

# Indikativní nabídka financování

od

**České spořitelny, a.s.**  
(dále jen Banka)

pro

společnost/projekt

**REGI**  **BASE**

*Pomáháme těm, kteří za nás sloužili...*

**REGI BASE Medicare a.s.**

(dále jen Klient)

V Praze dne 10.3.2017

Vážený pane Holásku, Vážený pane Čechu,

rádi bychom Vám poděkovali za Váš zájem o spolupráci s Českou spořitelnou, a.s. v rámci projektu **financování výstavby specializovaného nestátního zdravotního zařízení, které bude poskytovat vyšetření pomocí kombinovaného diagnostického zařízení magnetické rezonance (MR) a pozitronové emisní tomografie (PET)** v lokalitě Praha (dále jako „Projekt“). V návaznosti na naše vzájemná jednání si Vám dovoluujeme oznámit, že Česká spořitelna, a.s. je připravena participovat na financování investičních potřeb Vaší společnosti.

Naše nabídka je koncipována jako financování Vaší investice, která zahrnuje výstavbu Projektu včetně souvisejících investic s rozpočtovými náklady **CZK 270 000 000 bez DPH** (CZK 65 000 000 nákup pozemku a rozestavěné nemovitosti; CZK 40 500 000 dostavba nemovitosti; CZK 155 500 000 nákup technologie; CZK 9 000 000 provozní kapitál na rozběh Projektu).

Typ úvěru	Výše úvěru	Typ úrokové sazby	Výše úrokové sazby	Marže p.a.	Splatnost
Dlouhodobý úvěr	CZK 135 mil.	Plovoucí	1M PRIBOR + marže	3,5%	8 let

**Věříme, že naši nabídku shledáte zajímavou, a těšíme se na úspěšnou spolupráci.**

**S veškerou úctou**

**Petr Vorlíček**  
Česká spořitelna, a.s.  
Erste Corporate Banking  
Regionální korporátní centrum Praha východ

**Martin Dykast**  
Česká spořitelna, a.s.  
Erste Corporate Banking  
Projektové a Exportní financování

## Financování investic

Tento souhrn indikativních podmínek financování poskytuje Klientovi základní přehled o podmínkách uvažovaného financování. Tato nabídka není návrhem na uzavření smlouvy ve smyslu ust. §1731 a násl.zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a Banka není touto indikativní nabídkou vázána. Tato nabídka a ceny v ní uvedené jsou pouze indikativní a nepředstavují ze strany Banky žádný právní závazek poskytnout financování. Podmínkou vydání závazku Banky na poskytnutí financování je provedení důkladné finanční, právní a jiné analýzy Klienta, získání souhlasu všech příslušných vnitřních orgánů Banky (schvalovacích orgánů) a podepsání odpovídající úvěrové a zajišťovací dokumentace. Ceny (a ostatní podmínky) takového závazku se mohou lišit od cen a podmínek uvedených v této indikativní nabídce.

### 1. Dlouhodobé investiční financování

<b>Projekt</b>	Výstavba a provozování nestátního zdravotního zařízení, které bude poskytovat vyšetření pomocí kombinovaného diagnostického zařízení magnetické rezonance (MR) a pozitronové emisní tomografie (PET).
<b>Investiční náklady Projektu</b>	Celkové investiční náklady ve výši <b>CZK 270 000 000 bez DPH</b> budou použity na úhradu následujících nákladů: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nákup pozemku a rozestavěné nemovitosti CZK 65 000 000</li> <li>- dostavba nemovitosti CZK 40 500 000</li> <li>- nákup technologie CZK 155 500 000</li> <li>- provozní kapitál na rozběh Projektu CZK 9 000 000</li> </ul>
<b>Investoři</b>	Koneční vlastníci Dlužníka.
<b>Dlužník</b>	SPV – společnost založená za účelem realizace Projektu
<b>Věřitel</b>	Česká spořitelna, a.s.
<b>Forma a výše financování</b>	<b>Dlouhodobý investiční úvěr 50%</b> Investičních nákladů Projektu, maximálně do výše <b>CZK 135 000 000 (EUR 5 000 000)</b>
<b>Měna Úvěru</b>	CZK
<b>Účel Úvěru</b>	Financování projektu na výstavbu specializovaného nestátního zdravotního zařízení, které bude poskytovat vyšetření pomocí kombinovaného diagnostického zařízení magnetické rezonance (MR) a pozitronové emisní tomografie (PET) v lokalitě Praha - Barrandov
<b>Vlastní finanční prostředky</b>	Vlastní finanční prostředky Investorů v <b>minimální výši CZK 135 000 000 (EUR 5 000 000)</b> z Investičních nákladů Projektu bez DPH. Prostředky budou investovány do Projektu před financováním od Banky.  Případné překročení zde uvedené částky Investičních nákladů Projektu bude financováno Investory navýšením částky Vlastních finančních prostředků.
<b>Splácení jistiny</b>	Jistina úvěru bude splacena v rovnoměrných měsíčních splátkách; první splátka jistiny bude provedena po uvedení Projektu do provozu v dubnu 2018 ( <i>předpoklad</i> )
<b>Konečná splatnost Úvěru</b>	8 let
<b>Formy čerpání</b>	Postupně po podpisu smluvní dokumentace a splnění podmínek pro čerpání
<b>Období čerpání Úvěru</b>	Od splnění Odkládacích podmínek pro čerpání do července 2018 ( <i>předpoklad</i> )
<b>Předpokládané milníky projektu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2Q 2017 – koupě nemovitosti</li> <li>- 3Q 2017 – stavební povolení</li> <li>- 4Q 2017 – instalace technologie</li> <li>- 2Q 2018 – uvedení Projektu do provozu</li> </ul>
<b>Splácení úroků</b>	Měsíčně

<p><b>Úroková sazba</b></p>	<p><b>1M PRIBOR + marže 3,5% p.a.,</b> <i>úrokové riziko spojené s financováním bude omezeno fixací úrokové sazby nebo uzavřením úrokového swapu na min. 50 % zůstatku jistiny Úvěru do doby jeho Konečné splatnosti.</i></p>
<p><b>Závazková provize</b></p>	<p>Závazková provize ve výši 0,3 % p.a. z nečerpané části Úvěru bude splatná během Období čerpání úvěru čtvrtletně zpětně.</p>
<p><b>Poplatek za zpracování Úvěru a dokumentace</b></p>	<p>Poplatek ve výši CZK 330 000 bude splatná následovně: (i) Část poplatku ve výši CZK 50 000 je splatná do 10-ti dnů po akceptaci této indikativní nabídky. (ii) Zbývající část poplatku ve výši CZK 280 000 je splatná do 10-ti dnů po podpisu smluvní dokumentace nebo k datu prvního čerpání (podle toho, která skutečnost nastane jako první).</p>
<p><b>Poplatek za správu a vedení Úvěru</b></p>	<p>CZK 300 měsíčně</p>
<p><b>Poplatek za předčasnou splátku</b></p>	<p>5 % z výše předčasné splátky v případě, že zdrojem pro předčasnou splátku Úvěru nebudou prostředky vygenerované provozem Projektu.</p>
<p><b>Náklady a výdaje</b></p>	<p>Dlužník zaplatí veškeré důvodné výlohy vynaložené Věřitelem a jeho poradci v souvislosti s přípravou, vyjednáváním, úpravou a poskytnutím financování a vztahující se k Úvěrové dokumentaci a k Zajištění, pokud bude existovat (a to i v případě, že transakce nebude realizována a dokončena), včetně externích právních nákladů, poplatků za odstoupení od smlouvy, poradenství a inspekčních poplatků, pojistných poplatků a všech důvodných přímo vynaložených nákladů, které mají být refundovány.</p>
<p><b>Základní odkládací podmínky pro čerpání</b></p>	<p>Doručení všech dokumentů, které může Banka požadovat pro takovýto typ financování, přičemž všechny tyto dokumenty budou ve formě a obsahu přijatelném pro Banku, a to zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Podpis <b>úvěrové a zajišťovací dokumentace;</b></li> <li>(ii) Předložení <b>právoplatného stavebního povolení a potřebné souhlasy</b> na realizaci a dokončení Projektu;</li> <li>(iii) Předložení podkladů k již <b>proinvestovaným nákladům</b> souvisejícím s přípravou/realizací Projektu, prokázání původu vlastních zdrojů;</li> <li>(iv) <b>Předložení smluv s dodavateli stavební i technologické části Projektu</b> akceptovatelné pro Banku (Fix Term Fix Price Contract);</li> <li>(v) Předložení pro Banku akceptovatelného <b>stavebně – montážního pojištění Projektu;</b></li> <li>(vi) Zpráva od znalce akceptovatelného pro Banku (SAO), který <b>zhodnotí pozemky a přístupové cesty související s Projektem;</b></li> <li>(vii) Zpráva od znalce akceptovaného pro Banku (SAO), že <b>cena stavební části je obvyklá za podobný rozsah stavebních prací a že již rozestavěná část nemovitosti, která se bude kupovat, odpovídá svým stavem a hodnotou kupní ceně;</b></li> <li>(viii) <b>Předložení projekce finančních výkazů a to minimálně na dobu splatnosti úvěru</b> (ve formě rozvahy a výsledovky);</li> <li>(ix) Předložení <b>podnikatelského záměru</b>, který bude obsahovat také analýzu legislativy, regulace a poptávky na trzích relevantních pro Projekt;</li> <li>(x) Předložení smluv o zájmu uzavřít smlouvy o úhradě léčebných nákladů;</li> <li>(xi) Předložení smluv o zájmu uzavřít smlouvy o poskytování diagnostických výkonů v rámci Projektu;</li> </ul>

- (xii) Doložení dostupnosti Vlastních finančních prostředků Investorů ve výši dostatečné pro realizaci Projektu. Forma vkladu Vlastních finančních prostředků do Projektu bude uspokojivá pro Věřitele.

## 2. Ostatní podmínky financování

<p><b>Ostatní závazky</b></p>	<p>Budou předmětem individuální dohody, zejména se jedná o následující závazky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <b>Realizace 100% platebního styku</b> prostřednictvím účtů u Banky;</li> <li>(ii) Předložení <b>kolaudačního rozhodnutí, povolení ke zkušebnímu provozu, povolení k trvalému provozu</b> a podobná další povolení potřebná pro provozování Projektu;</li> <li>(iii) Uzavření smluv o poskytování diagnostických výkonů v rámci Projektu;</li> <li>(iv) Uzavření smluv o úhradě léčebných nákladů;</li> <li>(v) Uzavření smlouvy o poskytování servisních služeb na technologii Projektu s poskytovatelem způsobilým takové služby poskytovat;</li> <li>(vi) Povinnost <b>předkládat údaje o provozu zařízení na kvartální bázi</b> (např. údaje o počtu zákazníků, o zdrojích a způsobu úhrady léčebných nákladů, o ostatních výnosech Projektu apod);</li> <li>(vii) Uzavření <b>pojistné smlouvy kryjící základní druhy pojištění</b> (živel, vandalismus, krádež a odpovědnost za škodu způsobené třetí osobě) do 1 měsíce od uvedení Projektu do provozu;</li> <li>(viii) Povinnost získat předchozí písemný <b>souhlas Banky s poskytnutím nebo přijetím úvěrového závazku nebo jiného obdobného závazku, ručitélského závazku, jakýchkoliv záruk anebo jiného obdobného závazku vůči třetí osobě, leasingu, investice CAPEXu, výplata podílů na zisku;</b></li> <li>(ix) <b>Předkládání čtvrtletních výkazů</b> do 30 dnů po ukončení kalendářního čtvrtletí;</li> <li>(x) <b>Předkládání roční účetní závěrky</b> do 3 měsíců (v případě ověření účetní závěrky auditorem do 6 měsíců) od ukončení účetního/daňového období;</li> <li>(xi) Souhlas uvádět daný Projekt <b>ve smyslu referenčního projektu;</b></li> <li>(xii) <b>Cash sweep</b> ve výši 50% volných finančních prostředků Dlužníka jako mimořádná roční splátka úvěru (na tuto splátku se nevztahuje „Poplatek za předčasnou splátku“)</li> </ul>
<p><b>Zajištění</b></p>	<p>Bude předmětem individuální dohody, zejména se jedná o následující zajištění:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) zástava všech běžných účtů Klienta vedených u Banky;</li> <li>(ii) zástava 100 % obchodních podílů Klienta;</li> <li>(iii) bianko směnka klienta s avalem ultimátních vlastníků projektu;</li> <li>(iv) zástava aktiv Klienta (např.: zástava nemovitého majetku tj. pozemku a budov, movitých věcí formou notářského zápisu);</li> <li>(v) vinkulace pojistného plnění z pojištění zastavených aktiv;</li> <li>(vi) další dozajištění (např. formou ručitélského prohlášení jiné bonitní firmy, zástava další nemovitosti apod.)</li> </ul>
<p><b>Finanční závazky</b></p>	<p>Budou předmětem individuální dohody, zejména se jedná o následující závazky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vlastní kapitál + dl. Úvěry/Fixní aktiva = minimálně 1</li> <li>- DSCR (tj. Debt service coverage) = Underlying EBIDA / Dluhová služba = minimálně ve výši 1,2 od uvedení Projektu do provozu</li> </ul>

	<p><b>Underlying EBIDA</b> (tj. provozní výsledek hospodaření + odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku + změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období – tržby z prodeje dlouhodobého majetku + zůstatková cena prodávaného dlouhodobého majetku + finanční výsledek hospodaření + nákladové úroky + změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční činnosti – daň z příjmu z běžné a mimořádné činnosti splatná)</p> <p><b>Dluhová služba</b> (tj. roční nákladové úroky + roční splátky dlouhodobých závazků včetně bankovních úvěrů)</p> <p>Ukazatele budou počítány z údajů konečných výkazů, resp. účetní závěrky Klienta.</p>
<b>Dokumentace</b>	Úvěrová dokumentace (Úvěrová Smlouva, Zajišťovací Smlouvy) v souladu se standardní dokumentací Banky používaná pro transakce tohoto charakteru zahrnující, mimo jiné, odkládací podmínky čerpání, prohlášení, závazky a finanční závazky Klienta, „pari passu“ (stejně podmínky zajištění budoucích úvěrů ve vztahu k ostatním bankám), „negative pledge“ (zákaz zatížení nebo prodeje stálých aktiv bez předchozího souhlasu Banky), „change of ownership“ (klauzule o změně vlastnické struktury Klienta), „material adverse change“ (klauzule o změně stavu majetku, podnikání nebo finanční situace Klienta), „cross default“ (klauzule o porušení jiné smlouvy s třetí osobou)
<b>Právo a Soudní příslušnost</b>	Úvěrová dokumentace a její výklad se řídí právem České republiky. Soudem se rozumí příslušný krajský soud.
<b>Jazyk</b>	Český
<b>Platnost nabídky</b>	Tato indikativní nabídka financování je platná do <b>31.5.2017.</b>
<b>Změna trhu</b>	Banka si vyhrazuje právo změnit nebo zrušit tuto indikaci v případě významných a nepředvídatelných změn na finančním trhu nebo vládní politiky, popř. výrazného zhoršení hospodářské situace Klienta.

Klient svým podpisem stvrzuje převzetí a souhlas s obsahem indikativní nabídky.

V.....

Dne .....

Podpis.....  
statutární orgán