

# UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

**ve formě základního  
prospektu**

**Dluhopisový program  
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300 000 000 Kč  
s dobou trvání programu 10 let**



Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst ve formě základního prospektu (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti K&L Rock Bond 2023 s.r.o., se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ 19621353, LEI 3157004U1Q872Z3QI878, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, sp. zn. C 389321 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 300 000 000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Dluhy Emitenta jsou zajištěné Ručitelským prohlášením společnosti K&L Rock Real Estate s.r.o., se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ 195 56 527, LEI 315700VSP8826TJCDX45, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 388370. Úplné znění ručitelského prohlášení je uvedeno v kapitole 11.10 *Ručitelské prohlášení* a na webových stránkách Emitenta <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“. Informace o Ručiteli jsou uvedeny v kapitole 11.3 Údaje o Ručiteli tohoto Základního prospektu. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let. Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2023.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“). Tento Základní prospekt byl schválen statutárním orgánem společnosti a vyhotoven dne 21. 12. 2023.

**Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. 2024/000402/CNB/650 ze dne 3. 1. 2024, které nabylo právní moci dne 5. 1. 2024. Základní prospekt pozbyde platnosti 5. 1. 2025. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.**

ČNB schválila tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129. ČNB schválením Základního prospektu nepotvrzuje kvalitu Emitenta, Ručitele ani kvalitu Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který bude obsahovat konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 3 Nařízení 2017/1129 a bude se skládat z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplňek dluhopisového programu**“) a rovněž podmínek nabídky Dluhopisů („dále jen „**Podmínky nabídky**“), jakož i dalších informací o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané emisi tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise.

V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, ISIN, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných

emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole 5 *Společné emisní podmínky* v tomto Základním prospektu.

V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů až po vydání Doplnku dluhopisového programu, rozšíří Emitent Doplněk dluhopisového programu uveřejněný nejpozději k datu emise o Podmínky nabídky poté, co rozhodne o takové formě umístění Dluhopisů.

Konečné podmínky nabídky budou uveřejněny a podány k uložení Emitentem České národní bance (dále také jen „ČNB“) bez zbytečného odkladu po učinění veřejné nabídky, resp. bude-li to možné, před počátkem veřejné nabídky.

V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení 2017/1129 je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu. Následný základní prospekt musí být schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího prospektu. Takový následný základní prospekt (a jeho případné dodatky) bude všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Základního prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení o prospektu (dále jen „**Dodatek k základnímu prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB stejným způsobem jako Základní prospekt a uveřejněn Emitentem stejným způsobem, jakým byl uveřejněn Základní prospekt v souladu s čl. 21 Nařízení o prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měl svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných Dodatků základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Základní prospekt, Dodatky k základnímu prospektu, Konečné podmínky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“ a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese K&L Rock Group s.r.o., Rohanské nábřeží 693/10, Karlín, 186 00 Praha 8. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma ověřené zahajovací rozvahy Emitenta a zahajovací rozvahy Ručitele, které jsou do tohoto prospektu začleněny formou odkazu, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

## Obsah

1	ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM.....	8
2	OBEČNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU.....	9
3	ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA.....	13
3.1	Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem.....	13
3.1.1	Osoby odpovědné za obsah Základního prospektu .....	13
3.1.2	Prohlášení osob odpovědných za Základní prospekt.....	13
3.1.3	Prohlášení nebo zpráva znalce.....	14
3.1.4	Informace od třetích stran.....	14
3.1.5	Schválení Základního prospektu .....	14
3.2	Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí .....	15
3.2.1	Údaje o Emitentovi.....	15
3.2.2	Přehled podnikání Emitenta a Skupiny .....	16
3.2.3	Organizační struktura Skupiny .....	22
3.2.4	Údaje o trendech.....	23
3.2.5	Prognózy nebo odhad zisku.....	23
4	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	24
4.1	Popis významných rizik specifických pro Emitenta.....	24
4.2	Popis významných rizik specifických pro Ručitele.....	28
4.3	Popis významných rizik týkajících se Ručitelského prohlášení a ručení jím založeného .....	29
4.4	Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy .....	30
5	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY.....	32
5.1	Obecná charakteristika Dluhopisů.....	33
5.1.1	Forma, podoba, jmenovitá hodnota a měna; druh .....	33
5.1.2	Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů .....	33
5.1.3	Oddělení práva na výnos .....	34
5.1.4	Dluh Emitenta.....	34
5.1.5	Rating .....	35
5.2	Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz .....	35
5.2.1	Datum emise; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů.....	35
5.2.2	Emisní kurz.....	36
5.2.3	Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu .....	36
5.3	Status .....	36
5.4	Výnos Dluhopisů.....	36
5.4.1	Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem .....	36
5.4.2	Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu .....	37

5.4.3	Zlomek dní .....	37
5.5	Splacení a odkoupení Dluhopisů .....	38
5.5.1	Konečné splacení .....	38
5.5.2	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta .....	39
5.5.3	Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů .....	39
5.5.4	Odkoupení Dluhopisů .....	40
5.5.5	Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem .....	40
5.5.6	Domněnka splacení .....	40
5.5.7	Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora .....	40
5.6	Platby .....	40
5.6.1	Měna plateb .....	40
5.6.2	Den výplaty .....	41
5.6.3	Den výplaty .....	41
5.6.4	Provádění plateb .....	43
5.7	Zdanění .....	44
5.7.1	Obecná úprava .....	45
5.8	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů .....	48
5.8.1	Případy neplnění dluhů .....	48
5.8.2	Splatnost předčasně splatných Dluhopisů .....	50
5.8.3	Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů .....	50
5.8.4	Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů .....	50
5.9	Promlčení .....	50
5.10	Administrátor .....	50
5.10.1	Administrátor .....	50
5.10.2	Další a jiný Administrátor a Určená provozovna .....	50
5.10.3	Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů .....	51
5.11	Změny a vzdání se nároků .....	51
5.12	Oznámení a zveřejňování dokumentů .....	51
5.13	Schůze Vlastníků dluhopisů .....	51
5.13.1	Působnost a svolání Schůze .....	51
5.13.2	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní .....	53
5.13.3	Průběh Schůze; rozhodování Schůze .....	53
5.13.4	Některá další práva Vlastníků dluhopisů .....	55
5.13.5	Zápis z jednání .....	56
5.13.6	Společná Schůze .....	56
5.14	Rozhodné právo, jazyk, spory .....	56
5.15	Povinnosti Emitenta .....	56

6	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY .....	58
7	SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI EMITENTA .....	70
7.1	Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení .....	70
7.1.1	Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů .....	70
8	FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI EMITENTA.....	72
8.1	Historické finanční údaje Emitenta .....	72
8.1.1	Ověřené historické finanční údaje za poslední finanční rok.....	72
8.1.2	Mezitímní a jiné finanční údaje .....	72
8.1.3	Ověření historických ročních finančních údajů .....	73
9	ÚDAJE O SPOLEČNÍCÍCH EMITENTA .....	74
9.1	Hlavní společníci Emitenta.....	74
9.1.1	Ovládání Emitenta.....	74
9.1.2	Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem. ....	74
9.2	Soudní a rozhodčí řízení.....	74
9.3	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů .....	74
9.4	Významné smlouvy Emitenta.....	75
9.4.1	Shrnutí významných smluv .....	75
10	DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....	76
10.1	Dostupné dokumenty.....	76
11	ZÁRUKY .....	77
11.1	Povaha záruky .....	77
11.2	Rozsah záruky .....	77
11.3	Údaje o Ručiteli.....	77
11.4	Přehled podnikání Ručitele.....	78
11.5	Organizační struktura Ručitele .....	79
11.6	Údaje o trendech Ručitele .....	79
11.6.1	Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele a finanční výkonnosti Skupiny.....	79
11.6.2	Prognózy nebo odhad zisku.....	79
11.7	Správa a řízení Ručitele.....	79
11.7.1	Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení .....	79
11.7.2	Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů .....	79
11.8	Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti Ručitele .....	81
11.8.1	Historické finanční údaje Ručitele .....	81
11.8.2	Mezitímní a jiné finanční údaje Ručitele.....	82
11.8.3	Ověření historických ročních finančních údajů Ručitele.....	82
11.9	Údaje o společnících Ručitele .....	82
11.9.1	Hlavní společníci Ručitele.....	82

11.9.2	Soudní a rozhodčí řízení Ručitele.....	83
11.9.3	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů Ručitele .....	83
11.9.4	Významné smlouvy Ručitele.....	83
11.10	Ručitelské prohlášení .....	84
11.11	Dostupné dokumenty.....	87
12	ADRESY .....	88

# 1 ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Následující údaje jsou do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu:

<b>Informace</b>	<b>Dokument</b>	<b>Odkaz</b>	<b>Rozsah</b>
Finanční údaje Emitenta k 15. 8. 2023, auditované, včetně zprávy auditora	Auditovaná zahajovací rozvaha k 15. 8. 2023	<a href="https://www.klrock.cz/uploads/documents/K&amp;LRockBond2023_Zprava_nezavisleho_auditora_2023.pdf">https://www.klrock.cz/uploads/documents/ K&amp;LRockBond2023 Zprava nezavisleho auditora 2023.pdf</a>	Str. 3 až 8 – zahajovací rozvaha Str. 1 až 2 – zpráva auditora
Finanční údaje Ručitele k 25. 7. 2023, auditované, včetně zprávy auditora	Auditovaná zahajovací rozvaha k 25. 7. 2023	<a href="https://www.klrock.cz/uploads/documents/K&amp;LRockRealEstate_Zprava_nezavisleho_auditora_2023.pdf">https://www.klrock.cz/uploads/documents/K&amp;LRockRealEstate Zprava nezavisleho auditora 2023.pdf</a>	Str. 3 až 8 – zahajovací rozvaha Str. 1 až 2 – zpráva auditora



## 2 OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 300 000 000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí tři 10 let. Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 15. 9. 2023.

Emitent vyhotoví Doplněk dluhopisového programu, který blíže stanoví podmínky dané Emise. V příslušném Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu požádat v případech neplnění závazků o předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů.

<b>Emitent:</b>	K&L Rock Bond 2023 s.r.o., se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, LEI 3157004U1Q872Z3QI878, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, sp. zn. C 389321
<b>Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:</b>	300 000 000 Kč
<b>Doba trvání Dluhopisového programu:</b>	10 roky
<b>Splatnost Dluhopisů:</b>	Den konečné splatnosti dluhopisů bude stanoven v Doplněku dluhopisového programu. Nebude-li v Doplněku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.
<b>Předčasná splatnost Dluhopisů:</b>	Není-li v Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, je s Dluhopisy spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy dané emise ke kterémukoliv datu, a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 30 dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisu, a to na internetových stránkách Emitenta <a href="https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/">https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/</a> v sekci „Dluhopisy 2024“ nebo emailovou zprávou, nebo dopisem. Vlastník dluhopisů má právo požádat Emitenta o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů. Emitent však nemá povinnost žádosti Vlastníka dluhopisu vyhovět.

	S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.
<b>Měna Dluhopisů:</b>	Bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK).
<b>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:</b>	Bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.
<b>Status Dluhopisů:</b>	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
<b>Zajištění Dluhopisů:</b>	Dluhopisy jsou vydávány jako zajištěné. Veškeré emise vydávané v rámci dluhopisového programu budou zajištěné ručitelským prohlášením ručitele, kterým je společnost K&L Rock Real Estate s.r.o., se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ 195 56 527, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 388370. Ručitel je v postavení Materské společnosti Emitenta.
<b>Způsob stanovení výnosu:</b>	Bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu. Výnos z Dluhopisů může být stanoven některým z uvedených způsobů: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pevná úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplnku dluhopisového programu. Úroková sazba může být určena pro každé výnosové období zvlášť.</li> <li>2. Dluhopisy na bázi diskontu – výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem.</li> </ol>
<b>Výnosové období:</b>	Bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.
<b>Podoba a forma Dluhopisů:</b>	Bude stanovena v Doplnku dluhopisového programu. Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry na řad.
<b>Způsob a místo úpisu:</b>	Bude stanoven v Doplnku dluhopisového programu. Nebude-li v Doplnku dluhopisového programu uvedeno jinak, budou Dluhopisy přímo nabídnuty Emitentem nebo Administrátorem, bude-li pro danou Emisi určen, potenciálním investorům, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory nebo Administrátorem a příslušnými investory, bude-li Administrátor pro danou Emisi určen.
<b>Emisní kurz a lhůta pro jeho splacení:</b>	Emisní kurz všech Dluhopisů k Datu emise bude stanoven v Konečných podmínkách jako procentní vyjádření jmenovité hodnoty emitovaných Dluhopisů. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude emisní kurz dluhopisů s pevným výnosem k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů nabízených po Datu emise bude stanoven na základě aktuálních tržních podmínek, k částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. V případě dluhopisů s výnosem na bázi diskontu bude emisní kurz k Datu emise stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu k Datu emise. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise bude stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku

	<p>dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá. tj. k datu úpisu Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu.</p> <p>Cena Dluhopisů bude v období do Data emise (včetně tohoto dne) odpovídat emisnímu kurzu k Datu emise a po Datu emise jejich aktuálnímu emisnímu kurzu stanovenému způsobem popsáním výše. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta nebo Administrátora, případně sdělen na vyžádání emailem.</p> <p>Lhůta pro splacení emisního kurzu bude stanovena v Doplňku dluhopisového programu.</p>
<b>Způsob vypořádání obchodu s Dluhopisy:</b>	<p>V případě listinných Dluhopisů bude způsob předání Dluhopisů investorovi uveden v Doplňku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplňek dluhopisového programu jinak, budou Dluhopisy předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny.</p> <p>V případě zaknihovaných Dluhopisů budou Dluhopisy vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře. Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě stanovené v Doplňku dluhopisového programu.</p> <p>Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. V případě uzavření Smlouvy o koupi a zaplacení kupní ceny Dluhopisů dojde na základě příkazu Emitenta k převodu Dluhopisů z účtu Emitenta na účet Vlastníka dluhopisů v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, resp. v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře.</p>
<b>Způsob snížení upisovaných částek vyplývající z nabídky:</b>	<p>V případě, že v určitý den budou upsány Dluhopisy, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota spolu se souhrnnou jmenovitou hodnotou všech ostatních Dluhopisů vydaných či účinně upsaných před tímto dnem převyšují předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise, vyhrazuje si Emitent právo každému z upisovatelů, kteří v daný den upsali některý z Dluhopisů, snížit počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby (i) celkový upsaný objem Emise nepřevýšil předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů a (ii) poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek upisovací částky, který Emitent od upisovatele již přijal, bude Emitentem vrácen bez zbytečného odkladu na účet uvedený ve smlouvě o úpisu, nedohodnou-li se Emitent a příslušný upisovatel jinak.</p>
<b>Kategorie potenciálních investorů:</b>	<p>Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované, zejména retailové, investory.</p>
<b>Omezení převoditelnosti:</b>	<p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena.</p>

<b>Způsob využití výtěžku Emise dluhopisů:</b>	<p>Výtěžek získaný Emisemi dluhopisů Emitent plánuje využít na jednu nebo více z následujících možností řazených dle priorit Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny na realizaci developerské projektu Rezidence Na Bradle 2</li> <li>• poskytnutí úvěru nebo zápůjčky účelově založeným společnostem ze Skupiny na realizaci developerského projektu</li> <li>• financování realizace realitních a developerských projektů Emitenta</li> <li>• poskytnutí úvěru nebo zápůjčky účelově založeným společnostem ze Skupiny na nákup nemovitostí</li> <li>• financování nákupu nemovitostí Emitenta</li> <li>• poskytnutí úvěru nebo zápůjčky účelově založeným společnostem ze Skupiny na financování provozních potřeb</li> <li>• financování provozních potřeb Emitenta</li> </ul>
<b>Prohlášení Emitenta:</b>	<p>Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise Dluhopisů nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk Investora, byť jen částečně závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmínek, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.</p>
<b>Rozhodné právo:</b>	<p>Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.</p>

### **3 ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA**

#### **3.1 Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem**

##### **3.1.1 Osoby odpovědné za obsah Základního prospektu**

Osobou odpovědnou za údaje uvedené v Základním prospektu je Emitent, společnost K&L Rock Bond 2023 s.r.o., se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 389321, LEI 3157004U1Q872Z3QI878, jejímž jménem jedná jednatel Emitenta.

##### **3.1.2 Prohlášení osob odpovědných za Základní prospekt**

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Základním prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Základním prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Za společnost K&L Rock Bond 2023 s.r.o. dne 21.12.2023



.....  
Jan Lobo, jednatel  
K&L Rock Bond 2023 s.r.o.



.....  
Erik Kmeť, jednatel  
K&L Rock Bond 2023 s.r.o.

### 3.1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k zahajovací rozvaze. Emitent nevyhotovil žádné další finanční výkazy, které by mohly být předloženy k ověření auditorem.

Zahajovací rozvahu ověřil:

Ing. Petra Petrusová, oprávnění KA ČR č. 1862, z auditorské společnosti Petrus & Partner, s.r.o., IČ 267 25 835, Novodvorská 1062/12, 142 00 Praha 4, oprávnění KA ČR č. 551 (dále jen „Auditor“).

Zpráva Auditora k zahajovací rozvaze Emitenta byla zpracována na základě žádosti Emitenta a byla zařazena do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Zpráva Auditora k zahajovací rozvaze Ručitele byla zpracována na základě žádosti Ručitele a finanční údaje z této zahajovací rozvahy byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora.

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi či Ručiteli, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem či Ručitelem, propojených osob či vlastníkem podílů Emitenta či Ručitele, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta či Ručitele, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do skupiny Emitenta či Ručitele. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani Ručitelem, ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta či Ručitele, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta či Ručitele nebo propojených osob.

### 3.1.4 Informace od třetích stran

Emitent v Základním prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

- Makroekonomická predikce ČR, srpen 2023 MFČR, cit. 21.8.2023. Online. <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-srpen-2023-52667>
- Trend Report 2023. ANTN. Dostupné z: [https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023\\_CZ.pdf](https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023_CZ.pdf)
- Analýza: Ceny klesají u domů výrazněji než u bytů. cit. 20.7.2023, dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/analiza-ceny-klesaji-u-domu-vyrazneji-nez-u-bytu/>
- Jaký je vývoj cen nemovitostí na jaře 2023? Pokles přitáhl silnou poptávku, nelze ale na něj spoléhat všude. (cit. 20.7.2023) Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/blog/jaky-je-vyvoj-cen-nemovitosti-na-jare-2023-pokles-pritahl-silnou-poptavku-nelze-ale-na-nej-spolehat-vsude>
- Bydlení v roce 2023: Pokles cen ano, ale jen mírný. Developeři útlum zájmu "vyčekají". Aktuálně.cz. 28. 12. 2022. Online. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/bytova-krize-v-roce-2023-hnou-se-ceny-nemovitosti-dolu/r~a7232eac7bb811ed8c6f0cc47ab5f122/>
- Nástroje měnové politiky. ČNB. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/#d4>

### 3.1.5 Schválení Základního prospektu

Tento Základní prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2024/000402/CNB/650 ze dne 3. 1. 2024, které nabylo právní moci dne 5. 1. 2024, jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129.

Česká národní banka schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu, a potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Tento Základní prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení 2017/1129.

## 3.2 Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

### 3.2.1 Údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název:	K&L Rock Bond 2023 s.r.o.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 389321, IČ 19621353, LEI 3157004U1Q872Z3QI878
Datum založení:	15. srpna 2023 na dobu neurčitou
Sídlo a právní forma:	Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika; právní forma je „společnost s ručením omezeným“
Korespondenční adresa:	K&L Rock Group s.r.o., Rohanské nábřeží 693/10, Karlín, 186 00 Praha 8

Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Telefonní kontakt:	+420 704 970 977, +420 733 738 737
Emailový kontakt:	info@klock.com
Internetové stránky:	<a href="https://www.klock.cz/cs/real-estate/">https://www.klock.cz/cs/real-estate/</a> ; informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných emisí.

Emitentovi nebyl udělen rating.

### 3.2.1.1 Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta

Od data ověřené zahajovací rozvahy nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

### 3.2.1.2 Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou k datu Základního prospektu známi.

## 3.2.2 Přehled podnikání Emitenta a Skupiny

### 3.2.2.1 Hlavní činnosti

Emitent je společností založenou 15. srpna 2023. Předmět podnikání Emitenta dle zakladatelské listiny zahrnuje výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností 1-79.

Hlavní činností Emitenta bude poskytování úvěrů a zápůjček ze zdrojů získaných emitováním dluhopisů společností ve Skupině. Skupina podniká na realitním trhu v České republice, příp. v budoucnu v Slovenské republice.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je známý jeden konkrétní projekt, do kterého prostředky získané z Emise dluhopisů budou směřovat, a to Rezidence Na Bradle 2. Za účelem financování projektu Rezidence Na Bradle 2 bude Emitent poskytovat formou půjčky prostředky získané z Emise společnosti ze Skupiny zajišťující tenhle projekt, společnosti K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o.

Jedná se o soubor pozemků ve městě Světlá nad Sázavou, pozemky dle územního plánu a územní plánovací informace jsou zastavitelné a určené převážně pro bydlení. Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví společnosti ze Skupiny, K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o. Dle územně plánovací informace, která byla poskytnutá místním stavebním úřadem, lze předpokládat výstavbu přibližně 9 545 m<sup>2</sup> HPP, <sup>1</sup>což by odpovídalo cca 80–100 bytovým jednotkám, které budou rozdělené na 3 nebo 4 podobné budovy – bytové domy. Každý vlastník bytů bude mít možnost koupit vlastní parkování. Dle provedené analýzy dosáhnou náklady na tento projekt 331,5 mil. Kč (z toho 16 mil. nákup pozemků a 270 mil. Kč stavební práce), přičemž se očekávají výnosy ve výši až 417,5 mil Kč (z toho 390 mil. Kč z prodeje bytů, 20,5 mil. z prodeje parkovacího stání a 7 mil. Kč z prodeje sklepů).

Architektonický projekt bude navazovat na bytový dům ve výstavbě Rezidence Na Bradle realizovaný společností K&L Rock Rezidence Na Bradle, s.r.o. ([www.rezidencenabradle.cz](http://www.rezidencenabradle.cz)<sup>3</sup>). Z projektu Rezidence Na Bradle je k datu zpracování Základního prospektu rezervovaných 9 bytů a prodaných 3 byty. Rezidence Na Bradle se nachází v přímém sousedství nového projektu Rezidence Na Bradle 2. Místo společnosti K&L Rock Rezidence Na Bradle, s.r.o. ve Skupině a propojení s Emitentem je znázorněné v kap. 3.2.3 *Organizační struktura Skupiny*.

<sup>1</sup> HPP – hrubá podlažní plocha – součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy

<sup>2</sup> Informace uvedené na těchto internetových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu.

<sup>3</sup> Informace uvedené na těchto internetových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu.



## Fotodokumentace projektu Residence Na Bradle 2:



Budoucí projekt bude obsahovat několik stavebních objektů:

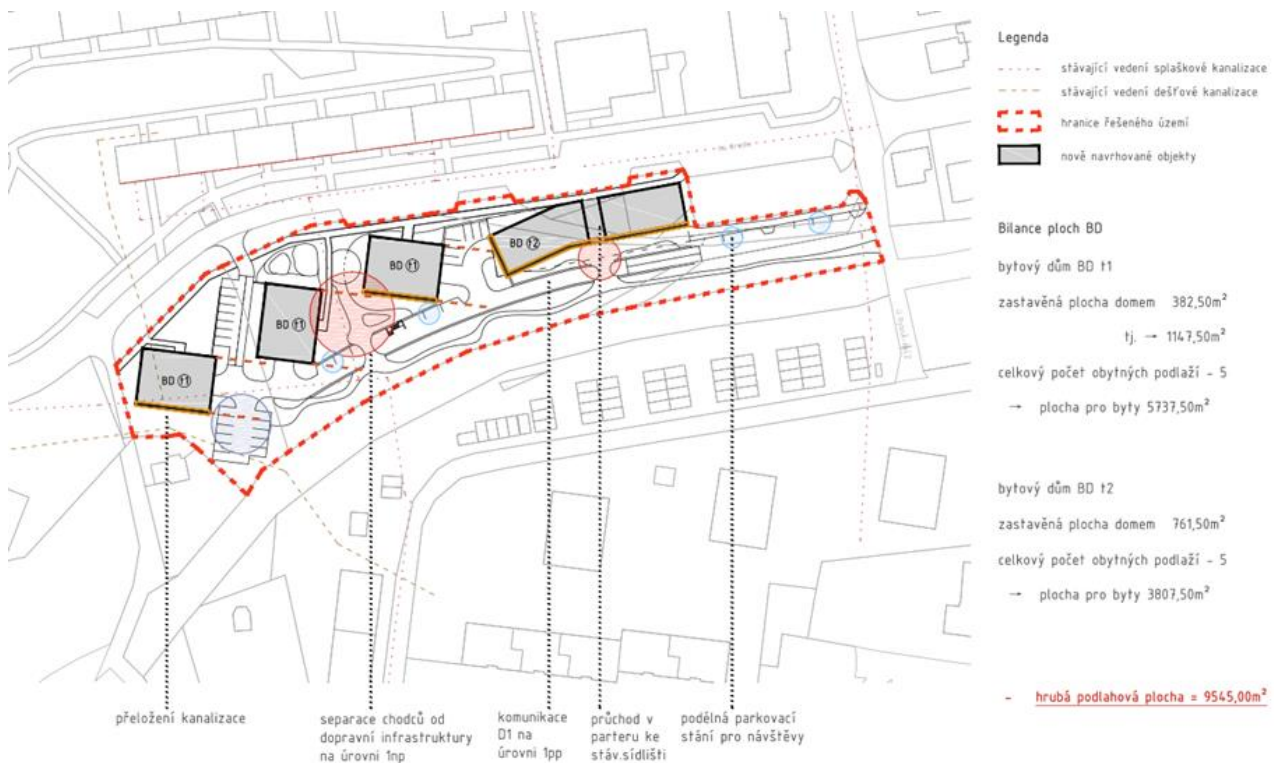
- Samotné bytové domy
- Dopravní infrastrukturu
- Inženýrské sítě

Aktuálně je zpracována hmotová studie, na základě, které byla vydána územní plánovací informace. Na dalším stupni projektu již pracuje projekční kancelář Projekt CENTRUM NOVA s.r.o., se kterou má Emitent podepsanou smlouvu o dílo.

Projekt je rozdělen do tří etap:

1. architektonická studie
2. projektová dokumentace pro územní rozhodnutí

- 3. projektová dokumentace pro stavební povolení
- Vzhledem k předchozí zkušenosti při povolování projektu *Rezidence Na bradle*, realizovaného společností ze skupiny, očekává Emitent stavební povolení a zahájení stavby infrastruktury v 1-2Q 2025, zahájení stavby bytových domů pak v 4Q 2025 – 1Q 2026.
- Domy budou mít tradiční a jednoduchý konstrukční systém, vzhledem k objemu a poměrně nevysoké podlažnosti, bude pravděpodobně zvolen klasický zděný způsob výstavby s monolitickým suterénem (v případě podzemních garáží) a monolitickými stropy. Koncipování dispozice a bilance bytů bude probíhat ve spolupráci s realitní kanceláří a externími realitními experty, ale primární strategii a trendem dnešního a budoucího trhu je rozmístění spíše funkčních bytů s větším počtem pokojů, tzn. 4kk do 70 m<sup>2</sup>, nikoliv více, 3kk do 60 m<sup>2</sup> nikoliv více apod.
- Standardy provedení budou reflektovat dnešní požadavky budoucích kupujících a budou vysoké na poměr tohoto regionu. Rozumné zvýšení standardu zanechává velmi pozitivní dojem u budoucího kupujícího, a hlavně je silným marketingovým nástrojem v době aktivního prodeje a předprodeje jednotek.
- Níže jsou snímky z hmotové studie, aby byla představa tvaru a umístění budoucích domů.



Emitent má v plánu také poskytovat finanční prostředky jednotlivým projektovým společnostem (SPV), které jsou nebo budou součástí Skupiny, a kterým Emitent zejména prostřednictvím Mateřské společnosti bude poskytovat vnitroskupinové financování. Skupina Emitenta hodlá podnikat v oblasti realit a developmentu na území celé České republiky, příp. Slovenské republiky.

### 3.2.2.2 Hlavní trhy

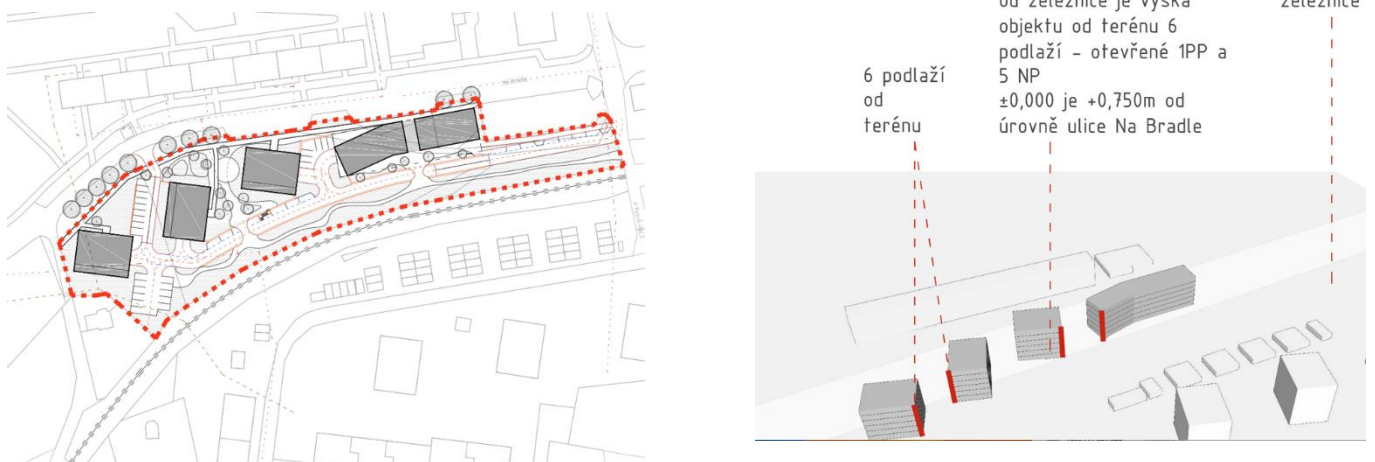
Emitent působí na realitním trhu na území České republiky.

Z důvodu plánovaných investic v České republice jsou dále uvedeny aktuální informace k vývoji české ekonomiky.

#### Vývoj ekonomiky České republiky

Podle predikcí Ministerstva financí ČR<sup>4</sup> by HDP za celý rok 2023 mohl klesnout o 0,2 % (po očištění o kalendářní vlivy by měl stagnovat). Domácnosti se i v roce 2023 potýkají s dopady vysoké inflace, jejich reálná spotřeba by se tak měla dále snížit. Spotřeba sektoru vládních institucí i tvorba hrubého fixního kapitálu budou působit prorůstově, meziročně slabší akumulace zásob ale ekonomiku citelně zpomalí. Vliv celkově slabé domácí poptávky bude z velké části vykompenzován saldem zahraničního obchodu. V roce 2024 by se výkon ekonomiky mohl zvýšit o 2,3 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Hospodářskou aktivitu však budou mírně tlumit dopady konsolidačního balíčku, což ale zároveň přispěje ke snížení inflačních tlaků.

Vysoká inflace zpomaluje ekonomický růst a snižuje životní úroveň obyvatel. K mimořádně silnému růstu spotřebitelských cen významně přispívají nejen potraviny, elektřina či zemní plyn, ale i další



kategorie zboží a služeb. Silné domácí poptávkové tlaky jsou již tlumeny zvýšenými měnověpolitickými sazbami. Protiinflačně působí rovněž posilování koruny. Meziroční inflace se v průběhu 1. poloviny roku 2023 rychlým tempem snižovala, ve 2. pololetí by se měla držet na vysokých jednociferných hodnotách. V závěru roku bude v meziročním srovnání působit bazický efekt úsporného energetického tarifu. Průměrná míra inflace by tak v roce 2023 mohla dosáhnout 10,9 %. V průběhu celého roku 2024 by se již meziroční růst spotřebitelských cen mohl pohybovat v tolerančním pásmu inflačního cíle České národní banky. V celoročním vyjádření se očekává pokles na 2,8 %.

Na trhu práce se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků. V důsledku toho by navzdory slabé hospodářské dynamice neměla míra nezaměstnanosti v roce 2023 příliš vzrůst. Z průměrných 2,3 % v roce 2022 by se v roce 2023 mohla zvýšit na 2,8 %, v příštím roce by mohla

<sup>4</sup> Makroekonomická predikce ČR, srpen 2023 MFČR, cit. 21.8.2023. Online. <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-srpen-2023-52667>

klesnout v průměru na 2,7 %. Přetrvávající napětí na trhu práce bude tlačit na růst mezd, který však i v roce 2023 bude zaostávat za inflací. K obnovení růstu průměrné reálné mzdy by tak mělo dojít až v roce 2024.

### ***Vývoj ekonomiky Slovenské republiky***

Podle Ministerstva financí Slovenské republiky<sup>5</sup> (MFSK) slovenská ekonomika v důsledku invaze Ruska na Ukrajinu zvolňuje růst a HDP v roce 2023 stoupne o 1,2 %. Domácnosti budou muset po inflačním šoku a vyčerpání úspor začít šetřit a jejich spotřeba meziročně klesne. Reálné disponibilní příjmy však díky vládním opatřením mírně stoupnou, úspory vzrostou a také počet zaměstnaných mírně vzroste. Zahraniční poptávka však bude oslabená, evropský průmysl bude zaostávat za službami. Podporou pro Slovensko bude čerpání zdrojů z EU, což zvýší tvorbu kapitálu. V roce 2024 dynamika ekonomiky zrychlí jen mírně a reálné HDP se zvýší o 1,3 %. Navýšené vládní výdaje v minulosti bude totiž potřeba zkonsolidovat, což bude výkon ekonomiky tlumit. Globální cenové tlaky však poleví a domácí inflace klesne pod 5 %. V roce 2025 se spotřeba domácností zotaví a k ní se přidá i dobíhání exportních tržních podílů. Rizikem vývoje zůstává vývoj války a nevyčerpání EU zdrojů. Na závěr, jako negativní scénář odhaduje MFSK vliv vyrovnaného rozpočtu na ekonomiku.

Výše uvedené skutečnosti se mohou promítnout negativně do podnikání Emitenta a Skupiny. Pokud by došlo ke zhoršení ekonomické situace v České republice a na Slovensku, může se snížit poptávka po nemovitostech.

### ***Realitní trh***

Na realitním trhu v České republice dlouho panoval trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí. Průměrné ceny nemovitostí v České republice byly několik let na vzestupu. Od druhého pololetí roku 2022 sledujeme opačnou situaci, kdy vzhledem k hospodářskému vývoji se zvyšuje nabídka a klesá poptávka, což způsobuje snížení cen nemovitostí.

Vývoj rezidenčního trhu v roce 2022 silně kontrastoval s předchozím rokem 2021, který byl v mnoha ohledech rekordní. Během covidového období se lidé právem obávali budoucí inflace a znehodnocení svých úspor a zároveň panovaly příznivé podmínky na hypotečním trhu. To vedlo v roce 2021 k enormní poptávce po bytech a dramatickému růstu jejich cen, což následně vedlo ke snížení jejich nabídky a vysokému objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Meziroční vzestup cen rezidenčních nemovitostí v ČR dosáhl svého vrcholu na konci roku 2021. V průběhu roku 2022 pak docházelo vlivem poklesu dluhově financované poptávky po nemovitostech (viz výše) k jeho citelnému zpomalování.

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji rezidenčního trhu a jisté stabilizaci po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku 2022 byla i přes mírné zpomalení trhu stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá polovina roku zaznamenala zabrzdění až následnou stagnaci růstu cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu.

Na celém vývoji rezidenčního trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísná pravidla pro poskytnutí hypoték, tedy jevy, které společně způsobily nedostupnost hypotéky pro podstatnou část střední třídy. Objem skutečně nových hypotečních úvěrů v roce 2022 meziročně poklesl o téměř 220 mld. Kč, tj. o 60 %. ČNB očekává, že hypoteční trh se bude v průběhu roku 2023 oživovat jen velmi pozvolna a celkový objem nových úvěrů se meziročně zvýší

---

<sup>5</sup> 63. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2023). MFSK. Červen 2023. Dostupné z: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/63-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-jun-2023.html>

pouze nepatrně. Trend růstu by pak měl pokračovat i v dalších letech, nicméně celkové objemy hypotečních úvěrů by měly zůstat hluboko pod rekordními úrovněmi z roku 2021.<sup>6</sup>

V první polovině roku 2023 zaznamenal realitní trh mírné oživení. Nadále se propadají především ceny starších nemovitostí v nepříliš atraktivních lokalitách, zásadní roli hraje kromě dopravní dostupnosti také technický stav objektu a jeho energetická náročnost.<sup>7</sup> Trendem je klesající zájem o domy vyžadující generální rekonstrukci. Těmto „děravým domům“, jak se tomuto typu nemovitosti v realitním žargonu přezdívá, tak klesá i cena. Když už o ně kupující projeví zájem, pak je to především kvůli pozemku.<sup>8</sup> Největší tempo propadu mají v prvním čtvrtletí roku 2023 nemovitosti v Královéhradeckém kraji (-16 % oproti podzimu 2022), především kvůli ochlazení zájmu o domy v Krkonoších a jejich podhůří. Na druhé příčce je se čtvrtletním 14% poklesem Moravskoslezský kraj, následovaný se 13 % Plzeňským a Pardubickým krajem.

V roce 2023 nelze očekávat nějaké významné poklesy úrokových sazeb. V druhé polovině roku 2023 úrokové sazby mírně klesali, v říjnu úroková sazba nových hypoték poklesla na 5,71 %. I přes uvedený vývoj zůstávají úrokové sazby mezi nejvyššími od roku 2011.<sup>9</sup> Domácnosti se navíc potýkají s bezprecedentním poklesem reálných příjmů, což pořízení vlastního bydlení dále ztěžuje. V roce 2024 by vývoj cen měl začít při částečném poklesu úrokových sazeb a svižném růstu nominálních disponibilních příjmů domácností opět oživovat a navrátit se do mírně kladných hodnot. S vývojem cen je nicméně spojena vysoká míra nejistoty, zejména není vyloučen jejich citelnější pokles.

---

<sup>6</sup> Trend Report 2023. ANT.N. Dostupné z: [https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023\\_CZ.pdf](https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/07/TrendReport-2023_CZ.pdf)

<sup>7</sup> Analýza: Ceny klesají u domů výrazněji než u bytů. cit. 20.7.2023, dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/analiza-ceny-klesaji-u-domu-vyrazneji-nez-u-bytu/>

<sup>8</sup> Jaký je vývoj cen nemovitostí na jaře 2023? Pokles přitáhl silnou poptávku, nelze ale na něj spoléhat všude. (cit. 20.7.2023) Dostupné z: <https://blog.bezrealitky.cz/jaky-je-vyvoj-cen-nemovitosti-na-jare-2023-pokles-pritahl-silnou-poptavku-nelze-ale-na-nej-spolehat-vsude/>

<sup>9</sup> ČBA Hypomonitor říjen 2023: úroková sazba klesla na 5,71%, cit. 29.11.2023, dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-rijen-2023>

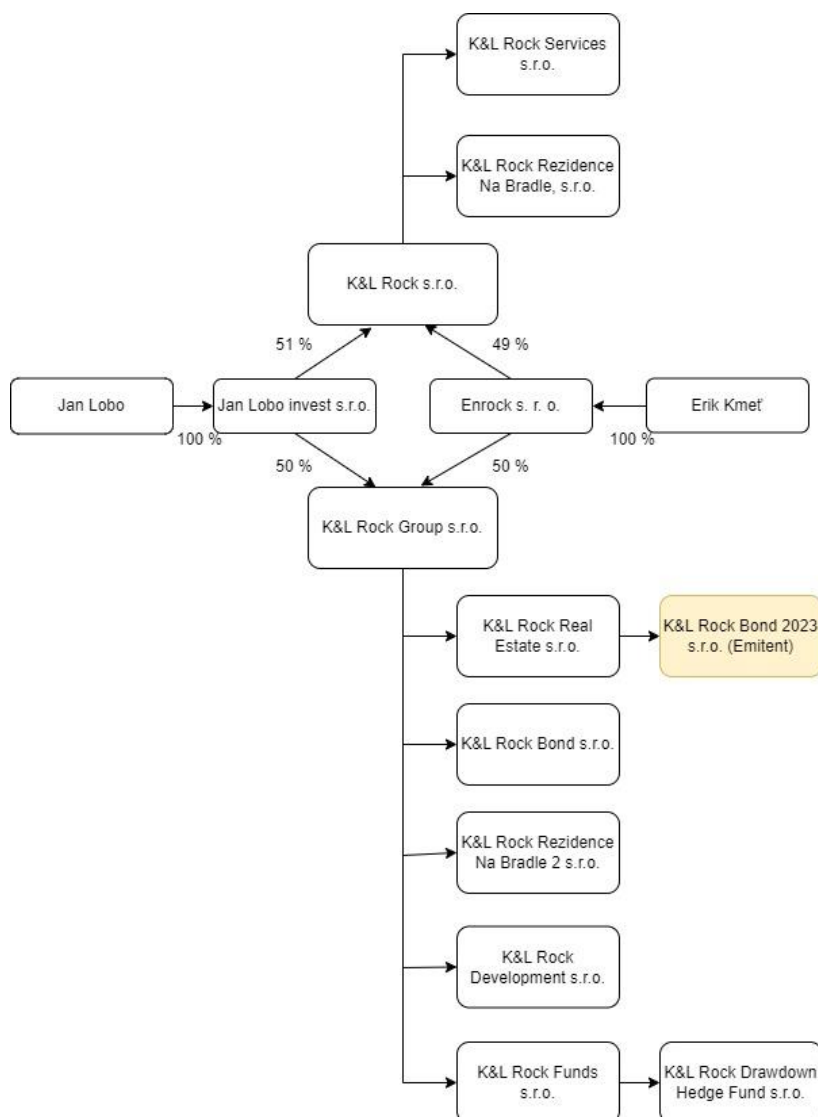
### 3.2.3 Organizační struktura Skupiny

#### 3.2.3.1 Skupina

Jediným společníkem Emitenta je společnost K&L Rock Real Estate s.r.o., IČ 19556527, se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná pod spis. zn. C 389321 vedenou u Městského soudu v Praze, která vlastní 100 % obchodní podíl na Emitentovi, kterým se pojí 100 % podíl na hlasovacích právech (dále také „**Mateřská společnost**“ nebo „**Ručitel**“). Mateřská společnost má jednoho společníka, kterým je společnost K&L Rock Group s.r.o., IČ: 107 33 876, Rohanské nábřeží 693/10, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná pod spis. zn. C 347491 vedenou u Městského soudu v Praze.

Emitent nevlastní žádný podíl na jiné společnosti.

Níže uvedené grafické schéma zobrazuje společnosti tvořící Skupinu k datu Základního prospektu (veškeré majetkové podíly a podíly na hlasovacích právech jsou ve výši 100 %, není-li výslovně uvedeno jinak):



Obr. 1: Schéma organizační struktury Skupiny ke dni sestavení tohoto Základního prospektu

Osobami nepřímo ovládajícími Emitenta a koncovými vlastníky jsou tyto dvě fyzické osoby:

- Jan Lobo, nar. 14. září 1995, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 50 %,
- Erik Kmeť, nar. 22. října 1991, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 50 %.

### 3.2.3.2 *Závislost na jiných subjektech ve skupině*

Emitent bude investovat do developerských projektů přímo nebo nepřímo prostřednictvím v budoucnu založených dceřiných společností ve Skupině. Emitent bude poskytovat prostředky získané z emisí dluhopisů pouze dceřiným společností Ručitele (i budoucím) a společnosti K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o.

Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností financovaného člena Skupiny dostát svým dluhům a dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

Emitent bude investovat také do projektu Rezidence Na Bradle 2. Tento projekt je realizovaný společností K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o. Tento projekt je ke dni zpracování prospektu financován úvěrem poskytnutým společností Artesa, spořitelní družstvo, který byl již načerpán v plné výši 8.760 tis. Kč. Úvěr je zajištěn zástavním právem k obchodnímu podílu na společnosti K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o.

## **3.2.4 Údaje o trendech**

### 3.2.4.1 *Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a finanční výkonnosti Skupiny*

Emitent prohlašuje, že od data ověřené zahajovací rozvahy Emitenta nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani jakékoli významné změně finanční výkonnosti Emitenta ani Skupiny.

## **3.2.5 Prognózy nebo odhad zisku**

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

## 4 RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik. Níže uvedená rizika jsou v každé kategorii seřazena dle významnosti od nejzávažnějších po méně závažná, a označena stupněm rizika „vysoké“, „střední“, „nízké“.

### 4.1 Popis významných rizik specifických pro Emitenta

*Na Emitenta působí v souvislosti níže uvedená rizika v oblasti realitního trhu a rizika spojená s půjčkami ve Skupině, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:*

#### Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině (riziko vysoké)

Emitent je společností, jejíž účelem je vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ve Skupině. Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané Emisí především na financování projektů společností ve Skupině, bude Emitent závislý na úspěšnosti podnikání svých budoucích dceřiných společností. Pokud by budoucí dceřiné společnosti Emitenta nedosahovaly očekávaných výsledků nebo by jejich schopnost vykonávat platby (například ve formě úroků či v jiných podobách) ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo smlouvami), mělo by to významný negativní vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své dluhy z Dluhopisů.

V případě, že Společnost K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o. nebude řádně a včas splácet své závazky vyplývající z poskytnutého úvěru od společností Artesa, spořitelní družstvo, může mít zvyšující se zadluženost společnosti K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o. negativní dopad na Emitenta, Ručitele i celou Skupinu. Ke dni zpracování prospektu byl úvěr načerpán v celkové výši 8.760. tis. Kč. Na obchodním podílu, jež tvoří 100 % základního kapitálu společnosti K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o. je zřízeno zástavní právo ve prospěch společnosti Artesa, spořitelní družstvo, jako zajištění pohledávek vyplývajících z poskytnutého úvěru. V případě porušení povinností společnosti K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o. a naplnění podmínek pro výkon zástavního práva, se může stát, že Skupina Emitenta ztratí práva k obchodnímu podílu a přijde o společnost K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o.

#### Riziko nově vzniklé společnosti (riziko vysoké)

Emitent je společností, jejíž účelem je vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ve Skupině. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky, protože Emitent dosud nevykonával žádnou podnikatelskou činnost. Jedinými vlastními zdroji Emitenta, je ke dni zpracování prospektu základní kapitál ve výši 20 tis. Kč, takže veškerá činnost bude financována z cizích zdrojů. Lze očekávat, že veřejnost může mít nižší ochotu investovat do Dluhopisů než v případě emise dluhopisů známějších společností s delší historií. Pokud by se však Emitentovi nepodařilo zajistit financování v dostatečném rozsahu, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Emitenta, výnosnost jeho investic a jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů.



### Kreditní riziko (riziko vysoké)

Emitent je vystaven kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Emitent vystaven v případě, že dlužníci řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Emitentovi. Emitent bude poskytovat prostředky z Emise svým budoucím dceřiným společnostem. Finanční a ekonomická situace Emitenta, a tedy především též jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů, závisí na schopnosti dceřiných společností jako dlužníků Emitenta plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi. Pokud budoucí dceřiné společnosti nebudou schopny vygenerovat dostatečné zdroje a splnit svoje splatné peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas, bude to mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Neexistuje záruka, že budoucí dceřiné společnosti bude schopny splatit svoje splatné dluhy Emitentovi řádně a včas, a Emitent tak získá peněžní prostředky, které mu umožní plnit jeho dluhy z Dluhopisů.

Ke dni zpracování prospektu Emitent plánuje poskytnout výtěžek z Dluhopisů ve výši 100 mil. Kč na projekt Rezidence Na Bradle 2. Dle provedené analýzy dosáhnou náklady na tento projekt 331,5 mil. Kč (z toho 16 mil. nákup pozemků a 270 mil. Kč stavební práce), přičemž se očekávají výnosy ve výši až 417,5 mil Kč. Společnost K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o., jež realizuje tenhle projekt má ke dni zpracování prospektu dlouhodobé závazky ve výši 15.885 tis. Kč (z čehož 8.760 tis. Kč činí úvěr od společnosti Artesa, spořitelní družstvo a 7.125 tis. Kč půjčka od společnosti K&L Rock Group s.r.o.).

### Riziko spojené se neschopností splácet dluhopisy z vlastních zdrojů (riziko vysoké)

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Výše vlastního kapitálu Emitenta k 15. 8. 2023 činila 20 tis. Kč, výše peněžních prostředků (na účtu a v pokladně Emitenta) činila ke stejnému datu 20 tis. Kč. Nebude-li Emitent schopen splácet výnosy z Dluhopisů a jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. Závazky z Dluhopisů jsou zajištěné Ručitelským prohlášením Ručitele. Ručitel je však podobně jako Emitent novou společností, která je navíc závislá na schopnosti svých budoucích dceřiných společností ve Skupině generovat zisk. Ke dni zpracování prospektu má Ručitel pouze jednu dceřinou společnost, kterou je Emitent, a je tak závislý pouze na Emitentovi. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání Emitenta a projektů, do kterých investuje, nebude Emitent schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů a stejně tak Ručitel nebude schopen plnit své závazky z Ručitelského prohlášení.

### Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí (riziko vysoké)

Riziko investování do nemovitých věcí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že společnost ze Skupiny, která bude realizovat projekt, nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z Emise dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

### Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů (riziko střední)

Výsledek nemovitostního projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně společnosti ze Skupiny, která bude realizovat projekt, vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku, a tím

ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Společnost, která bude realizovat projekt, bude od počátku projektu počítat s možným navýšením ceny materiálu, proto také hodlá dodavatele vybírat s dostatečným předstihem za účelem fixace cen.

#### Riziko negativního vlivu hospodářské recese na činnost Emitenta (riziko střední)

Realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. V souvislosti s vojenským konfliktem na Ukrajině dochází v mnoha oblastech podnikání k nečekaným problémům, které mohou mít za následek pokles HDP a potažmo pokles aktivity na realitním trhu a následně nepříznivý vývoj na trhu nemovitostí. Vojenský konflikt na Ukrajině má dopad jednak na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu branné povinnosti Ukrajinců nemohou počítat s těmito pracovníky. Dalším dopadem konfliktu mohou být problémy s dodávkami stavebního materiálu a stále se zvyšující náklady na energie a vstupy. Výše uvedené skutečnosti se mohou projevit posunutím plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů a vyšší nákladovostí projektů.

V době vyhotovení Prospektu existuje vysoké riziko stagflačního scénáře v České republice, jež je způsobeno souběhem několika negativních faktorů (narušení dodavatelských řetězců, růst cen primárních komodit v důsledku expanzivních politik vlád a centrálních bank, COVIDu a situace na Ukrajině) a může způsobit obecný pokles ekonomické aktivity a rostoucí nezaměstnanost společně s rostoucími/vysokými úrokovými sazbami.

Hospodářská recese tak může mít negativní dopad na Emitenta v podobě prodloužení trvání realizace projektů, a s tím spojené snížení jejich ziskovosti.

#### Měnové riziko (riziko střední)

Měnové riziko je druh rizika, které vzniká při změnách kurzu. Je spojeno s otevřenými měnovými pozicemi, které v případě změn měnových kurzů (neočekávaných pohybů měnového kurzu) vedou k neočekávaným ziskům či ztrátám. Změna kurzu může vyvolat snížení zisku Emitenta v mezinárodním obchodě, pokud bude Emitent muset uhradit v přepočtu na české koruny více, nebo mu naopak bude uhrazeno méně. Měnové riziko se identifikuje pomocí devizové pozice. Pokud je devizová pozice otevřená, pak rozdíl mezi pohledávkami a závazky v cizí měně není nulový a Emitent je vystaven měnovému riziku. Uzavřená devizová pozice proti tomu znamená, že rozdíl mezi pohledávkami a závazky v cizí měně je nulový, a tak Emitent není riziku vystaven.

Vzhledem k tomu, že Skupina může mít dodavatele také ze zahraničí, může být měnové riziko významné.

Emitent neviduje k datu prospektu žádné pohledávky ani závazky v cizí měně.

#### Riziko související s poklesem poptávky po nemovitostech (riziko nízké)

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech v dané lokalitě, což může způsobit problém s prodejem jednotlivých nemovitostí. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících kupců může mít tato skutečnost negativní vliv na straně společností ve Skupině v podobě poklesu schopnosti splácet závazky z úvěrů nebo půjček od Emitenta, což může vést ke snížení výnosů a následně snížení zisku Emitenta. Toto riziko nabývá na významu zejména v souvislosti se zvýšením úrokových sazeb a zpřísněním podmínek pro poskytování hypoték. Dle názoru Emitenta vycházejícího ze zkušeností Skupiny je však toto riziko nízké, protože v posledních letech sleduje trend stěhování za město a popularitu bydlení mimo velká města. Důvodem je kombinace rostoucích cen nemovitostí a drahých hypoték, která činí vlastní bydlení ve velkých městech pro střední třídu často nedostupným. Dalším faktorem je i větší možnost pracování z domova a lidem se tak otevřely možnosti bydlet dál od

zaměstnání.<sup>10</sup> Tento trend je také jedním z důvodů proč Skupina Emitenta zvolila město Světlá nad Sázavou jako vhodné místo pro své developerské projekty. Emitent chce přinést vyšší standard celkové podoby a výbavy bytů na Vysočinu, kde vidí potenciál. Vysočina má dle Emitenta vysoký potenciál, není tak přesycena developeri jak Praha, a přitom i zde je nedostatek bytů. Realizace developerských projektů je navíc na Vysočině rychlejší. Ve Světlé nad Sázavou dostal projekt Rezidence Na Bradle stavební povolení dva a půl roku od nákupu pozemků, co v Praze je nereálné.

Ke dni zpracování prospektu je ze zmíněného projektu Rezidence Na Bradle rezervovaných 9 bytů a prodaných 3 byty z celkových 43 bytů. V případě, že poptávka po nemovitostech z projektu Rezidence Na Bradle 2 bude nižší než očekávání Emitenta, může nastat situace, že Emitent nedosáhne očekávaných výnosů z projektu a nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

#### Riziko nedostupnosti stavebních materiálů (riziko nízké)

Zejména v souvislosti s nedávnou pandemií covidu a aktuálně probíhajícím vojenským konfliktem na Ukrajině existuje riziko nedostupnosti některých stavebních materiálů, což může přispět k větší rozestavenosti, a tím i k prodloužení průměrné doby výstavby. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nákladům, a tím ke snížení zisku. Emitent se však na rozdíl od velkých developerů plánuje zaměřovat na malé a nenáročné projekty, kde není potřeba materiálu tak enormní, proto si jej dle názoru Emitenta dokáže lépe zajistit.

#### Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko nízké)

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti, které plynou Emitentovi. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Toto riziko je eliminováno tím, že se Emitent zaměřuje na malé a nenáročné projekty, které nepodléhají zdlouhavým schvalovacím procesům.

K projektu Rezidence Na Bradle 2 je ke dni zpracování prospektu vypracována projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Stavební povolení k projektu je očekávané v prvním až druhém čtvrtletí roku 2025.

#### Riziko možného poklesu hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Emitenta (riziko nízké)

Hodnota pozemků a budov vlastněných Emitentem nebo společností ve Skupině se může měnit v čase v závislosti na lokalitě, standardu nemovitostí, výši nájemného a celkové poptávce na trhu rezidenčních nemovitostí, jakož i aktuálních preferencích a poptávce potenciálních nájemců. Negativní změna v těchto faktorech nebo jejich zhoršení oproti konkurenčním nemovitostem může mít za následek snížení jejich hodnoty. Případné ocenění nemovitostí vlastněných Emitentem nemusí odrážet jejich tržní hodnotu a nelze vyloučit, že toto může mít dopad na výsledek hospodaření Emitenta.

#### Riziko likvidity (riziko nízké)

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů, např. vůči dodavatelům materiálů, v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům. To může vést ke zvýšení provozních

---

<sup>10</sup> Stěhování za město: nový trend, který mění způsob života Čechů. Proč je bydlení mimo města stále lákavější? Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/stehovani-za-mesto-novy-trend-ktery-meni-zpusob-zivota-cechu-proc-je-bydleni-mimo-mesta-stale-lakavejsi/>

nákladů Emitenta (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), a tím ke snížení zisku.

## 4.2 Popis významných rizik specifických pro Ručitele

### Riziko Ručitele jako holdingové společnosti (riziko vysoké)

Ručitel je holdingovou společností, která drží podíl v Emitentovi, v budoucnu plánuje mít další dceřiné společnosti a nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a je proto závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků vůči Emitentovi, tedy na splacení závazků z Dluhopisů, ani na případné splacení závazků z ručitelského prohlášení vystaveného Ručitelem. Rovněž nelze usuzovat, jaká bude úspěšnost zvolené strategie podnikání celé skupiny. Pokud by společnosti ze Skupiny nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele například ve formě výplat podílů na zisku, úroků či v jiné formě byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své závazky vůči Emitentovi, tedy na splnění závazků z Dluhopisů a ani na případné splacení závazků z Ručitelského prohlášení.

Ke dni zpracování prospektu má Ručitel pouze jednu dceřinou společnost, kterou je Emitent. Emitent se zároveň zavázal nevyplácet jakýkoli podíl na zisku nebo podíl na jiných vlastních zdrojích pokud by hodnota vlastního kapitálu Emitenta po provedení takové výplaty klesla pod 20 % z celkové bilanční sumy Emitenta. Bližší viz. *čl. 5.15.2 Omezení výplaty podílu na zisku* v kap. 5 *Společné Emisní podmínky*. Závazek nevyplácet podíl se vztahuje i vůči Ručiteli a ovlivňuje schopnost Ručitele plnit své závazky.

Jelikož je Ručitel holdingovou společností vykonávající svou podnikatelskou činnost prostřednictvím svých budoucích dceřiných nebo budoucích sesterských společností, je Ručitel vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se společností Skupiny a rizikům trhu, na kterém Skupina působí, tj. rizika vztahující se k podnikání společností ve Skupině, z nichž ta z pohledu Emitenta nejvýznamnější jsou uvedena v podkapitole 4.1. *Popis významných rizik specifických pro Emitenta* tohoto Základního prospektu, představují reálné riziko pro Ručitele. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky Skupiny dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků z Dluhopisů vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent.

Ke dni zpracování Základního prospektu je znám jeden projekt, který bude financován z výtěžku Emise, prostřednictvím půjčky sesterské společnosti Ručitele. Získání prostředků dostatečných ke splnění závazků z Dluhopisů je tak, kde dni Základního prospektu závislé na schopnosti společnosti ze Skupiny vygenerovat zisk na splacení poskytnuté půjčky peněžních prostředků z dluhopisů. Pokud tato společnost ze Skupiny nebude schopna půjčku splatit, je pravděpodobné, že Ručitel nebude schopen plnit dle Ručitelského prohlášení.

### Riziko nově vzniklé společnosti (riziko vysoké)

Ručitel je holdingovou společností, která drží podíl v Emitentovi a v budoucnu bude držet podíl na dalších dceřiných společnostech a nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a je proto závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky, protože Ručitel dosud nevykonával žádnou podnikatelskou činnost. Jedinými vlastními zdroji Ručitele, je ke dni zpracování prospektu základní kapitál ve výši 20 tis. Kč, takže veškerá činnost bude financována z cizích zdrojů. Lze očekávat,

že veřejnost může mít nižší ochotu investovat do Dluhopisů než v případě emise dluhopisů známějších společností s delší historií. Pokud by se však stávajícím i současným společnostem ve Skupině, na níž je Ručitel závislý nepodařilo zajistit financování v dostatečném rozsahu, může to mít negativní vliv na plnění jeho povinností dle Ručitelské prohlášení.

#### Riziko dalšího dluhového financování Ručitele (riziko vysoké)

Ručitel není dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům omezen co do objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dluhopisů atd.) Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Ručitelského prohlášení uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování Ručitelem nedošlo. S růstem objemu dluhového financování Ručitele tak roste riziko, že bude ohrožena schopnost Ručitele plnit jeho povinnosti z Ručitelského prohlášení.

#### Riziko změny struktury Ručitele (riziko nízké)

Ručitel není dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům nijak omezen ohledně své případné fúze, rozdělení, změny právní formy, změny své akcionářské struktury atp. Každá z těchto událostí přitom může vést k tomu, že se sníží množství aktiv generujících příjmy Ručitele, případně že dojde k negativní změně významně ovlivňující hospodářské výsledky Ručitele. Takto negativní změny mohou vést až k neschopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

#### Riziko střetu zájmů (riziko nízké)

Ručitel i veškeré společnosti ve Skupině jsou přímo či nepřímo ovládané panem Erikem Kmetem a panem Janem Lobem. V situacích, kdy bude Ručitel vyzván ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení, dojde ke vzniku střetu zájmů pana Kmete, pana Loba, Emitenta, Ručitele a Vlastníků dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

### **4.3 Popis významných rizik týkajících se Ručitelského prohlášení a ručení jím založeného**

#### Riziko neexistence aplikační praxe (riziko vysoké)

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

#### Riziko neplnění (riziko vysoké)

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení. Ručitel je holdingovou společností Skupiny zaměřené zejména na obchodování se zemědělskými pozemky. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech. S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, přičemž společnosti ze Skupiny jsou povinny průběžně splácet i jiné zdroje externího financování než prostředky získané z Emisí dluhopisů. Pokud hospodářské výsledky společností ze Skupiny nebudou dostačující k vygenerování

prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent.

#### **4.4 Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy**

##### Riziko nesplacení (riziko vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta.

##### Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování v žádném mnohostranném obchodním systému. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

##### Riziko inflace (riziko vysoké)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu v případě dluhopisů na bázi diskontu, respektive pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je významné z důvodu vysoké míry inflace v roce 2023, kdy průměrná míra inflace by měla dosáhnout 10,9 %.<sup>11</sup> Ministerstvo financí ČR očekává, že by v roce 2023 se mohla průměrná míra inflace snižovat rychlým tempem a v roce 2024 klesnout až na 2,4%.<sup>12</sup> Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu nebudou obsahovat protiinflační doložku.

##### Úrokové riziko (riziko střední)

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měř, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak.

Držitele dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v Doplnku dluhopisového programu je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měř.

Cena Dluhopisu by měla odrážet vnitřní hodnotu Dluhopisu, která představuje současnou hodnotu všech příjmů plynoucích z Dluhopisu diskontovanou tržní úrokovou sazbou. S rostoucí vnitřní hodnotou Dluhopisu roste cena Dluhopisu a naopak. Pokud bude tržní cena Dluhopisu vyšší než jeho vnitřní hodnota, je Dluhopis nadhodnocen. Pokud bude tržní cena Dluhopisu nižší než jeho vnitřní hodnota, bude Dluhopis podhodnocen.

<sup>11</sup> Makroekonomická predikce - duben 2023. MFČR. 12.5.2023. Online. Dostupné z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2023-04-12\\_Makroekonomicka-predikce-duben-2023.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2023-04-12_Makroekonomicka-predikce-duben-2023.pdf)

<sup>12</sup> Ibid

Držitel Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu je rovněž vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Ceny Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou navíc pohyblivější než ceny Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou a lze očekávat jejich větší reakce na změnu tržních úrokových sazeb než u úročených Dluhopisů se stejnou splatností.

K datu tohoto Základního prospektu dochází k růstu úrokových sazeb. Dvoutýdenní repo sazba platná od 23. 6. 2022 je ve výši 7,0 %, diskontní sazba ve výši 6,0 % a lombardní sazba ve výši 8,0 %<sup>13</sup>.

#### Riziko tzv. technické lhůty (riziko nízké)

Dlužná částka může být v souladu s Emisními podmínkami splacena až 15 pracovních dní po Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to bez nároku Vlastníků dluhopisů na úrok z prodlení. Vlastníci dluhopisů tak nesou riziko pozdějšího splacení Dluhopisů, než očekávají. Pokud by tato situace nastala, nemohou Vlastníci dluhopisů do splacení dlužné částky volně disponovat se svými prostředky a zároveň za nepříznivou situaci nedostanou adekvátní náhradu.

#### Riziko předčasného splacení (riziko nízké)

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že zisky plynoucí z dluhopisu, či obdržené finance za splacený dluhopis, nebude na trhu schopn reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

---

<sup>13</sup> Nástroje měnové politiky. ČNB. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/#d4>

## 5 SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „**Dluhopisy**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností K&L Rock Bond 2023 s.r.o. se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ 19621353, LEI 3157004U1Q872Z3QI878, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, sp. zn. C 389321 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2023.

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Doplňk dluhopisového programu**“).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výpočty a výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent může však pro konkrétní emisi pověřit výkonem uvedené činnosti administrátora s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, přičemž tato informace bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“).

ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů). ČNB posoudila Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta ani Ručitele. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Schválení Základního prospektu ze strany ČNB by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta a potvrzení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou konkrétní emisi Dluhopisů vydanou v rámci Dluhopisového programu upřesněny Doplněkem dluhopisového programu. V tomto Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané emise, které nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek.

V případě veřejné nabídky bude Doplněk dluhopisového programu součástí zvláštního dokumentu připraveného pro každou emisi Dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“). Příslušné Konečné podmínky mohou jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Konečné podmínky budou dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky.

Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude na žádost Emitenta přidělen společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou oprávněnou osobou, identifikátor ISIN. Informace o přidělených identifikátorech ISIN, případně i o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.



## 5.1 Obecná charakteristika Dluhopisů

### 5.1.1 Forma, podoba, jmenovitá hodnota a měna; druh

Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**listinné Dluhopisy**“) nebo jako zaknihované cenné papíry (dále také jen „**zaknihované Dluhopisy**“).

V příslušném Doplnku dluhopisového programu bude dále stanoven ISIN, jmenovitá hodnota Dluhopisů, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní), měna Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat listinné Dluhopisy jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé Dluhopisy. V případě, že budou Dluhopisy vydány jako hromadné listiny, má jejich vlastník právo požádat Emitenta o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy. Žádost vlastníka o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy musí být Emitentovi doručena písemně. Emitent je povinen vyhovět žádosti vlastníka do 30 dnů od jejího obdržení. Emitent je povinen písemně vyzvat vlastníka k převzetí jednotlivých Dluhopisů. Dluhopisy budou vlastníkovi předány pouze oproti vrácení hromadné listiny.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Emitent může využít práva vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování. V takovém případě bude v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoven limit případného překročení předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent v takovém případě určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení jednotlivých splátek jmenovité hodnoty dluhopisu nebo splacení dluhopisu.

Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

### 5.1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů

#### 5.1.2.1 Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v zaknihované podobě je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor, je-li pro danou emisi určen, pokládat každého Vlastníka zaknihovaných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak

je tento pojem definován dále). Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě zaknihovaných Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových zaknihovaných Dluhopisů zápisem převodu na účet zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka. Obdobné platí též pro převoditelnost Kupónů, jsou-li vydávány.

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v listinné podobě je osoba, která je uvedena v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeným Emitentem (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). V případě, že bude pro konkrétní emisi Dluhopisů určen Administrátor, bude tato povinnost svěřena jemu. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor pokládat každého Vlastníka listinných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v seznamu Vlastníků dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů. Jakákoli změna v seznamu Vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v seznamu Vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

#### 5.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost vlastnického práva k Dluhopisům ani Kupónům (jsou-li vydávány) není omezena.

### 5.1.3 Oddělení práva na výnos

Pokud není v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, oddělení práva na výnos Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (dále také jen „**Kupóny**“), s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, se vylučuje. Budou-li Kupóny vydány, budou vydány ve stejné podobě jako Dluhopisy příslušné emise.

### 5.1.4 Dluh Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu jeho vlastníkovi a poměrný úrokový výnos, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, a zavazuje se mu vyplácet určené úrokové výnosy, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu, (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále také jen „**Diskontovaná hodnota**“) v případě předčasné splatnosti dluhopisů vydaných s výnosem na bázi

diskontu), v souladu s těmito Emisními podmínkami ve znění Doplňku dluhopisového programu a Zákonem o dluhopisech.

**Diskontní sazba** znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiného Finančního centra.

### 5.1.5 Rating

Emitentovi nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely tohoto Dluhopisového programu bude ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta uděleno.

Informace o případném ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

## 5.2 Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz

### 5.2.1 Datum emise; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Datum emise každé emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších). Emitent má právo v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, pokud Doplňek dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, a to i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů. Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 5.122 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů.

Pro účely tohoto článku znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplňku dluhopisového

programu a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### **5.2.2 Emisní kurz**

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude uveden v Doplnku dluhopisového programu.

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude v případě dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou emisní kurz k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů nabízených po Datu emise bude stanoven na základě aktuálních tržních podmínek, k částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.

V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu bude emisní kurz k Datu emise stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu k Datu emise. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise bude stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá, tj. k datu úpisu Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu.

Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta nebo Administrátora, případně sdělen na vyžádání emailem. Cena Dluhopisů bude v období do Data emise (včetně tohoto dne) odpovídat emisnímu kurzu k Datu emise a po Datu emise jejich aktuálnímu emisnímu kurzu stanovenému způsobem popsaným výše.

### **5.2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu**

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů, způsob, místo a lhůta pro splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

## **5.3 Status**

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy závazky z Dluhopisů (všechny peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, zajištěné (ručením Ručitele), nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu), jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a obdobně zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů a Vlastníky kupónů (jsou-li vydávány) stejné emise Dluhopisů stejně.

## **5.4 Výnos Dluhopisů**

### **5.4.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem**

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu. Úroková sazba může být určena pro každé výnosové období zvlášť.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (i) v případě prvního Výnosového období jedno období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a (ii) v případě dalších Výnosových období každé další

bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) až do Dne konečné splatnosti.

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v den výplaty úroků, v souladu s těmito Emisními podmínkami (dále jen „**Den výplaty úroků**“). Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa. Výnosové období může být roční, pololetní, čtvrtletní, nebo měsíční. Výnosové období pro konkrétní Emisi dluhopisů bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní (dále také „**Technická lhůta**“). V takovém případě bude po uplynutí Technické lhůty nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Dle tohoto nařízení úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

#### **5.4.2 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu**

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem.

Jestliže po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení částky (jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty) v souvislosti s jakýmkoli neúročným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní („Technická lhůta“), pak bude po uplynutí této Technické lhůty nabíhat k této částce úrok při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

#### **5.4.3 Zlomek dní**

„**Zlomek dní**“ znamená pro účely výpočtu úroku z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

(a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“, resp. „Act/Act“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž

je úrok stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrok stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);

(b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/365 nebo Act/365“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;

(c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360“ nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360;

(d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30/360“ nebo „360/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrok stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrok stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);

(e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

## 5.5 Splacení a odkoupení Dluhopisů

### 5.5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, jak je tento den označen v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a v souladu se Smlouvou s administrátorem, bude-li tato uzavřena. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (Amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

#### 5.5.1.1 Amortizované dluhopisy

Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově.

Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů.

Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty úroků příslušného Výnosového období.

Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

### 5.5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Není-li v Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a musí být oznámeno Vlastníkům způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek, alespoň 30 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů dané emise v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti konkrétní emise, budou Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v doposud nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí být vráceny všechny Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného Kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena vlastníkově Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu. Hodnotou nevráceného kupónu se rozumí v případě prvního Výnosového období poměrná část úrokového výnosu narostlého na předčasně splacených Dluhopisech od Data emise (včetně tohoto dne) do Dne předčasného splacení Dluhopisů (vyjma tohoto dne), v případě každého dalšího Výnosového období od posledního Data výplaty úroku (včetně tohoto dne) do Dne předčasného splacení Dluhopisů (vyjma tohoto dne).

### 5.5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů má právo požádat Emitenta o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů. Emitent však nemá povinnost žádosti Vlastníka dluhopisu vyhovět. Žádost Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení („**Žádost o předčasné splacení**“) musí mít písemnou formu a musí z ní být zřejmý požadavek na předčasné splacení Dluhopisů a počet Dluhopisů, který má být Emitentem splacen. Žádost o splacení musí být podepsána oprávněnou osobou a není-li podepsána před Emitentem, musí být podpis oprávněné osoby úředně ověřen.

Pokud Emitent Žádost o předčasné splacení akceptuje písemným nebo elektronickým oznámením, Vlastníkovi dluhopisů vznikne nárok na předčasné splacení Dluhopisů Emitentem k poslednímu dni měsíce následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi na adresu Určené provozovny Žádost o předčasné splacení („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Vlastník Dluhopisů má na základě Emitentem akceptované Žádosti o předčasné splacení nárok na splacení nominální hodnoty předčasně splácených Dluhopisů a narostlého doposud nevyplaceného Výnosu, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

V případě listinných Dluhopisů bude nominální hodnota včetně narostlého doposud nevyplaceného Výnosu, případně diskontovaná hodnota u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, Emitentem uhrazena

do 10 pracovních dnů ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů a současně předání Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů Emitentovi v Určené provozovně.

Pokud k Dluhopisům dané Emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu.

Jsou-li Dluhopisy zaknihované a dojde-li k akceptaci Žádosti o předčasné splacení Emitentem, bude provedeno vypořádání převodu Dluhopisů v CDCP na základě příkazu k převodu zaknihovaných Dluhopisů z majetkového účtu Vlastníka dluhopisů na majetkový účet Emitenta, podaného ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. Nominální hodnota včetně narostlého doposud nevyplaceného Výnosu, případně diskontovaná hodnota u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, bude Emitentem uhrazena do 10 pracovních dnů ode dne převodu Dluhopisů z majetkového účtu Vlastníka dluhopisů na majetkový účet Emitenta v CDCP.

#### **5.5.4 Odkoupení Dluhopisů**

Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za dohodnutou cenu.

#### **5.5.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem**

Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

#### **5.5.6 Domněnka splacení**

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) a celou částku naběhlých úrokových výnosů, jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu, pak budou tyto dluhy pro účely článku 5.5 těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

#### **5.5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora**

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

### **5.6 Platby**

#### **5.6.1 Měna plateb**

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos (pokud je relevantní) bude vyplácen Vlastníkům dluhopisů nebo Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) a jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě Diskontovaná hodnota, jedná-li



se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

## 5.6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů (pokud je relevantní) a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Emitent bude výplaty provádět sám, nebo prostřednictvím Administrátora, je-li pro danou emisi určen.

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

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET a (c) pro Dluhopisy denominované v jiné měně než v českých korunách nebo v EUR kterýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky a prováděna vypořádání devizových obchodů v České republice a v hlavním Finančním centru pro měnu, v níž jsou Dluhopisy denominovány.

„**Finanční centrum**“ pro jednotlivou měnu znamená místo uvedené v příslušném Doplnku dluhopisového programu, kde se převážně kotují referenční sazby pro danou měnu a kde se vypořádávají mezibankovní platby v takové měně.

## 5.6.3 Den výplaty

### 5.6.3.1 Listinné Dluhopisy

V případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos z Dluhopisu, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů na řad (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu. Pokud budou vydány Kupóny, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent

vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které odevzdají příslušný Kupón.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníci dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

V případě listinných Dluhopisů na řad budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů na řad (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníci dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby dle předchozího odstavce, Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů v případě listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dne předčasné splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den konečné splatnosti dluhopisů, resp. Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

#### 5.6.3.2 *Zaknihované Dluhopisy*

Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou (i) v případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“) a (ii) v případě, že došlo k oddělení práva na výnos pak osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Kupónů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisu v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Dnem výplaty bude v tomto případě Den výplaty úroků.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně

následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dne předčasné splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den konečné splatnosti dluhopisů, resp. Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

#### 5.6.4 Provádění plateb

Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

Emitent (Administrátor je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) na korespondenční adresu Emitenta (adresu Určené provozovny Administrátora, je-li pro danou emisi určen) věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) platbu provést a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší tří měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, pokud je relevantní, a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „**Instrukce**“). Instrukce může mít podobu generální instrukce, která bude platná pro všechny platby až do jejího odvolání nebo změny.

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), přičemž Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit

Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen), spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) a příslušné daňové orgány vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

V případě zaknihovaných Dluhopisů nebo zaknihovaných Kupónů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručena nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Ohledně listinných Dluhopisů nebo listinných Kupónů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručena (i) nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Kupónu, (ii) v příslušný Den výplaty v ostatních případech.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty. V případě listinných Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve dnem odevzdání příslušného listinného Kupónu.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy nebo zaknihovanými Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku, a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy, listinnými Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Výplata bude provedena pátý Pracovní den poté, co Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) obdrží řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty.

Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, nejsou odpovědni za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

## 5.7 Zdanění

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Text tohoto článku je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabytí, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexní souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, v nichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

### 5.7.1 Obecná úprava

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny (tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů).

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

Splacení jmenovité hodnoty (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní nebo poplatků. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu.

Je-li vlastníkem Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z úrokových výnosů z Dluhopisů. Právními osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z Dluhopisů právnické osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností. Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníků Dluhopisů nevznikne povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu uvedenou v první větě tohoto odstavce bez takové srážky.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

#### 5.7.1.1 Fyzické osoby

##### (a) Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 48násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Vlastník Dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno při splnění podmínky, že prodávající vlastník neměl a nemá dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadil tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

Příjem fyzické osoby, jež nezahrnula tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku a jež jako vlastník Dluhopisů při jeho prodeji nesplní výše uvedený časový test držby po dobu 3 let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100 tis. Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

*(b) Zdanění výnosů z dluhopisů*

V případě dluhopisů s pevným úrokovým výnosem je výnos vlastníka Dluhopisů zdaňován v samostatném základu daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 odst. 2 písm. a) ZDP. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z dluhopisů upozorňujeme, že dle § 36 odst. 3 ZDP se základ daně a sražená daň z jednotlivých dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů.

V případě dluhopisů s výnosem na bázi diskontu se kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při splacení Dluhopisu nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou Vlastník dluhopisu Dluhopis nabyt, považuje dle § 8 odst. 2 písm. a) ZDP za příjem z kapitálového majetku, který je součástí základu daně z příjmu fyzických osob a zdaňuje se sazbou daně 15 %, resp. přesahuje-li základ 48násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 48násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %.

*(c) Fyzická osoba – podnikatel*

Vzhledem k nejednoznačnosti daňové legislativy u podnikajících fyzických osob jako účetních jednotek, které zahrnou Dluhopisy do svého obchodního majetku, bude režim zdanění příjmů souvisejících s dluhopisy ve vlastnictví těchto fyzických osob primárně záviset na záměru fyzické osoby, se kterým Dluhopisy nabytla. Doporučujeme proto takovým podnikajícím fyzickým osobám, účetním jednotkám, probrat se svými právními a daňovými poradci daňové a účetní důsledky koupě, prodeje a držení Dluhopisů podle daňových a účetních předpisů platných v České republice.

*(d) Fikce daňového rezidentství*

Emitent považuje fyzickou osobu za daňového rezidenta té země, v níž má daná fyzická osoba bydliště, neoznámí-li a nedoloží-li tato fyzická osoba Emitentovi odlišnou skutečnost.

### 5.7.1.2 Právnícké osoby

#### (a) Úrokový příjem

Právnícká osoba jako vlastník Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhající alikvotním úrokovém výnosu ve prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos z Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem je tedy průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právníckých osob sazbou daně ve výši 19 %.

Stejná sazba daně (19 %) se použije také u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, kdy právnícké osoby zahrnou do svého základu daně z příjmu jako kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při splacení Dluhopisu nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou Vlastník dluhopisu Dluhopis nabyt (§ 8 odst. 2 písm. a) ZDP.

#### (b) Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu emitentovi realizované právníckou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

### 5.7.1.3 Čeští daňoví nerezidenti – specifika

#### (a) Obecný princip

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právníckých osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

#### (b) Smlouvy o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice považované vyloučit nebo snížit sazbu případné srážkové daně nebo zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

## 5.8 Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů

### 5.8.1 Případy neplnění dluhů

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „**Případ neplnění dluhů**“):

(a) *Prodlení s peněžítým plněním*

jakákoli platba související s Dluhopisy nebo Kupóny (jsou-li vydávány) nebude provedena v souladu s těmito Emisními podmínkami a takové porušení zůstane nenapraveno déle než patnáct Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny Administrátora (je-li určen); nebo

(b) *Porušení jiných povinností z Emisních podmínek*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než povinnost uvedenou výše v odst. (a) tohoto článku 5.8.1 vyplývající z těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než šedesát dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny (je-li určen) anebo na emailový kontakt info@klrock.com; nebo

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)*

jakékoli Dluhy Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Případ porušení dle tohoto odst. (c) nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) je v případě Emitenta nižší než 30 mil. Kč (slovy: třicet milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Případ porušení uvedený v tomto odst. (c) rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh Emitenta vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

(d) *Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.*

Nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu, tj. déle než 3 měsíce, plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo její



ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo

(e) *Přeměny*

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), nebo převodu obchodního závodu či jeho části přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (přičemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu podniku či jeho části není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze předem takovou přeměnu Emitenta nebo převod obchodního závodu či jeho části schválí; nebo

(f) *Změna předmětu podnikání*

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost a/nebo Emitent pozbude jakékoli povolení, souhlasy a licence, které jsou nezbytné k vykonávání jeho hlavní podnikatelské činnosti nebo taková povolení, souhlasy či licence přestanou být platné a účinné a Emitent nezajistí nápravu ve lhůtě 60 (šedesát) dnů ode dne, kdy došlo k pozbytí nebo ukončení platnosti a účinnosti takových povolení; nebo

(f) *Porušení soudních rozhodnutí*

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého dluhu převyšujícího částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;

pak:

- (a) může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen), (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 5.8.2 těchto Emisních podmínek. Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi dluhopisu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se Oznámení o předčasném splacení týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu; nebo
- (b) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen) (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a to ve výši Diskontované hodnoty takových

Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s článkem 5.8.2 těchto Emisních podmínek.

### **5.8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 5.8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi do Určené provozovny (je-li určen) příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

### **5.8.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů**

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen) dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 5.8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

### **5.8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů**

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 5.8 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 5.6 těchto Emisních podmínek.

## **5.9 Promlčení**

Práva z Dluhopisů a z Kupónů se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

## **5.10 Administrátor**

### **5.10.1 Administrátor**

#### *5.10.1.1 Administrátor a Určená provozovna*

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent však může pro konkrétní emisi pověřit výkonem činnosti administrátora spojených se splacením Dluhopisů třetí osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, v kterémžto případě bude tato uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (taková jiná nebo další osoba dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“).

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak bude v Doplněku dluhopisového programu stanovena určená provozovna Administrátora (také jen „**Určená provozovna**“).

### **5.10.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna**

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplně znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým dnem po takovém Dni výplaty.

V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

### **5.10.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů**

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak tento jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

### **5.11 Změny a vzdání se nároků**

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak se Emitent a Administrátor mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které se netýká postavení nebo zájmů vlastníků a zároveň nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

### **5.12 Oznámení a zveřejňování dokumentů**

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta, <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“, v níž Emitent uveřejňuje informace o jím vydávaných dluhopisech.

Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu Emitenta:

Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3 (dále jen „**Korespondenční adresa emitenta**“)

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku.

Na webových stránkách Emitenta, <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“, budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

### **5.13 Schůze Vlastníků dluhopisů**

#### **5.13.1 Působnost a svolání Schůze**

##### *5.13.1.1 Právo svolat Schůzi*

Emitent může svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi pouze v případech

uvedených níže v článku 5.13.1.2 těchto Emisních podmínek, nesvolal-li Schůzi Emitent. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil povinnost svolat Schůzi dle čl. 5.13.1.2 níže a Schůzi svolá namísto Emitenta vlastníci Dluhopisů (v takovém případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta). Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 5.13.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

#### *5.13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem*

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případech uvedených níže v tomto článku 5.13.1.2 (dále jen „Změny zásadní povahy“):

- (a) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně či změnám vyžaduje;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu;
- (d) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než šedesát dnů ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno.

#### *5.13.1.3 Oznámení o svolání Schůze*

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 5.12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na jeho Korespondenční adresu Emitenta (adresu Určené provozovny, je-li pro danou emisi určen Administrátor) nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 5.12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta (obchodní firma, IČ, adresa sídla, kontaktní osoba a e-mail), (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze město Praha datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## 5.13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

### 5.13.2.1 Zaknihované dluhopisy

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře ke konci sedmého dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na Schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu své uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě věrohodné pro Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### 5.13.2.2 Listinné dluhopisy

V případě vydání Dluhopisu v listinné podobě je oprávněna se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze osoba (dále také jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), která byla Vlastníkem dluhopisu sedmý den předcházející den konání Schůze (sedmý den přede dnem konání Schůze je v případě vydání listinných Dluhopisů nazýván také jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v seznamu Vlastníku dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi v průběhu Rozhodného dne pro účast na Schůzi a po něm se nepřihlíží.

### 5.13.2.3 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

### 5.13.2.4 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li pro danou emisi určen), Společný zástupce (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem (je-li pro danou emisi určen).

## 5.13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

### 5.13.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze

je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto článku 5.13.3.1 Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li pro danou emisi určen), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 5.13.3.1 nezapočítávají.

#### 5.13.3.2 *Předseda Schůze*

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

#### 5.13.3.3 *Společný zástupce*

Ve vztahu ke každé Emisi lze ustanovit společného zástupce Vlastníků dluhopisů („Společný zástupce“), a to na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k Datu emise mezi společným zástupcem a Emitentem.

Pro tyto účely se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisu.

O jmenování nebo o změně v osobě společného zástupce může kdykoli rozhodnout i Schůze.

Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo výše uvedenou smlouvou vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů; to platí i pro případ insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkajících se Emitenta nebo jeho majetku.

V případě ustanovení je společný zástupce v souladu s § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- (a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů dané Emise všechna práva spojená s Dluhopisy,
- (b) kontrolovat plnění Emisních podmínek Dluhopisů ze strany Emitenta,
- (c) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

Pokud bude uzavřena smlouva mezi společným zástupcem a Emitentem, bude k dispozici na webových stránkách Emitenta uvedených v článku 5.12 těchto Společných emisních podmínek.

Rozhodne-li Schůze o jmenování nebo o změně Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Rozhodnutí Schůze musí obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

#### 5.13.3.4 *Rozhodování Schůze*

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 5.13.1.2 (a) (změna Emisních podmínek) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

### 5.13.3.5 *Odročení Schůze*

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

## 5.13.4 **Některá další práva Vlastníků dluhopisů**

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

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „Žadatel“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno, do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 5.12 těchto Emisních podmínek, písemným oznámením (dále jen „Žádost“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen), jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet dní po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti dluhopisů“).

Pokud Schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

### 5.13.4.2 *Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů*

Nesouhlasí-li Schůze se Změnami zásadní povahy uvedenými v článku 5.13.1.2 písm. (b) až (d) těchto Emisních podmínek, pak může Schůze současně rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „Žadatel“), (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Žádost dle předchozí věty je třeba učinit do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 5.12 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „Žádost“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen). Emitent je povinen v takovém případě splatit Žadateli příslušnou částku způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky nejpozději do třiceti dnů ode dne doručení Žádosti (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti dluhopisů“).

#### 5.13.4.3 *Náležitosti Žádosti*

V Žádosti podle článků 5.13.4.1 a 5.13.4.2 těchto Emisních podmínek, je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen) i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 5.6 těchto Emisních podmínek.

#### 5.13.5 **Zápis z jednání**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou emisi určen). Emitent je povinen do třiceti dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li pro danou emisi určen) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Ustanovení článku 5.13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

#### 5.13.6 **Společná Schůze**

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy dle článku 5.13.1.2. svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisu všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisu každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

#### 5.14 **Rozhodné právo, jazyk, spory**

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny místně příslušným soudem.

#### 5.15 **Povinnosti Emitenta**

Emitent se zavazuje, že od Data emise až do doby uhrazení všech dluhů z Dluhopisů budou dodržována veškerá omezení uvedená v tomto čl. 5.15 Emisních podmínek, ledaže tyto Emisní podmínky stanoví jinak. Příslušná omezení (kovenanty) budou posuzovány jednou ročně k datu 31.12. každého roku trvání jednotlivých emisí Dluhopisového programu, a to na základě účetní závěrky Emitenta schválené valnou hromadou Emitenta nejpozději do 6 měsíců od skončení příslušného účetního období daného roku.

##### 5.15.1 **Dodržování poměru vlastních zdrojů na celkových aktivech**



Celková hodnota cizích zdrojů nikdy nepřekročí hodnotu 80 %. Hodnota vlastního kapitálu bude udržována minimálně na hodnotě 20 % z celkové bilanční sumy Emitenta.

#### **5.15.2 Omezení výplaty podílu na zisku**

Emitent se zavazuje, že nevyplatí jakýkoli podíl na zisku nebo podíl na jiných vlastních zdrojích, pokud by po provedení takové výplaty byl poměr definovaný v čl. 5.15.1 Emisních podmínek nižší než 20 %. Tj. výše uvedené výplaty může Emitent provést za předpokladu, že poměr definovaný v čl. 5.15.1 Emisních podmínek zůstane vyšší než 20 %. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Emitent může provádět změny v poměru mezi vklady do ostatních kapitálových fondů a půjčkami od společníků bez omezení. Omezení podle tohoto čl. 5.15.2 Emisních podmínek se netýká splácení úroků za poskytnuté zdroje, které mají delší splatnost než Dluhopis. Tyto úroky může Emitent splácet bez jakéhokoli omezení.

## 6 FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahujících finální podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru.

V případě, že Emise dluhopisů nebude veřejně nabízena, vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“) podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

**Důležité upozornění:** Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujících konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných konečných podmínkách.

### **KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů**

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 Nařízení 2017/1129 vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) unijním prospektem pro růst ve formě základního prospektu dluhopisového programu společnosti K&L Rock Bond 2023 s.r.o., se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ 19621353, LEI 3157004U1Q872Z3QI878, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 389321 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2024/000402/CNB/650 ze dne 3. 1. 2024, které nabylo právní moci dne 5. 1. 2024, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“).

Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta, Ručitele a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta ani Ručitele a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

[Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Základního prospektu.

**Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je 5. 1. 2025. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“. Právo na odvolání souhlasu podle čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním Dluhopisů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.]**

**Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace. Ke Konečným podmínkám je přiloženo Zvláštní shrnutí jednotlivé emise.**

**Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.**

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300 000 000 Kč (tři sta milionů korun českých, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 5 *Společné emisní podmínky* v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „Emisní podmínky“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v kapitole 4 *Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací; tím není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat prospekt Dluhopisů formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení 2017/1129.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

## ZVLÁŠTNÍ SHRNU TÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno Zvláštní shrnutí příslušné Emise Dluhopisů ve smyslu Nařízení 2017/1129.

[•]

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „Doplněk dluhopisového programu“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Doplněk spolu se Společnými emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností K&L Rock Bond 2023 s.r.o., se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ 19621353, LEI 3157004U1Q872Z3QI878, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 389321. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300 000 000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“).

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

**[Důležité upozornění:** Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.]

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
ISIN Kupónů:	[●/ nepoužije se]
Podoba Dluhopisů:	[listinné / zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede ●]
Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	[● / nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●] ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK)]
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společností registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009]

	- [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
<b>Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:</b>	[ano / ne]
<b>Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:</b>	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. [Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●]] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]

<b>2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ</b>	
<b>Datum emise:</b>	[●]
<b>Lhůta pro upisování emise dluhopisů:</b>	[●]
<b>Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:</b>	[●] % jmenovité hodnoty
<b>Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:</b>	[Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude stanoven Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle [Emitenta / [nebo] Administrátora], na internetových stránkách Emitenta <a href="https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/">https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/</a> v sekci „Dluhopisy 2024“ případně sdělen na vyžádání emailem. / Emisní kurz jakýchkoliv vydaných nebo nabízených Dluhopisů po Datu emise bude určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisu Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle [Emitenta / [nebo] Administrátora], na internetových stránkách Emitenta <a href="https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/">https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/</a> v sekci „Dluhopisy 2024“, případně sdělen na vyžádání emailem.]
<b>Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:</b>	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [a/nebo] Administrátorem] a příslušnými investory. Místem úpisu je [sídlo Emitenta / [a/nebo] sídlo a pobočky Administrátora / [a/nebo] [●].] Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor / [a/nebo] [●]]. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. V případě uzavření Smlouvy o koupi a zaplacení kupní ceny

	Dluhopisů dojde na základě příkazu Emitenta k převodu Dluhopisů z účtu Emitenta na účet Vlastníka dluhopisů v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, resp. v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře.]
<b>Způsob a lhůta předání Dluhopisů:</b>	[[Dluhopisy budou předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu [na adresu [Určené provozovny Emitenta] / [Administrátora]] / [Listinné dluhopisy budou předány, po předchozí domluvě, v pracovní dny na adrese [Určené provozovny Emitenta] / [Administrátora].] / [Zaknihované Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře. Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora nejpozději do [●]] / [●]]
<b>Způsob a lhůta splacení emisního kurzu:</b>	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●]] / [nebo] [hotovostně [na určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora]. Lhůta splacení: do [●] pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu. / [●]
<b>Způsob vydávání Dluhopisů:</b>	[Jednorázově / v tranších]

<b>3. STATUS DLUHOPISŮ</b>	
<b>Status Dluhopisů:</b>	Dluhy z Dluhopisů jsou zajištěny ručením společnosti K&L Rock Real Estate s.r.o., IČ 195 56 527, se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 388370, a to tak, jak je uvedeno v Ručitelském prohlášení

<b>4. VÝNOSY</b>	
<b>Úrokový výnos:</b>	[pevný / na bázi diskontu]
<b>Zlomek dní:</b>	[Act/Act / Act/365 / Act/360 / 360/360 / 30E/360]
<b>Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem</b>	[použije se / nepoužije se]
Nominální úroková sazba:	[● % p.a.] / [●] % p.a. pro Výnosové období od [●] do [●], [●] % p.a. pro Výnosové období od [●] do [●] / [●]]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně zpětně/ pololetně zpětně/ čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně]
Den výplaty úroků:	[●]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 5.6.3.1 a 5.6.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
<b>Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu</b>	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba	[●]

<b>5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ</b>	
<b>Den konečné splatnosti dluhopisů:</b>	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 5.6.3.1 a 5.6.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
<b>Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:</b>	[ano / ne]
<b>Amortizované Dluhopisy</b>	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy k příslušnému Datu výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

<b>10. ADMINISTRÁTOR</b>	
<b>Administrátor:</b>	[Emitent / ●]
<b>Určená provozovna:</b>	[korespondenční adresa Emitenta / ●]

<b>13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</b>	
<b>Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:</b>	[● / nebyl ustanoven]



**PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ**

<b>1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů</b>		
<b>1.1</b>	<b>Podmínky platné pro nabídku</b>	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu. [Emitent [nebo Administrátor] bude Dluhopisy až do [[●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet všem kategoriím investorů v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]
	<b>Země, v níž je veřejná nabídka prováděna</b>	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
<b>1.2</b>	<b>Celkový veřejně nabízený objem</b>	[●]
<b>1.3</b>	<b>Lhůta veřejné nabídky</b>	[●]
	<b>Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů</b>	[Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem [nebo Administrátorem] a budou informováni o možnosti úpisu nebo koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o úpis Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) nebo koupě projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu nebo koupi bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody [Emitenta / [nebo] [Administrátora] a investora, nebo distančním způsobem.] / [●]]
<b>1.4</b>	<b>Možnost snížení upisovaných částek</b>	[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů ve Smlouvě o úpisu. Pokud by došlo ke krácení objemu upsaných Dluhopisů, bude zkrácený objem neprodleně oznámen investorovi. Obchodování s Dluhopisy není, v případě krácení objemu upsaných Dluhopisů investorům, možné započít před tímto oznámením. [Stejný postup snížení částek se použije také pro koupi Dluhopisů v případě nabídky zaknihovaných Dluhopisů na sekundárním trhu, které předcházely úpisu ze strany Emitenta.]]. / [●].

<b>1.5</b>	<b>Minimální a maximální částka žádosti o úpis</b>	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat, bude činit [●]. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.
<b>1.6</b>	<b>Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení</b>	[[Dluhopisy budou předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu [na adresu [Určené provozovny Emitenta] / [Administrátora]] / [Listinné dluhopisy budou předány, po předchozí domluvě, v pracovní dny na adrese [Určené provozovny Emitenta] / [Administrátora].] / [Zaknihované Dluhopisy budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře. Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě stanovené v Doplňku dluhopisového programu.] / [●]]
<b>1.7</b>	<b>Zveřejnění výsledků nabídky</b>	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta <a href="https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/">https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/</a> v sekci „Dluhopisy 2024“ do [●]. / [●]].
<b>2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů</b>		
<b>2.1</b>	<b>Kategorie potenciálních investorů</b>	[Emitent bude Dluhopisy nabízet všem kategoriím investorů v České republice] / nepoužije se]
	<b>Č. tranše</b>	[Dluhopisy nejsou vydávány v tranších. / Dluhopisy jsou vydávány v tranších / č. tranše [●] / nepoužije se]
	<b>Č. série</b>	[●] / [nepoužije se]
<b>3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům</b>		
<b>3.1</b>	<b>Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům</b>	[Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.] / [●].
<b>4. Stanovení ceny</b>		
<b>4.1</b>	<b>Cena za nabízené Dluhopisy</b>	[Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů; [cena po datu emise bude stanovena Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek: [k částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●] / [cena po datu emise: cena za Dluhopisy vydané nebo nabízené po Datu emise bude určena diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisu Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány.]]. Aktuální cena bude vždy zveřejněna v sídle [Emitenta [a / nebo]

		Administrátora] a na internetových stránkách Emitenta <a href="https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/">https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/</a> v sekci „Dluhopisy 2024“, případně může být navíc sdělena na vyžádání emailem.].
4.2	<b>Náklady a daně účtované na vrub investorů</b>	[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. / [●].] [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů.]
<b>5. Umístění a upisování</b>		
5.1	<b>Název a adresa koordinátora nabídky</b>	[●] / [nepoužije se]
5.2	<b>Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců</b>	[●] / [nepoužije se]
5.3	<b>Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání. Významné znaky dohod, provize za upsání/umístění.</b>	[●] / [nepoužije se]
5.4	<b>Datum uzavření dohody o upsání</b>	[●] / [nepoužije se]
<b>6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování</b>		
6.1	<b>Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém</b>	[Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise. / [●] / nepoužije se]

6.2	<b>Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy</b>	[●] / [Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.] / [nepoužije se]
6.3	<b>Zprostředkovatel sekundárního obchodování</b>	[●] / [Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.] / [nepoužije se]
6.4	<b>Emisní cena</b>	[●] / [nepoužije se]
<b>7. Další informace</b>		
7.1	<b>Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce</b>	[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. / [●]]
7.2	<b>Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky</b>	<p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek [emise / nabídky] bude použit k [následujícímu účelu / následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta]:</p> <p>[[poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny na developerský projekt Rezidence Na Bradle 2] / [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky účelově založeným společností ze Skupiny na developerský projekt, konkrétně na projekt [●] ] / [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky účelově založeným společností ze Skupiny na developerský projekt] / [financování realitních a developerských projektů Emitenta] / [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky účelově založeným společností ze Skupiny na nákup nemovitostí] / [financování nákupu nemovitostí] / [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky účelově založeným společností ze Skupiny na financování provozních potřeb] / [financování provozních potřeb Emitenta [ve výši [●] % výtěžku [emise / nabídky]]].]</p> <p>[Náklady na přípravu [emise / nabídky] Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč. Celkové náklady [emise / nabídky] činily [●] Kč, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč. Čistý výtěžek celé [emise / nabídky] Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech [vydaných / nabízených] Dluhopisů emise [včetně případného navýšení] po odečtení celkových nákladů, tedy [●] Kč, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč.</p> <p>[Očekávaný čistý výtěžek emise Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný.] / [Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci [uvedeného záměru] / [uvedených záměrů] ve výši [●] Kč plánuje Emitent získat [●].] / [●]</p>

7.3	<b>Poradci</b>	[●] / [nepoužije se]
7.4	<b>Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací</b>	[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i> ]

## 8. Osoby odpovědné za Konečné podmínky

8.1	<b>Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách</b>	<p>Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.</p> <p>Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.</p> <p>Za společnost K&amp;L Rock Bond 2023 s.r.o. dne [●]</p> <p>.....</p> <p>Jméno: [●] Funkce: [●]</p>
8.2	<b>Interní schválení emise Dluhopisů</b>	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].

## 7 SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI EMITENTA

### 7.1 Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Emitent je společností s ručením omezeným. Orgány Emitenta jsou valná hromada a jednatel společnosti.

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Jediný společník plní působnost valné hromady, která rozhoduje o otázkách dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně.

Jelikož má Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu pouze jediného společníka, činnost valné hromady vykonává pouze tento společník, kterým je společnost K&L Rock Real Estate s.r.o., IČ 19556527, se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná pod spis. zn. C 389321 vedenou u Městského soudu v Praze, zastoupena jednatelem Janem Lobem a Erikem Kmetem.

Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, společenskou smlouvou nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

#### 7.1.1 Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů

##### Jednatelé

Emitent má dva jednatele, pana Jana Loba a Erika Kmetě.

##### Jan Lobo

*jednatel společnosti K&L Rock Bond 2023 s.r.o*

Datum narození: 14. 9. 1995

Pracovní adresa: Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3

Den vzniku funkce: 15. 8. 2023

Jednatel má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu následující majetkové a osobní účasti v jiných obchodních společnostech mimo Emitenta.

**Tab. č. 1:** Přehled majetkové a osobní účasti pana Jana Loba mimo Emitenta

	Název firmy	IČO	Funkce	Přímá majetková účast
1.	K&L Rock Drawdown Hedge Fund s.r.o.	197 02 973	Jednatel	X
2.	K&L Rock Funds s.r.o.	195 56 748	Jednatel	X
3.	K&L Rock Real Estate s.r.o.	195 56 527	Jednatel	X
4.	K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o.	107 40 775	Jednatel	X
5.	K&L Rock Group s.r.o.	107 33 876	Jednatel	X
6.	K&L Rock Bond s.r.o.	108 07 071	Jednatel	X
7.	K&L Rock Development s.r.o.	108 07 110	Jednatel	X
8.	K&L Rock s.r.o.	087 31 357	Jednatel	X
9.	K&L Rock Services s.r.o.	083 12 079	Jednatel	X
10.	Jan Lobo invest s.r.o.	083 12 087	Jednatel, společník	100 %
11.	K&L Rock Rezidence Na Bradle, s.r.o.	09732781	Jednatel	X

**Erik Kmeť***jednatel společnosti K&L Rock Bond 2023 s.r.o*

Datum narození: 22. 10. 1991

Pracovní adresa: Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3

Den vzniku funkce: 15. 8. 2023

Jednatel má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu následující majetkové a osobní účasti v jiných obchodních společnostech mimo Emitenta.

**Tab. č. 1:** Přehled majetkové a osobní účasti pana Erika Kmeťa mimo Emitenta

	Název firmy	IČO	Funkce	Přímá majetková účast
1.	K&L Rock Drawdown Hedge Fund s.r.o.	197 02 973	Jednatel	X
2.	K&L Rock Funds s.r.o.	195 56 748	Jednatel	X
3.	K&L Rock Real Estate s.r.o.	195 56 527	Jednatel	X
4.	K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o.	107 40 775	Jednatel	X
5.	K&L Rock Group s.r.o.	107 33 876	Jednatel	X
6.	K&L Rock Bond s.r.o.	108 07 071	Jednatel	X
7.	K&L Rock Development s.r.o.	108 07 110	Jednatel	X
8.	K&L Rock s.r.o.	087 31 357	Jednatel	X
9.	K&L Rock Services s.r.o.	083 12 079	Jednatel	X
10.	smart vehicle s.r.o.	141 39 545	Jednatel, společník	100 %
11.	K&L Rock Rezidence Na Bradle, s.r.o.	097 32 781	Jednatel	X
12.	Enrock s. r. o.	52 781 054	Jednatel, společník	100 %

**Dozorčí rada**

Dozorčí rada Emitenta nebyla zřízena.

## 8 FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI EMITENTA

### 8.1 Historické finanční údaje Emitenta

#### 8.1.1 Ověřené historické finanční údaje za poslední finanční rok

Emitent vznikl dne 15. srpna 2023 a k datu prospektu vyhotovil pouze zahajovací rozvahu.

Uvedené historické finanční údaje vycházejí z zahajovací rozvahy Emitenta zpracované ke dni 15. srpna 2023, která byla vypracována v souladu s platnými českými účetními předpisy. Zahajovací rozvaha byla ověřena auditorem.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy	15.8.2023
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>20</b>
Oběžná aktiva	20
Peněžní prostředky	20
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>20</b>
Vlastní kapitál	20
Základní kapitál	20

##### 8.1.1.1 Změna rozhodného účetního dne

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

##### 8.1.1.2 Účetní standardy

Veškeré uvedené historické finanční údaje vycházejí z zahajovací rozvahy Emitenta zpracované ke dni 15. 8. 2023, která byla vypracována v souladu s příslušnými právními předpisy a účetními standardy. Emitent při sestavení zahajovací rozvahy používá české účetní standardy, a to zejména vyhlášku č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, která provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

##### 8.1.1.3 Změna účetního rámce

Poslední ověřené historické finanční údaje jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Emitenta, tj. účetní závěrka za rok 2023. Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

##### 8.1.1.4 Obsah ověřených finančních údajů

Ověřené historické finanční údaje zpracované v souladu s českými účetními předpisy obsahují rozvahu.

##### 8.1.1.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

##### 8.1.1.6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí posledních ověřených finančních údajů, není starší než 18 měsíců od data tohoto Základního prospektu.

#### 8.1.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.



### **8.1.3 Ověření historických ročních finančních údajů**

#### *8.1.3.1 Prohlášení o ověření*

Zahajovací rozvaha byla nezávisle ověřena auditorem.

Auditor, Ing. Petra Petrusová, oprávnění KA ČR č. 1862, z auditorské společnosti Petrus & Partner, s.r.o., IČ 267 25 835, Novodvorská 1062/12, 142 00 Praha 4, oprávnění KA ČR č. 551 (dále jen „**Auditor**“), ověřila zahajovací rozvahu s výrokem:

*„Provedli jsme audit přiložené počáteční rozvahy ke dni 15.8.2023.*

*Podle našeho názoru je počáteční rozvaha ke dni 15.8.2023 ve všech významných ohledech sestavena správně, v souladu s českými účetními předpisy, na základě daných předpokladů a podkladů, které byly auditorům k dispozici.“*

#### *8.1.3.2 Další údaje, které byly ověřeny auditory*

Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

#### *8.1.3.3 Zdroje neověřených údajů*

Zdroje neověřených údajů nejsou.

#### *8.1.3.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)*

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

#### *8.1.3.5 Významná změna finanční pozice Emitenta*

Emitent prohlašuje, že od zpracování zahajovací rozvahy, nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta.

## 9 ÚDAJE O SPOLEČNÍCÍCH EMITENTA

### 9.1 Hlavní společníci Emitenta

#### 9.1.1 Ovládání Emitenta

Jediným společníkem Emitenta je společnost K&L Rock Real Estate s.r.o., IČ 19556527, se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná pod spis. zn. C 389321 vedenou u Městského soudu v Praze, která vlastní 100 % obchodní podíl na Emitentovi, kterým se pojí 100 % podíl na hlasovacích právech (dále také „Mateřská společnost“ nebo „Ručitel“). Mateřská společnost má jednoho společníka, kterým je společnost K&L Rock Group s.r.o., IČ: 107 33 876, Rohanské nábřeží 693/10, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná pod spis. zn. C 347491 vedenou u Městského soudu v Praze.

Osobami nepřímo ovládajícími Emitenta a koncovými vlastníky jsou tyto dvě fyzické osoby:

- Jan Lobo, nar. 14. září 1995, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 50 %,
- Erik Kmeť, nar. 22. října 1991, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 50 %.

Práva a povinnosti společníků se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a společenskou smlouvou Emitenta. Mateřská společnost má právo podílet se na řízení společnosti prostřednictvím hlasování na valné hromadě společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Mateřská společnost přímo ovládá Emitenta. Povaha její kontroly nad Emitentem je dána vlastnickým právem ke 100 % obchodního podílu na Emitentovi, který je společností s ručením omezeným.

Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

#### 9.1.2 Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

### 9.2 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předchozích 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta, a že taková řízení ani nehrozí.

### 9.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si je vědom skutečnosti, že může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že je pan Erik Kmeť a pan Jan Lobo jsou skutečnými majiteli Emitenta i Ručitele a zároveň jednateli Emitenta i Ručitele, a sledují tak zájmy své i zájmy dalších jím ovládaných osob. Nad rámec toho si Emitent není vědom žádného dalšího existujícího střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jednatelů může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob.

Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména dle Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích.

## **9.4 Významné smlouvy Emitenta**

### **9.4.1 Shrnutí významných smluv**

Dle vědomí Emitenta neexistují k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena skupiny takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

## **10 DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

### **10.1 Dostupné dokumenty**

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“ podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Společenská smlouva
- Auditovaná zahajovací rozvaha (dostupná po dobu 10 let od data schválení Základního prospektu)
- Ručitelské prohlášení

## 11 ZÁRUKY

### 11.1 Povaha záruky

Dluhy Emitenta jsou zajištěné Ručitelským prohlášením, jehož úplné znění je uvedeno na webových stránkách Emitenta i Ručitele <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“. Informace o Ručiteli jsou uvedeny v kapitole 11.3 *Údaje o Ručiteli* tohoto Základního prospektu.

Ručitel ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, poskytl každému oprávněnému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění zajištěných dluhů v rozsahu ručitelského prohlášení, a prohlásil vůči každému Vlastníkovi dluhopisů (současnému i budoucímu), že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný dluh. V případě, kdy Emitent nesplní jakýkoli splatný dluh v rozsahu ručitelského prohlášení, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníkovi dluhopisů částku odpovídající splatným a doposud neuhrazeným dluhům, a to vše do jednoho (1) měsíce poté, co Vlastník dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele. Výzvu k úhradě pohledávky z Dluhopisu je vlastník Dluhopisu oprávněn podat písemně na adresu sídla Ručitele vč. doložení platného nároku vlastníka Dluhopisu.

### 11.2 Rozsah záruky

Ručení dle ručitelského prohlášení je poskytnuto Ručitelem ve vztahu k dluhům vzniklých z konkrétní emise Dluhopisů, u které byla Doplněkem dluhopisového programu stanovena záruka.

Záruka je poskytnuta za veškeré peněžité dluhy vůči oprávněnému Vlastníkovi dluhopisů vzniklé na základě Dluhopisů odpovídající dluhům Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo Diskontované hodnoty Dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle Emisních podmínek.

Záruka Ručitele je poskytnuta vůči všem Vlastníkům dluhopisů, jejichž emise byla vydána na základě tohoto Základního prospektu.

Záruka Ručitele je učiněna jako neodvolatelná do tří (3) měsíců ode dne konečné splatnosti Dluhopisů.

### 11.3 Údaje o Ručiteli

#### Rizikové faktory

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v čl. 4.2 *Popis významných rizik specifických pro Ručitele* tohoto Základního prospektu.

#### Historie a vývoj Ručitele

Ručitel vznikl dne 25. července 2023 podle evropského práva a práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Ručitel je Mateřskou společností Emitenta a Skupiny, která byla založena v roce 2023 s cílem vytvořit holdingovou strukturu. Ručitel má jediného společníka společnost K&L Rock Group, IČ 107 33 876, se sídlem Rohanské nábřeží 693/10, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 347491.

#### Základní údaje o Ručiteli

Právní a obchodní název: K&L Rock Real Estate s.r.o.

Registrace: společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 388370, IČ 19556527, LEI 315700VSP8826TJCDX45

Datum založení: 25. července 2023 na dobu neurčitou

Sídlo a právní forma: Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika; právní forma je „společnost s ručením omezeným“

Ručitel byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Telefonní kontakt: +420 737 456 198, +420 704 970 977, +420 733 738 737

Emailový kontakt: info@klock.com

Internetové stránky: <https://www.klock.cz/cs/real-estate/>; informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu

Ručitel si není vědom žádné nedávné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele.

Ručiteli nebyl udělen rating.

### **Změny ve struktuře výpůjček a financování Ručitele**

Od data ověřené zahajovací rozvahy nedošlo u Ručitele k významným změnám struktury výpůjček a financování Ručitele, kromě založení Emitenta jako dceřiné společnosti, jež byla do Ručitele vložena jako nepeněžitý vklad.

### **Popis očekávaného financování Ručitele**

Ručitel očekává, že veškerá jeho činnost bude financována z výsledků činnosti Ručitele, tj. zejména z podílů na zisku vyplácených společnostmi ze Skupiny, které Ručitel jako holdingová společnost ovládá.

### **11.4 Přehled podnikání Ručitele**

Předmět podnikání Ručitele dle jeho aktuálních stanov zahrnuje výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu oborů činností 1 - 79.

Ručitel je holdingovou společností zajišťující realitní holding zaměřený na developerské projekty. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech. Bližší přehled současné i budoucí činnosti Skupiny, trendů ovlivňujících Skupinu a trhů, na kterých Skupina soutěží, je uveden v podkapitole 3.2.2 *Přehled podnikání Emitenta a Skupiny* tohoto Základního prospektu.

## 11.5 Organizační struktura Ručitele

Jediným společníkem Ručitele je společnost K&L Rock Group s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 693/10, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 107 33 876, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 347491, zastoupena jednatelem Janem Lobem a Erikem Kmetem, která vlastní 100 % obchodní podíl na Ručiteli, se kterým se pojí 100 % podíl na hlasovacích právech.

Ručitel nemá žádnou jinou osobní nebo majetkovou účast mimo Emitenta.

Osobami nepřímo ovládajícími Ručitele a koncovými vlastníky jsou tyto čtyři fyzické osoby:

- Jan Lobo, nar. 14. září 1995, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 50 %,
- Erik Kmeť, nar. 22. října 1991, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 50 %.

Organizační struktura Skupiny s uvedením Ručitele je uvedena v podkapitole 3.2.3 *Organizační struktura Skupiny* tohoto Základního prospektu.

S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny.

Kromě výše uvedeného není Ručitel jakkoli závislý na jiných subjektech ze Skupiny.

## 11.6 Údaje o trendech Ručitele

### 11.6.1 Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele a finanční výkonnosti Skupiny

Ručitel prohlašuje, že od data ověřené zahajovací rozvahy Ručitele nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele ani k žádné významné negativní změně finanční výkonnosti Skupiny.

### 11.6.2 Prognózy nebo odhad zisku

Ručitel k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

## 11.7 Správa a řízení Ručitele

### 11.7.1 Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Ručitel je společností s ručením omezeným. Orgány Ručitele jsou valná hromada, a jednatele společnosti. Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Jediný společník plní působnost valné hromady, která rozhoduje o otázkách dle příslušných ustanovení obchodního zákoníku.

Jelikož má Ručitel ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu pouze jediného společníka, činnost valné hromady vykonává pouze tento společník, kterým je společnost K&L Rock Group s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 693/10, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 107 33 876, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 347491.

Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, společenskou smlouvou nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

### 11.7.2 Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů

#### Jednatelé

Ručitel má dva jednatele.

#### Jan Lobo

*jednatel společnosti K&L Rock Estate s.r.o*

Datum narození: 14. 9. 1995

Pracovní adresa: Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3

Den vzniku funkce: 15. 8. 2023

Jednatel má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu následující majetkové a osobní účasti v jiných obchodních společnostech mimo Emitenta.

**Tab. č. 1:** Přehled majetkové a osobní účasti pana Jana Loba mimo Emitenta

	Název firmy	IČO	Funkce	Přímá majetková účast
1.	K&L Rock Drawdown Hedge Fund s.r.o.	197 02 973	Jednatel	X
2.	K&L Rock Funds s.r.o.	195 56 748	Jednatel	X
3.	K&L Rock Real Estate s.r.o.	195 56 527	Jednatel	X
4.	K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o.	107 40 775	Jednatel	X
5.	K&L Rock Group s.r.o.	107 33 876	Jednatel	X
6.	K&L Rock Bond s.r.o.	108 07 071	Jednatel	X
7.	K&L Rock Development s.r.o.	108 07 110	Jednatel	X
8.	K&L Rock s.r.o.	087 31 357	Jednatel	X
9.	K&L Rock Services s.r.o.	083 12 079	Jednatel	X
10.	Jan Lobo invest s.r.o.	083 12 087	Jednatel, společník	100 %
11.	K&L Rock Rezidence Na Bradle, s.r.o.	09732781	Jednatel	X

### **Erik Kmeť**

*jednatel společnosti K&L Rock Real Estate s.r.o*

Datum narození: 22. 10. 1991

Pracovní adresa: Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3

Den vzniku funkce: 15. 8. 2023

Jednatel má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu následující majetkové a osobní účasti v jiných obchodních společnostech mimo Emitenta.

**Tab. č. 2:** Přehled majetkové a osobní účasti pana Erika Kmeťa mimo Emitenta

	Název firmy	IČO	Funkce	Přímá majetková účast
1.	K&L Rock Drawdown Hedge Fund s.r.o.	197 02 973	Jednatel	X
2.	K&L Rock Funds s.r.o.	195 56 748	Jednatel	X
3.	K&L Rock Real Estate s.r.o.	195 56 527	Jednatel	X
4.	K&L Rock Rezidence Na Bradle 2 s.r.o.	107 40 775	Jednatel	X
5.	K&L Rock Group s.r.o.	107 33 876	Jednatel	X
6.	K&L Rock Bond s.r.o.	108 07 071	Jednatel	X
7.	K&L Rock Development s.r.o.	108 07 110	Jednatel	X
8.	K&L Rock s.r.o.	087 31 357	Jednatel	X
9.	K&L Rock Services s.r.o.	083 12 079	Jednatel	X
10.	smart vehicle s.r.o.	141 39 545	Jednatel, společník	100 %



11.	K&L Rock Rezidence Na Bradle, s.r.o.	097 32 781	Jednatel	X
12.	Enrock s. r. o.	52 781 054	Jednatel, společník	100 %

### Dozorčí rada

Dozorčí rada Ručitele nebyla zřízena.

## 11.8 Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti Ručitele

### 11.8.1 Historické finanční údaje Ručitele

Ručitel vznikl dne 25. července 2023, a vyhotovil zahajovací rozvahu.

Uvedené historické finanční údaje vycházejí z zahajovací rozvahy Ručitele zpracované ke dni 25. 7. 2023, které byly vypracovány v souladu s platnými českými účetními předpisy. Zahajovací rozvaha byla ověřena auditorem.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy	25. 7. 2023
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>20</b>
Oběžná aktiva	20
Peněžní prostředky	20
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>20</b>
Vlastní kapitál	20
Základní kapitál	20

#### 11.8.1.1 Změna rozhodného účetního dne

U Ručitele nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

#### 11.8.1.2 Účetní standardy

Veškeré uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditované zahajovací rozvahy Ručitele za zpracované ke dni 25. 7. 2023, která byla vypracována v souladu s příslušnými právními předpisy a účetními standardy. Ručitel při sestavení zahajovací rozvahy používá české účetní standardy, a to zejména vyhlášku č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, která provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

#### 11.8.1.3 Změna účetního rámce

Poslední ověřené historické finanční údaje jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Ručitele, tj. účetní závěrka za rok 2023. Ručitel neplánuje změnu účetního rámce.

#### 11.8.1.4 Obsah ověřených finančních údajů

Ověřené historické finanční údaje zpracované v souladu s českými účetními předpisy obsahují rozvahu, výsledovku, účetní postupy a komentáře k účetním výkazům.

#### 11.8.1.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Ručitel nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

#### 11.8.1.6 *Stáří finančních údajů*

Ručitel potvrzuje, že rozvaha, která je součástí posledních ověřených finančních údajů, není starší než 18 měsíců od data tohoto Základního prospektu.

### 11.8.2 **Mezitímní a jiné finanční údaje Ručitele**

Ručitel nevyhotovil mezitímní finanční údaje.

### 11.8.3 **Ověření historických ročních finančních údajů Ručitele**

#### 11.8.3.1 *Prohlášení o ověření*

Zahajovací rozvaha byla nezávisle ověřena auditorem.

Auditor, Ing. Petra Petrusová, oprávnění KA ČR č. 1862, z auditorské společnosti Petrus & Partner, s.r.o., IČ 267 25 835, Novodvorská 1062/12, 142 00 Praha 4, oprávnění KA ČR č. 551 (dále jen „**Auditor**“), ověřila zahajovací rozvahu s výrokem:

*„Provedli jsme audit přiložené počáteční rozvahy ke dni 25.7.2023.*

*Podle našeho názoru je počáteční rozvaha ke dni 25.7.2023 ve všech významných ohledech sestavena správně, v souladu s českými účetními předpisy, na základě daných předpokladů a podkladů, které byly auditorům k dispozici.“*

#### 11.8.3.2 *Další údaje, které byly ověřeny auditory*

Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

#### 11.8.3.3 *Zdroje neověřených údajů*

Zdroje neověřených údajů nejsou.

#### 11.8.3.4 *Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)*

Ručitel nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

#### 11.8.3.5 *Významná změna finanční pozice Ručitele*

Ručitel prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna ověřená zahajovací rozvaha, nedošlo ke změně finanční pozice Ručitele.

## 11.9 **Údaje o společnících Ručitele**

### 11.9.1 **Hlavní společníci Ručitele**

#### 11.9.1.1 *Ovládání Ručitele*

Jediným společníkem Ručitele je K&L Rock Group s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 693/10, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 107 33 876, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 347491 (dále jen „**Mateřská společnost ručitele**“), která vlastní 100 % obchodní podíl na Ručiteli, se kterým se pojí 100 % podíl na hlasovacích právech.

Osobami nepřímo ovládajícími Ručitele a koncovými vlastníky jsou tyto čtyři fyzické osoby:

- Jan Lobo, nar. 14. září 1995, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 50 %,
- Erik Kmeť, nar. 22. října 1991, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 50 %.

Práva a povinnosti společníků se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a společenskou smlouvou Ručitele. Mateřská společnost ručitele má právo podílet se na řízení společnosti prostřednictvím hlasování na valné hromadě společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Mateřská společnost ručitele přímo ovládá Ručitele. Povaha její kontroly nad

Ručitelem je dána vlastnickým právem ke 100 % obchodního podílu na Ručiteli, který je společností s ručením omezeným.

Ručitel nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Ručitelem.

#### *11.9.1.2 Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Ručitelem*

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Ručiteli známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Ručitelem.

### **11.9.2 Soudní a rozhodčí řízení Ručitele**

Ručitel prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předchozích 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční pozici nebo ziskovost Ručitele nebo Skupiny, a že taková řízení ani nehrozí.

### **11.9.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů Ručitele**

Ručitel si je vědom skutečnosti, že může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že je pan Jan Lobo a pan Erik Kmeť jsou skutečnými většinovými majiteli Ručitele i Emitenta a zároveň jednateli Ručitele i Emitenta, a sledují tak zájmy své i zájmy dalších jimi ovládaných osob. Nad rámec toho si Ručitel není vědom žádného dalšího existujícího střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jednatelů může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob.

Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména dle Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích.

### **11.9.4 Významné smlouvy Ručitele**

#### *11.9.4.1 Shrnutí významných smluv*

Dle vědomí Ručitele neexistují k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Ručitele plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

## 11.10 Ručitelské prohlášení

### RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

vydané společností

**K&L Rock Real Estate s.r.o. jako ručitelem**

ve vztahu k

dluhopisovému programu zřízenému v roce 2023

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 300 000 000 Kč

s celkovou dobou trvání programu 10 let

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. **K&L Rock Bond 2023 s.r.o.**, se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ 19621353, LEI 3157004U1Q872Z3QI878, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, sp. zn. C 389321 (dále jen „**Emitent**“) se rozhodla v rámci svého prvního dluhopisového programu s celkovou dobou trvání 10 let (tj. dobou, během které může Emitent vydávat jednotlivé emise dluhopisů v rámci tohoto dluhopisového programu) zřízeného v roce 2023 vydávat dluhopisy v maximálním celkové jmenovité hodnotě do 300 000 000; a
- B. Mateřská společnost emitenta **K&L Rock Real Estate s.r.o.**, se sídlem Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ 195 56 527, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 388370 (dále jen „**Ručitel**“) je jediným společníkem Emitenta;
- C. Emitent zamýšlí prostředky získané z emisí Dluhopisů poskytovat formou půjček společně ve Skupině; a
- D. Ručitel souhlasí se zajištěním závazků z Dluhopisů ručitelským prohlášením (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“);

Ručitel činí následující

#### 1. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

- 1.1 Podle ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) se Ručitel zavazuje, že uspokojí pohledávky každého vlastníka dluhopisu (dále jen „**Vlastník dluhopisu**“) z Dluhopisů za Emitentem na základě jeho doručené písemné žádosti, pokud Emitent nesplní Zajištěné závazky (jak je tento pojem definován níže) řádně a včas.

Pro účely tohoto Ručitelského prohlášení se "**Zajištěnými závazky**" rozumí (i) peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a zahrnující peněžité závazek zaplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a úrokový výnos, úrok z prodlení, náhrady škody; a (ii) jakékoli peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vzniklé v důsledku neplatnosti a/nebo zrušení Dluhopisů (včetně jakýchkoli závazků vzniklých z bezdůvodného obohacení).

- 1.2 Závazek Ručitele podle tohoto článku je splatný nejpozději třicátý den následující po obdržení písemné výzvy k úhradě od Vlastníka dluhopisu.

- 13 Vlastník dluhopisu je oprávněn vykonat svá práva podle tohoto článku, kdykoli bude Emitent v prodlení se zaplacením Zajištěných závazků, aniž by předtím musel vyzvat k plnění Emitenta nebo mu poskytnout jakoukoli dodatečnou lhůtu k plnění.

## **2. PODMÍNKY RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ**

- 21 Ručitel poskytuje ručení do doby úplného splnění a uspokojení pohledávek Vlastníků dluhopisů odpovídajících Zajištěným závazkům Emitentem.
- 2.2 Závazky Ručitele vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

## **3. EMISNÍ PODMÍNKY**

Ručitelé tímto potvrzují, že jsou seznámeni s Emisními podmínkami a závazky Emitenta z Dluhopisů.

## **4. PODŘÍZENOST SUBROGAČNÍHO NÁROKU**

Veškeré pohledávky Ručitele za Emitentem vzniklé v důsledku toho, že Ručitel uspokojil pohledávky Vlastníků dluhopisů za Emitentem, se uspokojí až po úplném uspokojení všech ostatních pohledávek Vlastníků dluhopisů za Emitentem; to se sjednává i pro případ úpadku Emitenta v souladu s § 172 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

## **5. PLATBY**

Všechny platby Ručitele podle tohoto Ručitelského prohlášení se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem Vlastníkům dluhopisů podle Emisních podmínek. Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě tohoto Ručitelského prohlášení budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky či poplatky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto částek.

## **6. PROHLÁŠENÍ**

- 61 Ručitel tímto prohlašuje a zaručuje Vlastníkům dluhopisů, že závazky z tohoto Ručitelského prohlášení představují jeho platné, účinné a vymahatelné závazky v souladu s podmínkami obsaženými v Emisních podmínkách.
- 62 Ručitel prohlašuje a zaručuje Vlastníkům dluhopisů, že má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vydání tohoto Ručitelského prohlášení.
- 63 Ručitel prohlašuje a zaručuje, že obdržel všechny souhlasy (je-li jich třeba), které jsou potřeba k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a k uspokojení Zajištěných závazků.

## **7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 71 Toto Ručitelské prohlášení se bude řídit a bude vykládáno v souladu s právem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

- 72 Vznikne-li jakýkoli spor v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen místně příslušným soudem.

V Praze, dne 21. 12. 2023



---

za **K&L Rock Real Estate s.r.o.**  
Jan Lobo, jednatel



---

za **K&L Rock Real Estate s.r.o.**  
Erik Kmeř, jednatel

### **11.11 Dostupné dokumenty**

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách <https://www.klrock.cz/cs/bonds/bond-2024/> v sekci „Dluhopisy 2024“ podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Společenská smlouva Ručitele
- Auditovaná zahajovací rozvaha Ručitele (dostupná po dobu 10 let od data schválení Základního prospektu)
- Ručitelské prohlášení

## **12 ADRESY**

### **EMITENT**

**K&L Rock Bond 2023 s.r.o.**  
Jičínská 226/17, Žižkov,  
130 00 Praha 3

### **RUČITEL**

**K&L Rock Real Estate s.r.o.**  
Jičínská 226/17, Žižkov,  
130 00 Praha

### **AUDITOR EMITENTA A RUČITELE**

**Petrus & Partner, s.r.o.**  
Novodvorská 1062/12  
142 00 Praha 4 - Lhotka