v platném a účinném znění.

„**OZ**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.

„**ÚPV**“ znamená Úřad pro průmyslové vlastnictví.

„**Zákon o účetnictví**“ znamená zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném a účinném znění.

„**Zákon o veřejných rejstřících**“ znamená zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v platném a účinném znění.

„**Zákoník práce**“ znamená zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném a účinném znění.

„**ZOK**“ znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném a účinném znění.

„**Zákoník práce**“ znamená zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném a účinném znění.

„**Živnostenský zákon**“ znamená zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném a účinném znění.

## 1. Údaje o Emitentovi

Společnost byla založena zakladatelskou listinou ze dne 13. ledna 2021 a do obchodního rejstříku byla zapsána dne 1. února 2021. Jejím jediným zakladatelem byl Jan Mužátko, který vlastnil 100% podíl ve Společnosti. Základní kapitál byl podle zápisu v obchodním rejstříku plně splacen.

Jan Mužátko je po celou dobu existence společnosti jediným členem správní rady. Mezi ním a Společností nebyla uzavřena smlouva o výkonu funkce.

Dne 20. prosince 2021 došlo k podpisu smlouvy o převodu podílu, na základě které bylo 19,17 % akcií Společnosti (134 167 ks) převedeno z Jana Mužátka na společnost All-Star Holding Limited, se sídlem 20 Cannon Road, Santa Venera, SVR 9039, Malta, reg. č. C 43151.

Společnost byla zapsána do evidence skutečných majitelů dne 5. února 2021. Zápis ve veřejné části evidence reflektuje výše popsany převod části akcií na All-Star Holding Limited.

Společnost ani žádná jiná společnost ve Skupině žádný záznam v rejstříku trestů právnických osob.

Společnost ani žádná jiná společnost ve Skupině není vedena jako dlužník v insolvenčním rejstříku.

Během posledních 12 měsíců byla Společnost účastníkem 4 soudních řízení. Dle informací od Společnosti jsou všechna tato řízení v době vzniku této Zprávy skončená a Společnost je povinna uhradit částku ve výši 139 000,- Kč.

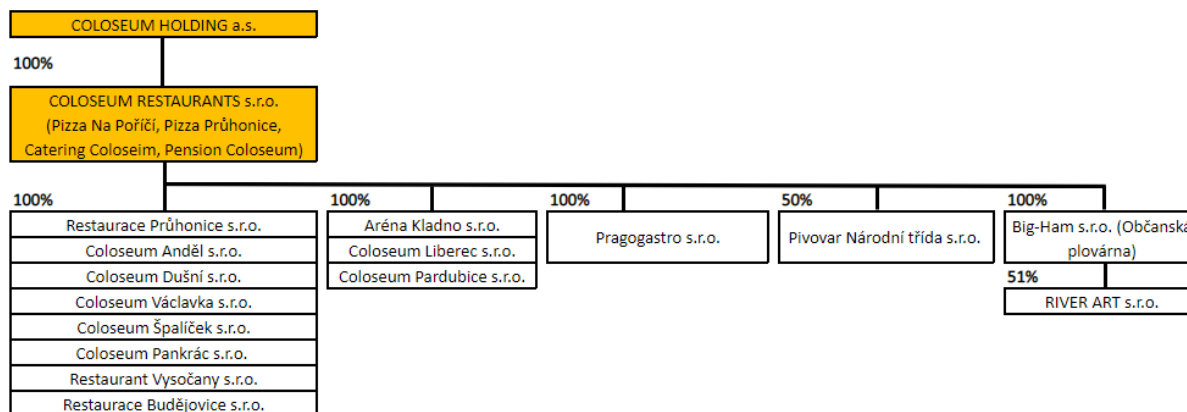
### 1.1. Přehled podnikání

Podle zápisu v obchodním rejstříku a v živnostenském rejstříku je předmětem činnosti Společnost představuje „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“. Ve stanovách Společnosti je vedle toho uvedena také „Správa majetkových účastí v dceřiných společnostech“.

### 1.2. Organizační struktura

Ovládající osobou ve Společnosti je Jan Mužátko, který vlastní 80,83 % akcií Společnosti (565 833 ks).

Společnost je součástí Skupiny s následující strukturou:



Společnosti předložila organigram své vnitřní struktury. Pozici generálního ředitele (CEO) zastává pan Jan Mužátko, pozici provozního ředitele (COO) zastává pan Jiří Malec.

### 1.3. Identifikovaná rizika

Zjištění:	Případné nežádoucí důsledky:	Možnosti řešení:
<p><i>Neupřesnění předmětu podnikání v obchodním rejstříku</i></p> <p>Ve společenské smlouvě i v obchodním rejstříku je jako předmět podnikání Společnosti uvedeno pouze „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona“, což dle judikatury nesplňuje požadavek určitosti.</p>	<p>Rejstříkový soud může v případě nesprávně zapsaného předmětu podnikání vyzvat společnost ke zjednání nápravy, přičemž pokud ve stanovené lhůtě ke zjednání nápravy nedojde, může soud i bez návrhu rozhodnout o zrušení takové korporace s likvidací. Vedle toho jí soud může uložit pořádkovou pokutu do 100 000,- Kč.</p>	<p>Doporučujeme konkretizovat konkrétní obory činnosti podle přílohy 4 Živnostenského zákona ve společenské smlouvě a následně upravit zápis v obchodním rejstříku.</p>



## 2. Zdroje kapitálu

### 2.1. Slovní popis

Vlastní kapitál Společnosti z auditované zprávy nezávislého auditora o ověření zahajovací rozvahy ke dni 1. 2. 2021 činil 201,5 mil. Kč. Ke konci roku 2021 dosáhl 94,456 mil. Kč a byl tak snížen o 106,461 mil. Kč z důvodu ztráty za rok 2021. Ta byla způsobena vytvořením opravné položky vůči účetní hodnotě dlouhodobého finančního majetku (tvořeného oceněním společností ve Skupině) z důvodu pandemie COVID-19 a zhoršení hospodaření společností ve skupině.

K 23. 5. 2022 byl základní kapitál Společnosti ponížen o 134 mil. Kč (na 100 mil. Kč) a převeden do ostatních kapitálových fondů Společnosti. Výše vlastního kapitálu se tedy touto transakcí nijak nezměnila, nicméně ponížení základního kapitálu bylo nutné z důvodu přípravy emise na trhu START.

Z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek 2020 a 2021 (a přepočtu k 31. 4. 2022) byly údaje za vlastní a základní jmění Společnosti následující (údaje v tis. Kč).

Údaje v tis. Kč	1. 2. 2021	31. 12. 2021	31. 4. 2022*
Vlastní kapitál	201 500	94 465	164 465*
Základní kapitál	234 500	234 500	234 500

\* Navýšení vlastního kapitálu nepeněžitým vkladem nemovitosti v Průhonicích během 2022. Údaje nejsou auditované.

Během prvního čtvrtletí 2022 došlo posílení vlastního kapitálu skupiny formou nepeněžitých vkladů nemovitosti v Průhonicích hlavním akcionářem Janem Mužátkem v celkové částce 70 mil. Kč formou vkladu do ostatních kapitálových fondů.

### 2.2. Identifikovaná rizika

Bez rizika.

### 3. Majetek

#### 3.1. Nemovitý majetek

Společnost vlastní následující nemovitosti v k.ú. Průhonice, jejichž vlastnictví nabyla od pana Jana Mužátka na základě smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 31. 3. 2022:

- pozemek parc. č. 719/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1124 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 5 – objekt občanské vybavenosti,
- pozemek parc. č. 720 – zahrada o výměře 409 m<sup>2</sup>.

(dále jen „**Nemovitosti**“)

Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Ke dni zpracování této zprávy probíhá u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj řízení o převodu vlastnického práva ze Společnosti na společnost COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o.

#### 3.2. Movitý majetek

Společnost nevlastní žádný movitý majetek.

#### 3.3. Nehmotný majetek

COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. je vlastníkem následujících ochranných známek:

- ochranné známky zapsané v rejstříku vedeném Úřadem průmyslového vlastnictví (ÚPV): číslo zápisu: 239950, 239949, 297987, 342560, 362439, 359995, 232606, 361213, 365236, 280210, 339158; 331829, 228077, 231539, 238186, 238185, 257077, 259586, 237373, 239111, 237374, 239418, 248501, 290567, 295795, 297987, 313928, 324405, 329487, 333494;
- ochranné známky zapsané v rejstříku vedeném Úřadem Evropské unie pro duševní vlastnictví (EUIPO): číslo 009828344, 011375854 (expirace v lednu 2023), 011375871 (expirace v lednu 2023), 011375821 (expirace v lednu 2023), 11375763 (expirace v lednu 2023), 15700644, 16159931.

Zmíněné ochranné známky se vztahují zejména k činnosti skupiny Emitenta spočívající v provozu sítě Pizza Coliseum.

Společnost sama ani provozní společnosti vlastněné společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. (případně společností BIG-HAM s.r.o.) nevlastní žádné ochranné známky.

Na základě master franšizové smlouvy (*Master Franchising Agreement*) uzavřené dne 30. 7. 2021 s Caffé Pascucci Torrefazione S.P.A., se sídlem Monte Cerignone (PU) - Via Circonvallazione 16/A, Itálie, jako franšízorem má COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. oprávnění užívat ochranné známky náležející franšízorovi a k těmto dále poskytnout sublicenci jednotlivým provozovatelům poboček franšizové sítě.

### 3.4. Identifikovaná rizika

<b>Zjištění:</b>	<b>Případné nežádoucí důsledky:</b>	<b>Možnosti řešení:</b>
<p><i>Ochranné známky</i></p> <p>Po kontrole databází ÚPV a EUIPO bylo zjištěno, že ochrannými známkami není chráněna značka Pivovaru Národní, Občanské plovárny a Cateringu Coloseum, a to ani na evropské, ani na národní úrovni. Ve vztahu k projektu Pragogastro je u ÚPV zapsána ochranná známka vlastněná COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. (zápis č. 237374), jedná se však pouze o slovní ochrannou známku.</p>	<p>Vzhledem k tomu, že se jedná o zásadní projekty skupiny Emitenta, ochrana jejího duševního vlastnictví může být ze strany třetích osob ohrožena.</p>	<p>Registrace příslušných ochranných známek zejména na národní úrovni, tj. u Úřadu průmyslového vlastnictví.</p> <p>Ke dni této Zprávy bylo požádáno o registraci ochranných známek Občanská plovárna a Coloseum Catering.</p>

## 4. Odměny a výhody

### 4.1. Slovní popis

Emitent nemá v pracovním poměru žádné řídicí pracovníky. Od svého založení nebyly Společností vyplaceny jakékoli odměny řídicím pracovníkům.

Členům správní rady nebyly dosud vyplaceny žádné odměny ze strany Společnosti ani jeho dceřiných společností.

Emitent ani jeho dceřiné společnosti neukládají ani nevyhrazují pro členy správní rady na výplaty penzijních, důchodových nebo podobných dávek žádné částky.

### 4.2. Identifikovaná rizika

Bez rizika.

## 5. Správní, řídicí a dozorčí orgány, vrcholové vedení

### 5.1. Slovní popis

Emitent zřídil monistický systém struktury společnosti. Orgány Emitenta jsou valná hromada akcionářů jako nejvyšší orgán a správní rada.

Předseda a jediný člen správní rady, který ve funkci působí od založení Společnosti, pan Jan Mužátka, je současně jediným jednatelem v dceřiných společnostech Emitenta.

### 5.2. Identifikovaná rizika

<b>Zjištění:</b>	<b>Případné nežádoucí důsledky:</b>	<b>Možnosti řešení:</b>
<p><i>Nezastupitelnost člena statutárních orgánů</i></p> <p>Skupina je pevně spojena s osobou Jana Mužátka, který je často jediným členem statutárních orgánů více společností.</p>	<p>V případě jakékoli indispozice pana Mužátka, která by mu znemožnila běžné fungování a právní jednání, je ohrožena možnost efektivního řízení Emitenta a dalších společností ve Skupině.</p>	<p>Rozšířit počet členů statutárních orgánů.</p>

## 6. Zaměstnanci

### 6.1. Slovní popis

Jednotlivé společnosti ze Skupiny působí na trhu práce jako zaměstnavatelé. Dle prohlášení Emitenta zaměstnávala Skupina před vypuknutím pandemie COVID-19 téměř 400 zaměstnanců. V návaznosti na výrazné omezení provozu a snížení tržeb došlo ke snížení personálního stavu, kdy podle výkazů za rok 2021 zaměstnávala Skupina celkem 121 osob na hlavní pracovní poměr.

V rámci právní prověrky Společnost předložila vzorovou pracovní smlouvu, mzdový výměr a souhlas se zpracováním osobních údajů pro marketingové účely (zejm. webová stránka). Vzorová pracovní smlouva reflektuje některá specifika gastronomických provozů – např. odkazuje na nerovnoměrné rozvržení pracovní doby. Ve větším měřítku, než je obvyklé na trhu práce jako celku, zdůrazňuje pracovní smlouva zájmy zaměstnavatele a nutnost jejich ochrany.

### 6.2. Identifikovaná rizika

<b>Zjištění:</b>	<b>Případné nežádoucí důsledky:</b>	<b>Možnosti řešení:</b>
<p><i>Možná neplatnost některých ustanovení v pracovních smlouvách</i></p> <p>Pracovní smlouvy zdůrazňují pozici zaměstnavatele a kladou velký důraz na nutnost ochrany jeho zájmů. Vzhledem ke znění a účelu příslušných ustanovení Zákoníku práce však nelze garantovat platnost a vynutitelnost všech takových ustanovení.</p>	<p>V případě ukončení pracovního poměru v rozporu s ustanoveními Zákoníku práce může být rozhodnuto o povinnosti zaměstnavatele nahradit zaměstnanci škodu, zejména nahradit ušlou mzdu.</p>	<p>Používat znění pracovních smluv, které je na trhu práce obvyklé a které do větší míry vylučuje možný konflikt s ustanoveními Zákoníku práce.</p>

## 7. Hlavní akcionáři

### 7.1. Slovní popis

Společnost má k datu této Zprávy 2 akcionáře. Pan Jan Mužátko vlastní 565 833 kusů akcií a 80,83 % hlasovacích práv ve Společnosti. Zbýlý 19,17 % podíl odpovídající 134 167 kusům akcií vlastní společnost All-Star Holding Limited, se sídlem 20 Cannon Road, Santa Venera, SVR 9039, Malta, reg. č. C 43151.

Společnost je přímo ovládána panem Janem Mužátkem. Vztah ovládnání Společnosti je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v Prospektu.

Společnost nepřijala žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany akcionářů. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Společnost zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Společnosti nejsou známy žádné mechanismy ani ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Společností.

### 7.2. Identifikovaná rizika

Bez rizika.

## 8. Transakce se spřízněnými stranami

### 8.1. Obecné informace

Od 1. 1. 2019 proběhly v rámci Skupiny následující transakce se spřízněnými osobami:

#### **(A) Převod ochranných známek**

Dne 4. 12. 2020 byla podepsána Smlouva o převodu ochranných známek, kterou Jan Mužátko, v té době jediný společník společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. převádí ze svého výlučného vlastnictví 18 ks užívaných ochranných známek do vlastnictví společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. za cenu, stanovenou znaleckým posudkem č. 2020/1303/31 vypracovaným společností B.S.O. spol. s r.o. se sídlem Praha 3, Žižkov, Strážní 1420/13, o hodnotě specifikovaných ochranných známek a obvyklé výši licenčních poplatků za užívání těchto známek. Cena za souhrn ochranných známek (číslo zápisu: 239950, 239949, 297987, EUIPO 11375821, EUIPO 11375763, EUIPO 11375871, EUIPO 11375854, 342560, 362439, EUIPO 15700644, 359995, 232606, 361213, 365236, 280210, EUIPO 16159931, 339158 a 331829) činí celkem 51 996 tis. Kč.

#### **(B) Převod obchodních podílů společnosti PRAGOGASTRO s.r.o.**

Dne 4. 12. 2020 byla uzavřena smlouva o převodu obchodních podílů společnosti PRAGOGASTRO s.r.o. v celkové výši 100 % z jejich výlučného vlastníka a jediného společníka, Jana Mužátka, na nabyvatele, jímž byla společnost COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. Kupní cena odpovídá hodnotě podílů stanovené znaleckým posudkem č. 2020/1307/35 vypracovaným společností B.S.O. spol. s r.o.; cena převodu dle znaleckého posudku činí 72 721 tis. Kč.

#### **(C) Vklad 100% podílu společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o.**

Dne 13. 1. 2021 byl sepsán notářský zápis o založení Emitenta a nepeněžitým vkladu zakladatele Jana Mužátka, který vložil 100 % obchodního podílu společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. do základního kapitálu Emitenta. Cena nepeněžitého vkladu byla při založení společnosti určena na základě znaleckého posudku č. 2020/1308/36 vypracovaného společností B.S.O. spol. s r.o. Hodnota 100% podílu společnosti je dle znaleckého posudku vyjádřena celkovou částkou 234 580 tis. Kč.

#### **(D) Převod vlastnického práva k nemovitým věcem**

Smlouva ze dne 15. 12. 2020 mezi prodávající společností Restaurace Průhonice a.s. se sídlem Na Poříčí 1042/16, Nové Město, 110 00 Praha, IČO: 281 99 430 a kupujícím Janem Mužátkem na převod vlastnického práva k následujícím nemovitostem:

- pozemku parc. č. 719/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1124 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova č.p. 5 – objekt občanské vybavenosti,
- pozemku parc. č. 720 – zahrada o výměře 409 m<sup>2</sup>,



vše v k.ú. a obci Průhonice, části obce Průhonice, jak je zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 69 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ.

Nemovitosti byly převedeny za cenu, stanovenou znaleckým posudkem od Ing. Jana Mertena, Armády 246, 155 00 Praha 5 – Stodůlky za celkovou cenu 28 mil. Kč.

#### **(E) Nákup zboží od společnosti PRAGOGASTRO**

Vzhledem k tomu, že společnost PRAGOGASTRO s.r.o. byla založena jako velkoobchod se surovinami pro gastronomické provozy a dodavatel investičních celků na klíč – plně vybavuje restaurační provozy gastro technologií, chladicí a mrazicí technologií, prvky interiéru a inventář, tyto služby zajišťuje i pro společnosti ve skupině.

Tabulka uvádí finanční objem zboží (v tis. Kč), dodaného v roce 2021 z PRAGOGASTRO s.r.o. jednotlivým společnostem Skupiny:

**PRAGOGASTRO** (objem dodaného zboží – surovin a materiálu pro provoz restaurace do společností ve Skupině)

**v tis. Kč**

ARÉNA KLADNO	250
BIG-HAM	1 142
COLOSEUM ANDĚL	4 016
COLOSEUM LEGEROVA	2 247
COLOSEUM LIBEREC	1 711
COLOSEUM LUKA	1 397
COLOSEUM MYSLBEK	472
COLOSEUM PARDUBICE	667
COLOSEUM RESTAURANTS	9 289
PIVOVAR NÁRODNÍ TŘÍDA	2 299
RESTAURACE BUDĚJOVICE	1 678
RESTAURANT VYSOČANY	2 284

#### 8.2. Identifikovaná rizika

Bez rizika.

## 9. Významné smlouvy (Commercial Contracts)

### 9.1. Obecné informace

#### Smluvní vztah s jednotlivými franšizanty

COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. jako franšizor uzavírá smlouvy o franšizingu s jednotlivými franšizanty. Na základě těchto smluv COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. uděluje franšizantům oprávnění provozovat restaurační zařízení pod označením „PIZZA COLOSEUM“ a za tímto účelem jim zpřístupňuje své know-how a uděluje licenci k užívání svých ochranných známek a jiných předmětů duševního vlastnictví. Franšizanti se zavazují v návaznosti na to COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. hradit odpovídající úplatu a dodržovat zavedené postupy a metody uplatňované v rámci sítě PIZZA COLOSEUM.

#### Smluvní vztah s Caffé Pascucci

Dne 30. 7. 2021 uzavřela společnost COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. jako franšizant s Caffé Pascucci Torrefazione S.P.A., se sídlem Monte Cerignone (PU) – Via Circonvallazione 16/A, Itálie, jako franšizorem, master franšizovou smlouvu (*Master Franchising Agreement*), na základě které COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. získala na 10 let (s možností prodloužení o dalších 5 let) exkluzivní oprávnění provozovat franšizovou síť kaváren Caffé Pascucci na území České republiky a tyto kavárny zásobovat produkty značky Caffé Pascucci. Jednotlivé franšizové pobočky je COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. oprávněna provozovat sama i prostřednictvím třetích osob (sub-franšizing), kterým poskytne odpovídající zaškolení do konceptu franšizy a bude je v provozování poboček technicky či jinak podporovat. Pro účely provozování této činnosti bylo společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. poskytnuto příslušné know-how franšizora a licence k ochranným známkám franšizora zahrnující oprávnění provozovatelům jednotlivých poboček sítě poskytovat sublicence.

Současně s výše zmíněnou master franšizovou smlouvou uzavřela COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. s Caffé Pascucci Torrefazione S.P.A. rovněž neexkluzivní distribuční smlouvu (*Contratto di Concessione di Vendita Senza Esclusiva*), na základě které má COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. působit jako nevýhradní dovozce produktů (kávy) Caffé Pascucci Torrefazione S.P.A. na území České republiky.

*Mimo smluv uvedených v tomto článku Emitent neuzavřel žádné další významné smlouvy mimo běžný rámec podnikání, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku Emitenta*

### 9.2. Identifikovaná rizika

Zjištění:	Případné nežádoucí důsledky:	Možnosti řešení:
<p><i>Případné porušení smluvních povinností z master franšizové smlouvy týkající se sítě Caffé Pascucci</i></p> <p>Na základě čl. 5.1 master franšizové smlouvy (<i>Master Franchising Agreement</i>) uzavřené s Caffé Pascucci Torrefazione S.P.A. jako franšizorem se COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o.</p>	<p>Případná možnost franšizora ukončit smluvní vztah s COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o., na základě čehož by</p>	<p>V případě, že bude zřejmé, že smluvní závazek nebude ze strany COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. dodržen,</p>

<p>v určené lhůtě zavázala otevřít dvě franšízové pobočky. V případě, že tento závazek bude porušen, má dle čl. 6.1 písm. G) franšízor oprávnění smlouvu po předchozím upozornění vypovědět.</p>	<p>COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. ztratila oprávnění značkové kavárny provozovat a působit jako exkluzivní zástupce Café Pascucci v České republice.</p>	<p>doporučujeme o tomto franšízora notifikovat a sjednat s ním odpovídající dodatek ke smlouvě prodlužující lhůtu, ve které má COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. pobočky otevřít.</p>
--	---	---

### 9.3. Finanční smlouvy

#### Úvěrové smlouvy a smlouvy o zápůjčce

Finanční smlouvy níže popsané jsou strukturované podle financované společnosti ze Skupiny. Ke dni zprávy nám bylo předloženo 13 úvěrových smluv a smluv o zápůjčce. Za materiální považujeme smlouvy stručně popsané níže. Kromě předložených smluv nám byly poskytnuty finanční údaje Skupiny, ze kterých vyplývá existence dalších úvěrů. Tyto úvěry jsou níže popsány pouze na základě informací uvedených ve finanční struktuře zápůjček a úvěrů poskytnuté klientem, advokátní kanceláři nebyly tyto poskytnuty a nejme tedy schopni ověřit uvedené údaje. Tyto úvěry jsou zahrnuty vždy na konci relevantní sekce financované společnosti.

Úvěry se splatností ke konci června 2022 jsou, podle informací poskytnutých klientem předjednány, prodloužené termíny jejich splatnosti, popřípadě posunutí splatnosti o měsíc.

#### COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o.

Smlouva o úvěru reg. č. 549/20-120 ze dne 4. 6. 2020 uzavřená mezi společnostmi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o., IČ: 629 15 797 jakožto úvěrovaným a společnostmi UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 (dále jen „**UniCredit Bank**“) jakožto úvěrujícím ze dne 4. 6. 2020. Předmětem smlouvy je poskytnutí revolvingově využitelného úvěru, který může být čerpán ve formě krátkodobých úvěrů až do maximální výše 9 000 000,- Kč, a to za účelem financování provozních potřeb. Maximální výše čerpaného úvěru je od 2. 5. 2022 snížena na 3 000 000,- Kč. Úvěr je splatný nejpozději 30. 5. 2023. Pohledávka UniCredit Bank je zajištěna zárukou InnovFin pro SME vystavenou Evropským investičním fondem na základě smlouvy InnovFin SME Guaranter: Facility Guarantee agreement uzavřené dne 28. 10. 2016 mezi The European Investment Fund, UniCredit S.p.A a UniCredit Bank.

Smlouva o úvěru reg. č. 450/18-D ze dne 14. 8. 2018 uzavřená mezi společnostmi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. jakožto úvěrovaným a UniCredit Bank jakožto úvěrujícím ze dne 14. 8. 2018. předmětem smlouvy je poskytnutí úvěru v maximální výši 38 700 000,- Kč, a to za účelem přefinancování úvěrů dlužníka

poskytnutých společnostmi Česká spořitelna, Fio banka a Oberbank, částečného refinancování vlastních zdrojů dlužníka a částečného financování nové restaurace Coloseum České Budějovice. Splatnost úvěru je stanovena podle splátkového kalendáře s poslední splátkou splatnou ke dni 29. 12. 2028. Pohledávka Unicredit Bank je zajištěna zástavním právem k nemovitým věcem ve vlastnictví společnosti Restaurace Průhonice a.s. podle smlouvy o zřízení zástavního práva č. 700/18T-450/18-D a vlastní blankosměnkou vystavenou dlužníkem ve prospěch UniCredit Bank a avalovanou panem Janem Mužátkem a společností Restaurace Průhonice a.s.

Smlouva o zápůjčce s dohodou o vyplňovacím právu směnečném ze dne 6. 12. 2019 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. jakožto dlužníkem a panem Ing. Janem Tlačbabou jakožto věřitelem. Předmětem je poskytnutí zápůjčky ve výši 3 000 000,- Kč, se splatností podle splátkového kalendáře a poslední splátkou splatnou k dni 31. 3. 2023. Závazek vrácení neuhrazené zápůjčky je zajištěn blankosměnkou vlastní vystavenou dlužníkem s vyplňovacím právem směnečným náležejícím věřiteli.

Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 12. 2020 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. jakožto dlužníkem a panem Jiřím Zapletalem jakožto věřitelem. Předmětem smlouvy je zapůjčení částky ve výši 4 000 000,- Kč se splatností do 30. 6. 2021. Pohledávka pana Jiřího Zapletala je zajištěna vystavenou blankosměnkou s vyplňovacím právem směnečným náležejícím věřiteli.

Smlouva o úvěru č. 201000027 ze dne 20. 3. 2020 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. jakožto úvěrovaným a společností Fio banka, a.s., IČ: 618 58 374, se sídlem V Celnici 1028/10, 117 21, Praha 1 (dále jen „**Fio banka**“) jakožto úvěrujícím. Předmětem smlouvy je možnost čerpání úvěru až do maximální výše 22 500 000,- Kč. Smlouva byla uzavřena na dobu jednoho roku s možností opakovaného prodloužení o další rok. Zajištěním pohledávky je zástavní právo k nemovitostem ve vlastnictví, resp. spoluvlastnictví, pana Jana Mužátka, který je podle smlouvy spoludlužníkem vedle COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o., a dále zástavní právo k pohledávkám na výplatu zůstatku na účtech dlužníka vedených společností Fio banka.

Smlouva o poskytnutí rámce reg. Č. 1101/19T-120 ze dne 5. 11. 2019 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a UniCredit Bank, ve znění pozdějších dodatků. Smlouvou byl společností UniCredit Bank poskytnut rámec ve výši 7 000 000,- Kč, který může být čerpán formou bankovních záruk. Splacení částek poskytnutých na základě čerpaných záruk je zajištěno blankosměnkou a zástavním právem k nemovitosti.

Úvěr poskytnutý společností ŠkoFin s.r.o. ve výši 355 000,- Kč se splatností 14. 4. 2022, pohledávka věřitele je zajištěna převodem práva předmětu financování.

Účelový úvěr poskytnutý společností UNILEASING a.s. ve výši 390 000,- Kč se splatností 1. 4. 2022, pohledávka věřitele je zajištěna převodem práva předmětu financování.

Účelový úvěr poskytnutý společností UNILEASING a.s. ve výši 955 000,- se splatností 9. 3. 2022, pohledávka věřitele je zajištěna převodem práva předmětu financování.

Účelový úvěr poskytnutý společností UniCreditLeasing CZ a.s. ve výši 678 000,- Kč se splatností 27. 7. 2023, pohledávka věřitele je zajištěna převodem práva předmětu financování.

Účelový úvěr poskytnutý společností UNILEASING a.s. ve výši 582 000,- Kč se splatností 1. 2. 2023, pohledávka věřitele je zajištěna převodem práva předmětu financování.

Účelový úvěr poskytnutý společností UNILEASING a.s. ve výši 1 413 000,- Kč se splatností 1. 6. 2024, pohledávka věřitele je zajištěna převodem práva předmětu financování.

#### Restaurace Průhonice a.s.

Smlouva o úvěru reg. č. 451/18-D ze dne 14. 8. 2018 uzavřená mezi Restaurace Průhonice a.s. jako úvěrovaným a UniCredit Bank jako úvěrujícím. Předmětem smlouvy je poskytnutí dlouhodobého úvěru v maximální výši 20 000 000,- Kč za účelem splacení dluhu společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a financování poskytnutí zápůjčky společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. Úvěr je splatný podle splátkového kalendáře s poslední splátkou splatnou k dni 29. 12. 2028. Pohledávka UniCredit Bank je zajištěna zástavním právem k nemovitým věcem ve vlastnictví společnosti Restaurace Průhonice a.s. podle smlouvy o zřízení zástavního práva č. 702/18T-450/18-D a vlastní blankosměnkou vystavenou dlužníkem ve prospěch UniCredit Bank a avalovanou panem Janem Mužátkem a společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o.

#### PRAGOGASTRO s.r.o.

Smlouva o úvěru reg. č. 1431/16T-D VL ze dne 10. 11. 2016 uzavřená mezi PRAGOGASTRO s.r.o. jako úvěrovaným a UniCredit Bank jako úvěrujícím, ve znění Dodatku č. 14 ze dne 23. 2. 2022. Předmětem smlouvy je poskytnutí revolvingově využitelného úvěru, který může být čerpán ve formě krátkodobých úvěrů, až do maximální výše 4 000 000,- Kč. Úvěr je splatný nejpozději 30. 6. 2022. Pohledávka UniCredit Bank je zajištěna blankosměnkou vlastní vystavenou dlužníkem ve prospěch UniCredit Bank a avalovanou panem Janem Mužátkem a společností COLOSEUM RESTARURANTS s.r.o., zajišťovacím postoupením pohledávek společnosti PRAGOGASTRO s.r.o. za jejími dlužníky a bankovní zárukou banky Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s., a to až do výše 2 800 000,- Kč.

Smlouva o úvěru reg. č. 1432/16T-D VL ze dne 10. 11. 2016 uzavřená mezi PRAGOGASTRO s.r.o. jako úvěrovaným a UniCredit Bank jako úvěrujícím. Předmětem smlouvy je poskytnutí revolvingově využitelného úvěru, který může být čerpán ve formě krátkodobých úvěrů, až do maximální výše 4 000 000,- Kč. Splátnost úvěru byla později prodloužena do 30. 6. 2022. Pohledávka UniCredit Bank je zajištěna blankosměnkou vlastní vystavenou dlužníkem ve prospěch UniCredit Bank a avalovanou panem Janem Mužátkem a společností COLOSEUM RESTARURANTS s.r.o., zajišťovacím postoupením pohledávek společnosti PRAGOGASTRO s.r.o. za jejími dlužníky a bankovní zárukou banky Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s., a to až do výše 2 800 000,- Kč.

Smlouva o úvěru reg. č. 1423/16T-D VL ze dne 10. 11. 2016 uzavřená mezi PRAGOGASTRO s.r.o. jako úvěrovaným a UniCredit Bank jako úvěrujícím, ve znění Dodatku č. 12 ze dne 23. 2. 2022. Předmětem smlouvy je poskytnutí kontokorentního úvěru do výše 5 000 000,- Kč. Úvěr je splatný nejpozději 30. 6. 2022. Pohledávka UniCredit Bank je zajištěna blankosměnkou vlastní vystavenou dlužníkem ve prospěch UniCredit Bank a avalovanou panem Janem Mužátkem a společností COLOSEUM RESTARURANTS s.r.o. a zajišťovacím postoupením pohledávek společnosti PRAGOGASTRO s.r.o. za jejími dlužníky.

#### BIG-HAM s.r.o.

Smlouva o poskytnutí účelového úvěru č. 5/18/200 ze dne 15. 5. 2018 mezi Kopper s.r.o. (právní předchůdce BIG-HAM s.r.o.) jako úvěrovaným a Oberbank AG jako úvěrujícím, ve znění pozdějších dodatků. Předmětem smlouvy je poskytnutí jednorázového úvěru až do výše 39 193 000,- Kč za účelem financování úhrady kupní ceny za nákup 100% obchodního podílu ve společnosti BIG-HAM s.r.o. Úvěr je splácen v pravidelných čtvrtletních splátkách, přičemž splatnost poslední splátky je stanovena ke dni 30. 9. 2030. Pohledávka Oberbank AG je zajištěna zástavním právem ke 100% obchodnímu podílu společnosti BIG-HAM s.r.o., směnkou vlastní se směnečným rukojemstvím společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o., zástavním právem k nemovitosti ve vlastnictví pana Jana Mužátka, zástavním právem k pohledávkám za Oberbank AG a pohledávkám z pojistné smlouvy a ručitelským prohlášením společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o.

Smlouva o poskytnutí účelového úvěru č. 14/18/200 ze dne 15. 5. 2018 mezi Kopper s.r.o. jako úvěrovaným a Oberbank AG jako úvěrujícím. Předmětem smlouvy je poskytnutí jednorázového úvěru až do výše 14 000 000,- Kč za účelem financování úhrady nákladů na rekonstrukci nemovitosti – areál Občanská plovárna v Praze Holešovicích (budova č.p. 337 včetně přílehlých pozemků v obci Praha, k.ú. Holešovice). Úvěr je splácen v pravidelných čtvrtletních splátkách, přičemž splatnost poslední splátky je stanovena ke dni 30. 6. 2026. Pohledávka Oberbank AG je zajištěna zástavním právem ke 100% obchodnímu podílu společnosti BIG-HAM s.r.o., zástavním právem k pohledávkám za Oberbank AG a z pojistné smlouvy, ručitelským prohlášením společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a směnkou vlastní se směnečným rukojemstvím společnosti COLOSEUMRESTAURANTS s.r.o.

Dne 27. 4. 2022 byl sepsán notářský zápis NZ 264/2022, kterým došlo k uznání dluhu společnosti BIG-HAM s.r.o. vůči Oberbank AG, k přistoupení společnosti COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a pana Jana Mužátka k dluhu, a byla uzavřena dohoda o přímé vykonatelnosti tohoto notářského zápisu.

#### COLOSEUM ANDĚL s.r.o.

Smlouva o úvěru č. 2102-1-4695654 ze dne 25. 2. 2021 mezi COLOSEUM ANDĚL s.r.o. jakožto úvěrovaným a Fio banka jakožto úvěrujícím. Předmětem smlouvy je možnost čerpání úvěru až do maximální výše 22 500 000,- Kč. Smlouva byla uzavřena na dobu jednoho roku s možností opakovaného prodloužení o další rok. Pohledávka společnosti Fio banka je zajištěna ručitelskými prohlášeními vystavenými panem Janem Mužátkem a společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o., a dále zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví, resp. spoluvlastnictví, pana Jana Mužátka a zástavním právem k pohledávkám na výplatu zůstatku na účtech dlužníka vedených společností Fio banka.

### COLOSEUM HOLDING a.s.

Loan agreement ze dne 2. 7. 2021 mezi COLOSEUM HOLDING a.s. jako úvěrovaným a BLONTERNO LIMITED jako úvěrujícím, ve znění Dodatku č. 1. Předmětem smlouvy je poskytnutí jednorázového úvěru ve výši 20 000 000,- Kč za účelem financování provozní činnosti Emitenta. Úvěr je splatný 31. 12. 2022. Pohledávka věřitele není zajištěna.

Úvěrová smlouva ze dne 5. 4. 2022 mezi COLOSEUM HOLDING a.s. jako úvěrovaným a All-Star Holding Limited jako úvěrujícím. Předmětem smlouvy je poskytnutí úvěru ve výši 6 000 000,- Kč. Úvěr je splatný 30. 6. 2022. Pohledávka věřitele je zajištěna notářským zápisem o svolení k přímé vykonatelnosti dluhu do výše 6 120 000,- Kč a ručitelským prohlášením vykonaným panem Janem Mužátko. Část úvěru ve výši 2 000 000,- Kč byla ke dni této Zprávy uhrazena.

### Pojistné smlouvy

Společnost Coliseum Restaurants s.r.o. má sjednané pojištění odpovědnosti prostřednictvím pojistné smlouvy uzavřené s Generali Česká pojišťovna, a.s. Pojištěnými osobami jsou Společnost i další osoby náležející do skupiny Společnosti. Pojištění je sjednáno pro případ povinnosti pojištěných nahradit škodu či újmu vzniklou jinému v souvislosti s činnostmi vykonávanými pojištěnými osobami na základě výpisu z obchodního rejstříku a výpisu ze živnostenského rejstříku; územní rozsah pojištění Evropa. Pojištění dle pojistné smlouvy č. 1690453614 se nevztahuje na mimo jiné na povinnost nahradit škodu nebo újmu vzniklou ublížením na zdraví ani na povinnost nahradit škodu vzniklou prodlením se splněním smluvní povinnosti.

Dále Společnost sjednala pojištění majetku prostřednictvím pojistné smlouvy uzavřené s Generali Česká pojišťovna, a.s. Pojištěnými osobami jsou rovněž Společnost, pan Jan Mužátko a osoby náležející do skupiny Společnosti. Pojištění zahrnuje pojištění živelní, pojištění přerušení provozu a pojištění odcizení, strojů a elektronických zařízení.

#### 9.4. Identifikovaná rizika

<b>Zjištění:</b>	<b>Případné nežádoucí důsledky:</b>	<b>Možnosti řešení:</b>
<p><i>Pojištěnými z pojistných smluv nejsou všechny osoby ve skupině.</i></p> <p>Pojištěnými z pojistných smluv uzavřených s Generali Česká pojišťovna, a.s., tak jak jsou popsány výše, je řada právnických osob náležejících do skupiny Společnosti. Několik osob náležejících do skupiny Společnosti však jako pojištěné osoby v těchto smlouvách nefigurují – konkrétně jde o společnosti Coliseum Pankrác s.r.o., Coliseum Václavka s.r.o. a Coliseum Špalíček s.r.o.</p>	<p>Riziko vzniku pojistných událostí, které nebudou kryty pojištěním dle sjednaných pojistných smluv.</p>	<p>Zahrnutí vyjmenovaných společností do seznamu pojištěných osob ve zmíněných pojistných smlouvách.</p>

<p><i>Nekompletní dokumentace</i></p> <p>V rámci právní prověrky Společnosti nebyla ve vztahu k pojistným smlouvám dodána kompletní dokumentace, zahrnující pojistné smlouvy ve znění všech jejich dodatků.</p>	<p>Právní nejistota ohledně rozsahu pojištěných aktivit, pojištěných osob a vztahu mezi jednotlivými pojistnými smlouvami.</p>	<p>Kompletace dokumentace vztahující se k pojištění jednotlivých společností ze skupiny Společnosti.</p>
<p><i>Rizika nesplacení úvěrů v řádném termínu</i></p> <p>Společnosti ve Skupině využily v roce 2020 zákonného plošného moratoria na posunutí splátek jistin úvěrů. V roce 2021 společnosti ve Skupině si samy vyjednaly komerční moratorium na posunutí splátek jistin s financujícími subjekty. Na konci května 2022 měl Emitent uzavřeny písemné dodatky na více než 96 % celkových bankovních a nebankovních úvěrů měřeno celkovou velikostí úvěrů.</p>	<p>V případě řádného nesplacení se Emitent nebo jiná společnost ze Skupiny může v důsledku zesplatnění úvěrů dostat do platební neschopnosti.</p>	<p>Řádné splácení, případná renegociace závazků nebo sjednání dalšího moratoria.</p>

## 9.5. Nájemní smlouvy

### **Nájemní smlouvy**

Ke dni Zprávy nám bylo předloženo 19 nájemních či podnájemních smluv (ve znění jejich dodatků). Jejich účelem je provozování restaurací a kaváren Coliseum, provozování skladů, provoz restaurace a hostinské činnosti v prostorách hokejových stadionů, provozování restaurace Občanská plovárna a Pivovaru Národní.

Za materiální považujeme nájemní smlouvy pro restaurace Coliseum Zlatý Anděl a Na Poříčí, kavárnu Caffè Pastucci, Občanskou plovárnu (BIG-HAM s.r.o.) a Pivovar Národní, jejichž stručný popis následuje níže.

#### Restaurace Coliseum Zlatý Anděl

**Smlouva o pronájmu nebytových prostor mezi společností Projekt Zlatý Anděl, s.r.o. jakožto pronajímatelem a společností COLOSEUM ANDĚL, s.r.o., IČ: 262 05 751 jakožto nájemcem ze dne 25. 7. 2001, s účinností od 25. 7. 2001 (smlouva byla uzavřena právními předchůdci obou společností).**

Předmětem nájmu je jednotka č. R2 ZAHRADA o výměře celkem 642,7 m<sup>2</sup> (z toho 8,15 m<sup>2</sup> v přízemí, 215,36 m<sup>2</sup> v prvním patře a 119,19 m<sup>2</sup> ve druhém patře) a dále prostory části terasy ve druhém patře objektu o výměře 241 m<sup>2</sup>. Objekt je v katastru nemovitostí označen jako č.p. 344 na pozemcích parc. č. 2945/1, 2945/2, 2958/1 a 4490/6 v katastrálním území Smíchov, katastrální pracoviště Praha. Účelem užívání je provozování restaurace s označením „Pizza Coliseum“ a „Café Coliseum“. V původním znění byla doba nájemní smlouvy stanovena na dobu 15 let, následnými dodatky byla doba trvání nájmu prodlužována,



posledním Dodatkem č. 7 ze dne 22. 6. 2021 bylo stanoveno, že se nájemní smlouva uzavírá na dobu určitou počínaje dnem podpisu smlouvy a **konče dnem 31. prosince 2023.**

#### Restaurace Coloseum Na Poříčí

**Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi Městskou částí Praha 1, IČ: 000 63 410 jakožto pronajímatelem a společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o., IČ: 629 15 797 jakožto nájemcem dne 16. 11. 2016.**

Předmětem nájmu je prostor sloužící k podnikání nacházející se v domě č.p. 1042, na Poříčí 16, Praha 1, katastrální úřad Nové Město, katastrální pracoviště Praha. Prostor je situován v 1. podzemním a 1. a 2. nadzemním podlaží domu a jeho celková výměra činí 728,5 m<sup>2</sup>. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu za účelem hostinské činnosti, kavárny, pizzerie a vinotéky. Nájemce je také oprávněn umístit sídlo společností vyjmenovaných v čl. V.A. odst. 12 smlouvy na adresu předmětu nájmu. **Doba nájmu je sjednána na dobu určitou do 30. 6. 2027.**

#### Kavárna Caffè Pastucci

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřená mezi Ladislavem Vaníčkem a Zdeňkou Vaníčkovou jakožto pronajímateli a společností COLOSEUM DUŠNÍ s.r.o. jakožto nájemcem dne 18. 8. 2021.**

Předmětem nájmu jsou přízemní prostory nacházející se v budově č.p. 907, na pozemku parc. č. 791, v ulici Dušní 10, Praha 1, katastrální území Staré Město, katastrální pracoviště Praha. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory k provozování kavárny a restaurace označené jako Caffè Pastucci. Doba nájmu je **sjednána na dobu určitou na dobu deseti let**, po uplynutí této doby se tato doba automaticky prodlužuje vždy o 2 roky (neoznámí-li jedna ze stran, že již nehodlá v nájmu pokračovat).

#### Restaurace Občanská plovárna

**Smlouva o pronájmu Občanské plovárny uzavřená mezi Hlavním městem Prahou jakožto pronajímatelem a firmou BIG HAM, IČ: 101 57 743 (její právní nástupkyní je společnost BIG-HAM s.r.o., IČ: 636 74 548) jakožto nájemcem dne 27. 5. 1992.**

Předmětem nájmu tak jak stanoví Dodatek č. 16 ze dne 28. 5. 2021, kterým se mění v celém rozsahu původní znění smlouvy, je pozemek parc. č. 2150 o výměře 822 m<sup>2</sup>, a to včetně budovy č.p. 337, jenž je jeho součástí a dále pozemek parc. č. 2152/1 o výměře 4193 m<sup>2</sup> a to včetně dalších staveb, které se na uvedených pozemcích nacházejí a nepodléhají evidenci v katastru nemovitostí. Účelem nájmu je provoz lázeňsko – rekreační činnosti, gastronomické a obchodní činnosti a pořádání zábavných pořadů. Smlouva je uzavřená na dobu určitou, a to **do 30. 6. 2054.**

#### Pivovar Národní třída

**Nájemní smlouva uzavřená mezi Komunitou Římské unie řádu sv. Voršily v Praze, IČ: 416 95 356 jakožto pronajímatelem a společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o, IČ: 629 15 797 jakožto nájemcem dne 26. 6. 2009, s účinností od 1. 7. 2009.**

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží domu č.p. 139, kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod r.č. 50765/1-1054, stojící na pozemku parc. č. 945/1, katastrální území Nové Město, katastrální pracoviště Praha. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně za sjednaným účelem, tím je podle nájemní smlouvy provozování restaurace, vystavování fotografií a organizace společenských akcí v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti nájemce. Současně je (jak stanoví nečíslovaný dodatek ke smlouvě ze dne 29. 7. 2013) nájemce oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu s jiným subjektem za účelem provozování divadelního klubu v prostorech prvního podzemního podlaží domu. Původně sjednaná doba nájmu, jež podle smlouvy činila deset let byla nečíslovaným (v pořadí však druhým) dodatkem ze dne 29. 7. 2013 **prodloužena na dvacet let, tedy až do 30. 6. 2029.** Dodatek č. 3 ze dne 17. 12. 2014 zaručuje nájemci v případě řádného plnění povinností plynoucích ze smlouvy (ve znění jejich dodatků) **přednostní právo na dobu dalších patnácti let, a to za stejných podmínek.**

#### 9.6. Identifikace rizik

<b>Zjištění:</b>	<b>Případné nežádoucí důsledky:</b>	<b>Možnosti řešení:</b>
<p><i>Riziko uzavření restaurací (rušení sportovních a kulturních akcí) v případě zhoršení epidemiologické situace a zvýšení rizika přenosu COVID-19</i></p> <p>Není vyloučené, že se zejména v podzimních a zimních měsících bude opakovat situace z předchozích let a dojde v nějaké podobě k vládním omezením společenského života.</p>	<p>Riziko výpadku výrazné části příjmů Společnosti, jež může v důsledku vést k neschopnosti Společnosti dostát svým smluvním závazkům. Stejně tak může dojít k vypovězení nájemních smluv v případě prodlení s úhradou nájmeného.</p>	<p>Čerpání prostředků ze státních programů (viz. část 9.7), individuální komunikace s pronajímateli jednotlivých objektů a negociace vedoucí k dočasnému snížení nájmeného.</p>
<p><i>Odlišný právní režim jednotlivých nájemních smluv</i></p> <p>Nájemní smlouvy se neřídí stejným vzorem a ve smlouvách s různými dodavateli lze narazit na ustanovení, která jinde nejsou zahrnuta.</p>	<p>Odlišná úprava právních poměrů mezi Společností a pronajímateli – zejm. ve vztahu k povinnostem plynoucím pro Společnost z nájemních smluv zakládá nejistotu v povinnostech, které</p>	<p>Vytvoření typizovaného vzoru nájemní smlouvy.</p>

	má Společnost vůči svým kontraheentům.	
--	---	--

### 9.7. Dotace a jiné formy veřejné podpory

Skupina Coloseum obdržela během pandemických let 2020-2021 výraznou státní podporu v rámci několika programů ať už obecných tak i specifických vůči gastronomickému sektoru. Skupina načerpala během let 2020 a 2021 státní pomoc v celkové výši 29,2 Kč mil. Ke dni podání prospektu jsou podány žádosti v nově otevřených výzvách MPO v programu COVID Nepokryté náklady III a COVID 2022 za rozhodné období od 1. 11. 2021 do 31. 12. 2021 (resp. do 28. 2. 2022 u společnosti Big-Ham s.r.o.) v celkové výši 7,8 mil Kč.

Skupina využívala státní pomoc v rámci následujících programů:

- ✓ **Antivirus Plus** – Příspěvek ve výši 100 % vyplacené náhrady mzdy plus odvody. Maximální příspěvek činil 50 tis. Kč měsíčně na jednoho zaměstnance, a to na náklady vzniklé výplatou náhrady mzdy za překážky v práci vzniklé po 1. 10. 2020 (včetně).
- ✓ **COVID Nájemné** – Zavřeným či omezeným podnikatelům stát přispěl 50 % rozhodného nájemného na rozhodné období. Podmínkou přiznání podpory bylo uhrazení alespoň 50 % rozhodného nájemného žadatelem o podporu před podáním žádosti.
- ✓ **COVID Gastro a COVID 2021** – Programy byly určeny podnikatelům, kterým byl přímo na základě krizových opatření vlády v rámci nouzového stavu, vyhlášeného od pondělí 5. 10. 2020 na území České republiky, zakázán nebo výrazně omezen prodej zboží nebo prodej a poskytování služeb, a tím snížena schopnost generovat tržby. Výše podpory činila 400, resp. 500, Kč za každého zaměstnance a den, po který byla činnost na základě vládních opatření omezena.
- ✓ **COVID Ubytování** – Skupina provozuje v Průhoncích penzion, na který se vztahoval program COVID Ubytování. Ten byl zaměřen na ubytovací zařízení, jimž stát přispěl částkou 100 až 330 Kč na pokoj a noc za období nouzového stavu od 7. 9. 2020.
- ✓ **COVID Nepokryté náklady I a II** – Záměrem tohoto programu bylo pomoci subjektům, jejichž obrat poklesl během rozhodného období o více než 50 % a hospodaření skončilo ztrátou. Ztrátou se rozumí nepokryté náklady snížené o poskytnuté či očekávané dotace z dalších kompenzačních programů. Výše podpory činila 60 % nepokrytých nákladů.

### 9.8. Identifikovaná rizika

Bez rizika.

## Seznam zdrojových dokumentů

Dokumenty poskytnuté Společností (Virtual Data Room):

- COLOSEUM HOLDING a.s.\_Bezdlužnost ČPZP
- COLOSEUM HOLDING a.s.\_Bezdlužnost OZP
- COLOSEUM HOLDING a.s.\_Bezdlužnost PSSZ
- COLOSEUM HOLDING a.s.\_Bezdlužnost RBP
- COLOSEUM HOLDING a.s.\_Bezdlužnost VOZP
- COLOSEUM HOLDING a.s.\_Bezdlužnost VZP
- COLOSEUM HOLDING a.s.\_Bezdlužnost ZPMV
- COLOSEUM HOLDING a.s.\_Bezdlužnost ZPŠ
- Výpis z rejstříku trestů PO\_aréna kladno
- Výpis z rejstříku trestů PO\_big ham
- Výpis z rejstříku trestů PO\_coloseum anděl
- Výpis z rejstříku trestů PO\_coloseum dušní
- Výpis z rejstříku trestů PO\_coloseum holding
- Výpis z rejstříku trestů PO\_coloseum liberec
- Výpis z rejstříku trestů PO\_coloseum pankrác
- Výpis z rejstříku trestů PO\_coloseum pardubice
- Výpis z rejstříku trestů PO\_coloseum restaurants
- Výpis z rejstříku trestů PO\_coloseum václavka
- Výpis z rejstříku trestů PO\_pivovar národní
- Výpis z rejstříku trestů PO\_pragogastro
- Výpis z rejstříku trestů PO\_restaurace budějovice
- Výpis z rejstříku trestů PO\_restaurace\_průhonice
- Výpis z rejstříku trestů PO\_restaurant vysočany
- Výpis z rejstříku trestů PO\_river art
- Smlouva o převodu akcií mezi Emitentem a All-Star Holding
- Master franšizová smlouva (*Master Franchising Agreement*) ze dne 30. 7. 2021 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Caffé Pascucci Torrefazione S.P.A.
- Neexkluzivní distribuční smlouva (*Contratto di Concessione di Vendita Senza Esclusiva*) ze dne 30. 7. 2021 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Caffé Pascucci Torrefazione S.P.A.
- Smlouva o převodu ochranných známek ze dne 4. 12. 2020 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Janem Mužátkem.
- Pojistná smlouvy č. 1690453614 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Generali Česká pojišťovna, a.s.
- Pojistná smlouva č. 1690454019 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Generali Česká pojišťovna, a.s., a dodatek č. 1 k této smlouvě.

- Smlouva o obchodní spolupráci – PREMIUM SPIRITS uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Coca-Cola HBC Česko a Slovensko, s.r.o., a dodatky 1 až 3 k této smlouvě.
- Smlouva o spolupráci a zprostředkování č. 8026S66675 – 26201755 – 172250 uzavřená mezi PRAGOGASTRO s.r.o. a Plzeňský Prazdroj, a.s., a dodatky 1 a 2 k této smlouvě.
- Smlouva o franchisingu uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Profi Gastro Catering LCH s.r.o. a dodatek č. 1 k této smlouvě.
- Smlouva o franchisingu uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Lorne style s.r.o. a dodatek č. 1 k této smlouvě.
- Smlouva o franchisingu uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Anebia Food s.r.o.
- Smlouva o franchisingu uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a JTH Gastro s.r.o.
- Dodatek č. 5 k pojistné smlouvě č. 2163321751 uzavřené mezi BIG-HAM s.r.o. a Generali Česká pojišťovna, a.s. Dodatek č. 1 k pojistné smlouvě č. 1690536015 uzavřené mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Generali Česká pojišťovna, a.s.
- Dodatek č. 1 k pojistné smlouvě č. 1690536111 uzavřené mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Generali Česká pojišťovna, a.s.
- Smlouva o úvěru reg. č. 549/20-120 uzavřená mezi společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a UniCredit Bank dne 4. 6. 2020.
- Smlouva o úvěru reg. č. 450/18-D uzavřená mezi společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a UniCredit Bank 14. 8. 2018.
- Smlouva o zápůjčce s dohodou o vyplňovacím právu směnečném ze dne 6. 12. 2019 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Janem Tlačbábou.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 1. 12. 2020 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Jiřím Zapletalem.
- Smlouva o úvěru č. 201000027 ze dne 20. 3. 2020 uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Fio banka, a.s.
- Smlouva o úvěru reg. č. 451/18-D ze dne 14. 8. 2018 uzavřená mezi Restaurace Průhonice a.s. a UniCredit Bank.
- Smlouva o úvěru reg. č. 1431/16T-D VL ze dne 10. 11. 2016 uzavřená mezi PRAGOGASTRO s.r.o. jako úvěrovaným a UniCredit Bank, a dodatek č. 14 k této smlouvě.
- Smlouva o úvěru reg. č. 1432/16T-D VL ze dne 10. 11. 2016 uzavřená mezi PRAGOGASTRO s.r.o. a UniCredit Bank.
- Smlouva o úvěru reg. č. 1423/16T-D VL ze dne 10. 11. 2016 uzavřená mezi PRAGOGASTRO s.r.o. a UniCredit, a dodatek č. 12 k této smlouvě.
- Smlouva o poskytnutí účelového úvěru č. 5/18/200 ze dne 15. 5. 2018 mezi Kopper s.r.o. a Oberbank AG a dodatek č. 2 a 3 k této smlouvě.
- Smlouva o poskytnutí účelového úvěru č. 14/18/200 ze dne 15. 5. 2018 mezi Kopper s.r.o. jako úvěrovaným a Oberbank AG.
- Notářský zápis NZ 264/2022 ze dne 27. 4. 2022 sepsaný JUDr. Ivanem Kočerem, notářem v Českých Budějovicích.
- Smlouva o úvěru č. 2102-1-4695654 ze dne 25. 2. 2021 mezi COLOSEUM ANDĚL s.r.o. a Fio banka.
- Loan Agreement ze dne 2. 7 2021 mezi COLOSEUM HOLDING a.s. a BLONTERNO LIMITED.
- Dodatek č. 7 ke smlouvě o poskytnutí rámce reg. Č. 11101/19T-120, ze dne 29. 6. 2021 mezi COLOSEUM RESTAURANTS a UniCredit Bank
- Podnájemní smlouva - CR x C Centrum
- Smlouva o dlouhodobém užívání prostor na zimním stadionu v Kladně uzavřená mezi Hokej Kladno s.r.o. a ARÉNA KLADNO s.r.o. a dodatky č. 2 a 3 k této smlouvě
- Smlouva o pronájmu Občanské plovárny uzavřená mezi Hlavním městem Prahou a firmou BIG HAM a dodatky č. 1 až 18 k této smlouvě
- Smlouva o pronájmu nebytových prostor mezi společností Anděl Development Company, a.s. a JARMARK HRADEC KRÁLOVÉ s.r.o. a dodatky č. 1 až 7 k této smlouvě
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání uzavřená mezi Ladislavem Vaníčkem a Zdeňkou Vaníčkovou jakožto pronajímateli a společností COLOSEUM DUŠNÍ s.r.o. ze dne 18. 8. 2021
- Smlouva o podnájmu uzavřená mezi SFM Liberec s.r.o. a COLOSEUM LIBEREC s.r.o. a dodatek č. 1 k této smlouvě
- (Pod)nájemní smlouva uzavřená mezi EKZ 11 s.r.o. a Atrium Pankrác s.r.o.
- Nájemní smlouva uzavřená mezi Pankrác Shopping Center k.s. a COLOSEUM PANKRÁC s.r.o.
- Smlouva o podnájmu uzavřená mezi HOCKEY CLUB DYNAMO PARDUBICE a.s. a COLOSEUM PARDUBICE s.r.o. a dodatky č. 1 a 2 k této smlouvě

- Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi Městskou částí Praha 1, IČ: 000 63 410 a společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o.
- Nájemní smlouva prostor sloužících k podnikání uzavřená mezi Janem Mužátkem a společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a dodatky č. 1 a 2 k této smlouvě
- Smlouva o nájmu nebytových prostorů uzavřená mezi Městskou částí Praha 8 a společností BAKARE – GASTROSERVIS, s.r.o. dodatek č. 1 k této smlouvě
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřená mezi Městskou částí Praha 8 a společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. ze dne 22. 12. 2017 a dodatky č. 1 až 3 k této smlouvě
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou uzavřená mezi INTER-PINGUIN spol. s.r.o. a Coloseum Václavka s.r.o.
- Nájemní smlouva uzavřená mezi Komunitou Římské unie řádu sv. Voršily v Praze a společností COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a dodatky č. 1 až 4 k této smlouvě
- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřená mezi Městskou částí Praha 8 a společností PRAGOGASTRO s.r.o.
- Smlouva o nájmu uzavřená mezi CB Property Development, a.s. a RESTAURACE BUDĚJOVICE s.r.o. ze dne 30. 12. 2021
- Nájemní smlouva uzavřená mezi Woode CZ s.r.o. a COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. ze dne 22. 9. 2014 a dodatky č. 1, 3 a 4 k této smlouvě
- Podnájemní smlouva uzavřená mezi COLOSEUM RESTAURANTS s.r.o. a Coloseum Centrum s.r.o. (nově Restaurant Vysočany s.r.o.) ze dne 13. 3. 2015 a dodatky č. 1 a 2 k této smlouvě
- Vzorový Souhlas se zpracováním osobních údajů zaměstnance podle GDPR
- Vzorová Pracovní smlouva – úvodní část zpracovaná v Microsoft Excel
- Vzorová Pracovní smlouva – další podmínky zpracované v Microsoft Word
- Vzorový Mzdový výměr