



KKCG Real Estate Financing a.s.

**Prospekt dluhopisů, zajištěných finanční zárukou,
s pevným úrokovým výnosem ve výši 6,50 % p. a.
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.000.000.000 Kč
s možností navýšení až do výše 2.000.000.000 Kč
splatných v roce 2030
ISIN CZ0003578510**

Tento dokument představuje prospekt (**Prospekt**) dluhopisů v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.000.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 2.000.000.000 Kč, se splatností v roce 2030, vydávaných společností KKCG Real Estate Financing a.s., se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 237 81 467, LEI: 315700VN6151XZM9RI23, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 30002 vedenou Městským soudem v Praze (**Emitent** a dluhopisy **Dluhopisy** nebo **Emise**).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos ve výši 6,50 % p. a. Úrokový výnos bude vyplácen za každý půlrok zpětně, jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“, která obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**).

Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 23. prosince 2025. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově 23. prosince 2030. Prvním dnem výplaty úrokového výnosu je 23. červen 2026.

Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“ předčasně splatit. Vlastníci Dluhopisů (jak je tento pojem definován v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“) mohou za určitých podmínek požádat o předčasné splacení Dluhopisů. Podrobnější informace jsou uvedeny v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době realizace příslušné platby v České republice. Budou-li to vyžadovat právní předpisy účinné v České republice v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou Vlastníkům Dluhopisů z plateb sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen vyplatit Vlastníkům Dluhopisů žádné další platby jako náhradu za takovéto srážky daní nebo poplatků. Podrobnější informace jsou uvedeny v kapitole „*Devizová regulace a zdanění v České republice*“.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“.

Za dluhy Emitenta z Dluhopisů se ve formě finanční záruky podle českého práva zaručila společnost KKCG Real Estate Group a.s., se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 242 91 633, LEI: 315700615E844B38QH58, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18164 (**Ručitel**).

Tento dokument je prospektem pro retailové nekapitálové cenné papíry ve smyslu článku 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady 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, v platném znění (**Nařízení o prospektu**), a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 2019/980, kterým se doplňuje Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Nařízení o formátu a obsahu prospektu**). Tento dokument byl vypracován v souladu s přílohami 6, 14 a 21 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

Tento Prospekt byl vyhotoven dne 30. listopadu 2025. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 1. prosince 2025, č. j. 2025/144624/CNB/650 ke spisu S-Sp-2025/00727/CNB/653, které nabylo právní moci dne 1. prosince 2025. Prospekt (aktualizovaný případně formou dodatků) je platný do 1. prosince 2026;

povinnost doplnit Prospekt formou jeho dodatků se v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.

Rozhodnutím o schválení Prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které požaduje Nařízení o prospektu a další příslušné právní předpisy, 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 a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta či Ručitele, kteří jsou popsáni v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta či Ručitele ani jejich schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů, která bude činěna Emitentem, a to prostřednictvím manažera Emise, společnosti J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (**Manažer**), a to v České republice a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s. (**Regulovaný trh a BCPP**).

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování k Datu emise (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách).

Objeví-li se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl tento Prospekt schválen ČNB do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později, uvedou se tyto bez zbytečného odkladu v dodatku k tomuto Prospektu, schváleném ČNB a uveřejněném v souladu s Nařízením o prospektu.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům kód ISIN CZ0003578510.

Šíření tohoto Prospektu stejně jako i nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoliv správním orgánem jakékoliv jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB.

Prospekt (včetně jeho případných dodatků) a všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta a Ručitele (budou-li relevantní) uveřejněné po datu vypracování tohoto Prospektu budou zveřejněny v elektronické podobě na webové stránce www.kkcgrealestate.cz/financing v sekci „investor relations“, a dále budou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika, v pracovních dnech v době od 9.00 hod. do 16.00 hod. (podrobněji viz kapitola *Důležitá upozornění*).

Aranžér

J&T IB and Capital Markets, a.s.

Manažer

J&T BANKA, a.s.

OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ.....	4
SHRNUTÍ	6
RIZIKOVÉ FAKTORY	14
INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	30
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	31
FINANČNÍ ZÁRUKA	60
POUŽITÍ VÝNOSŮ EMISE	79
ODPOVĚDNÁ OSOBA.....	80
VYBRANÉ FINANČNÍ INFORMACE RUČITELE	81
INFORMACE O EMITENTOVÍ	85
INFORMACE O RUČITELI.....	88
DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	115
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ A RUČITELI	120
UPISOVÁNÍ A PRODEJ	122
VŠEOBECNÉ INFORMACE	126

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je Prospektem dluhopisů ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 Nařízení o formátu a obsahu prospektu. Tento Prospekt byl vypracován podle příloh 6, 14 a 21 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenaají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění (The Companies Act 1985). Veškerá právní jednání týkající se dluhopisů prováděná ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděna v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order 2005) v platném znění a Nařízením o prospektu v platném znění, doplněném a pozměněném legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

Zájemci o koupi Dluhopisů si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl především (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků), (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio, (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoli příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (v) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu a v případném dodatku Prospektu. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent ani Ručitel neschválili žádné jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, Ručiteli nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Ručitelem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vydání tohoto Prospektu. Poskytnutí Prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.

Manažer ani jeho spřízněné osoby nezávisle nepřezkoumaly informace obsažené v tomto Prospektu, včetně informací začleněných do tohoto Prospektu odkazem, ani neschválily tento Prospekt nebo jeho část. Manažer ani jeho spřízněné osoby tudíž nečiní žádná prohlášení, neposkytují žádné záruky, nepřebírají žádné závazky a nepřebírají odpovědnost, ať už výslovně nebo implicitně, ve vztahu k přesnosti a úplnosti informací obsažených v tomto Prospektu, včetně informací začleněných do tohoto Prospektu odkazem nebo ve vztahu k přesnosti a úplnosti jiných informací poskytnutých Emitentem nebo Ručitelem v souvislosti s vydáním a nabídkou Dluhopisů

nebo ve vztahu k úkonům nebo opomenutím Emitenta, Ručitele nebo jiných osob v souvislosti s vydáním a nabídkou Dluhopisů. Manažer ani jeho spřízněné osoby nepřebírají odpovědnost ve vztahu k informacím obsaženým v tomto Prospektu, včetně informací začleněných do tohoto Prospektu odkazem, nebo jiným informacím poskytnutým Emitentem, Ručitelem nebo jinou osobou v souvislosti s vydáním a nabídkou Dluhopisů.

Informace obsažené v kapitolách „Devizová regulace a zdanění v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi a Ručiteli“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech, ostatních právních předpisech a pravidlech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony, právní předpisy a pravidla dodržovali.

Emitent bude v rozsahu stanoveném právními předpisy a předpisy jednotlivých regulovaných trhů s cennými papíry, na kterých budou Dluhopisy přijaty k obchodování (bude-li relevantní), uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit informační povinnosti.

Tento Prospekt, jeho případné dodatky, výroční a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, budou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách www.kkcgrealestate.cz/financing v sekci „investor relations“.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta a Ručitele vycházejí z Mezinárodních standardů pro účetní výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, které jsou konzistentně uplatňovány (**IFRS**). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Tento Prospekt obsahuje různá výhledová prohlášení, která se týkají mimo jiné událostí a trendů, které jsou předmětem rizik a nejistot, které by mohly způsobit, že se budoucí obchodní činnosti, výsledky a finanční situace Emitenta, Ručitele a Skupiny budou podstatně lišit od informací zde uvedených. Při použití výrazů „odhad“, „projekce“, „zamýšlet“, „předpokládat“, „věřit“, „očekávat“, „měl by“ a podobných výrazů, které se týkají Emitenta, Ručitele a Skupiny a jejich managementu, mají identifikovat taková výhledová prohlášení. Emitent upozorňuje investory, aby nespoležali na tato výhledová prohlášení, která popisují pouze stav k datu tohoto Prospektu. Emitent se nezavazuje zveřejnit výsledky jakýchkoli revizí těchto výhledových prohlášení, aby odrážely události nebo okolnosti po datu tohoto Prospektu nebo aby odrážely výskyt neočekávaných událostí.

Při spoléhání se na výhledová prohlášení by investoři měli pečlivě zvážit níže uvedená rizika a nejistoty a další události, zejména s ohledem na politické, ekonomické, sociální a právní prostředí, ve kterém Emitent, Ručitel a Skupina působí. Mezi faktory, které by mohly mít vliv na taková výhledová prohlášení patří, mimo jiné, celkové obchodní a vládní regulační podmínky, změny v celních a daňových požadavcích (včetně změn daňových sazeb, nových daňových zákonů a revidovaných interpretací daňových zákonů), kolísání úrokových sazeb a další podmínky na kapitálovém trhu, včetně kolísání směnných kurzů v cizí měně, ekonomické a politické podmínky v zemích, kde Emitent, Ručitel a Skupina působí a na dalších trzích a načasování, dopad a další nejistoty budoucích akcí, viz též „Rizikové faktory“. Emitent nečiní žádné prohlášení, záruku nebo předpověď, že skutečnosti očekávané těmito výhledovými prohlášeními nastanou, a tato výhledová prohlášení představují v každém případě pouze jeden z mnoha možných scénářů a neměly by být považovány za nejpravděpodobnější nebo standardní scénář.

Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.

Informace obsažené pod hypertextovými odkazy v tomto Prospektu, s výjimkou takových informací podle kapitoly Informace začleněné odkazem, nejsou součástí Prospektu, a tudíž nebyly ověřeny ani schváleny ČNB.

Některé informace uvedené v Prospektu 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.

SHRnutí

Toto shrnutí představuje shrnutí podle čl. 7 a násl. Nařízení o prospektu pro Emisi Dluhopisů. Shrnutí uvádí klíčové informace, které investoři potřebují k pochopení povahy a rizik Emitenta, Ručitele a Dluhopisů. Shrnutí je třeba číst ve spojení s ostatními částmi Prospektu. Pojmy uváděné s velkým počátečním písmenem a použité ve shrnutí mají význam, který je jim přiřazen v Prospektu. Shrnutí sestává z povinně uveřejňovaných informací rozdělených do čtyř oddílů a pododdílů a obsahuje všechny povinně uveřejňované informace, které musí být obsaženy ve Shrnutí pro tento typ cenných papírů, Emitenta a Ručitele.

1. Úvod a upozornění

Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek (a to včetně jeho případných dodatků). Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající výši Emisního kurzu Dluhopisů. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
Název Dluhopisů a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Název Dluhopisů je „KKCG RE F. 6,50/30“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003578510, CFI DBFGGN, FISN KKCG RE FIN./6.5 DEB 20301223.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost KKCG Real Estate Financing a.s., se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 237 81 467, LEI: 315700VN6I51XZM9RI23, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 30002 vedenou Městským soudem v Praze. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 724 128 102 nebo prostřednictvím e-mailové adresy bonds2025@kkcgreg.com.
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím manažera Emise, společnosti J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (Manažer). Manažera je možné kontaktovat v případě veřejné nabídky na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím e-mailové adresy DealingCZ@jtbank.cz. Emitent prostřednictvím kotevního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (tj. Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 23. prosince 2025. Kotevním agentem je J&T BANKA, a.s. (Kotevní agent), který může být kontaktován způsobem uvedeným výše.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt	Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 nebo na e-mailové adrese podatelna@cnb.cz.
Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 1. prosince 2025, č. j. 2025/144624/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2025/00727/CNB/653, které nabylo právní moci dne 1. prosince 2025.

2. Klíčové informace o Emitentovi

2.1 Kdo je emitentem Dluhopisů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země	Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky, se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 237 81 467, LEI: 315700VN6I51XZM9RI23, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 30002 vedenou Městským soudem v Praze.
--	--

registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (NOZ), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (ZOK), zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (Živnostenský zákon).
Hlavní činnosti Emitenta	Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytnutí finančních prostředků získaných prostřednictvím Emise formou úvěru Ručiteli prostřednictvím zápůjčky, úvěru nebo jiných forem financování. Emitent v současné době žádnou další podnikatelskou činnost nevykonává.
Společníci Emitenta	Emitent má jediného akcionáře, a to společnost KKCG Real Estate Group a.s., se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 242 91 633, LEI: 315700615E844B38QH58, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18164 (Ručitel), který přímo vlastní 100 % akcií Emitenta. Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Ručitel na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Emitent je součástí skupiny Ručitele, kterou tvoří Ručitel a jeho dceřiné společnosti a podniky, v nichž má Ručitel společný nebo podstatný vliv a které jsou v účetní závěrce vykazovány ekvivalenční metodou (Skupina).
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovými řídicími osobami Emitenta jsou členové představenstva Emitenta, Petr Vodenka, Daniel Dědeček, Katarína Studničková.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta ve vztahu k výkazu finanční pozice Emitenta je společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., IČO: 407 65 521, se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4 (Auditor Emitenta).

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	Následující tabulka uvádí přehled finančních údajů z výkazu finanční pozice Emitenta. Výkaz finanční pozice (v tis. Kč) ke dni 30. září 2025: <table border="1"> <tr> <td>Aktiva</td><td></td></tr> <tr> <td>Peníze a peněžní ekvivalenty</td><td>2.000</td></tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva celkem</td><td>2.000</td></tr> <tr> <td>Aktiva celkem</td><td>2.000</td></tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td><td></td></tr> <tr> <td>Základní kapitál</td><td>2.000</td></tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td><td>2.000</td></tr> <tr> <td>Vlastní kapitál a závazky celkem</td><td>2.000</td></tr> </table> Výkaz finanční pozice Emitenta byl ověřen Auditorem Emitenta. Auditor Emitenta vydal k výkazu finanční pozice Emitenta výrok „bez výhrad“. Od data výkazu finanční pozice Emitenta ověřené Auditorem Emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhledcích Emitenta. Od konce období, za které byly uveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.	Aktiva		Peníze a peněžní ekvivalenty	2.000	Krátkodobá aktiva celkem	2.000	Aktiva celkem	2.000	Vlastní kapitál		Základní kapitál	2.000	Vlastní kapitál celkem	2.000	Vlastní kapitál a závazky celkem	2.000
Aktiva																	
Peníze a peněžní ekvivalenty	2.000																
Krátkodobá aktiva celkem	2.000																
Aktiva celkem	2.000																
Vlastní kapitál																	
Základní kapitál	2.000																
Vlastní kapitál celkem	2.000																
Vlastní kapitál a závazky celkem	2.000																

2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují následující potenciální skutečnosti: Riziko Emitenta jako účelově založené společnosti a riziko sekundární závislosti – Emitent je společností založenou za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování Ručiteli. Nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost, a proto nemůže vytvářet zdroje na splácení dluhů z Dluhopisů z jiných činností. Peněžní toky Emitenta a jeho schopnost plnit závazky ze svých dluhů, včetně Dluhopisů, budou záviset především na provozních výsledcích a finanční situaci Skupiny a na tom, zda Emitent obdrží finanční prostředky od Skupiny ve formě splátek vnitropodnikových zápůjček či úvěrů a souvisejících úroků, podílů na zisku, dividend nebo jiných distribucí z podniků účtovaných ekvivalenční metodou, či jinak. Schopnost Emitenta financovat případné platby tedy závisí na pokračující činnosti a platební schopnosti Skupiny.
--	--

3. Klíčové informace o Dluhopisech

3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

Dluhopisy	Zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 6,50 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 1.000.000.000 Kč s možným navýšením jmenovité hodnoty až do výše
------------------	--

	2.000.000.000 Kč, splatné v roce 2030, ISIN CZ0003578510, CFI DBFGGN, FISN KKCG RE FIN./6.5 DEB 20301223. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 100.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 1.000.000.000 Kč, nebo 200.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 2.000.000.000 Kč. Datum emise je 23. prosince 2025. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 23. prosince 2030. Dluhopisy jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o dluhopisech).
Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK)
Popis práv spojených s Dluhopisy	Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami. Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat odkoupení Dluhopisů Emitentem v případě, že dojde ke Změně ovládnutí, a právo žádat předčasné splacení Dluhopisů, pokud nastane a trvá Případ porušení a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti změnám Emisních podmínek na schůzi Vlastníků dluhopisů. Počínaje uplynutím dvou let od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty výnosu (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako Den předčasné splatnosti), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s emisními podmínkami nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a mimořádný výnos Dluhopisů dle § 8 odst. 1 písm. a) Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, který bude určen jako jedna šedesátina ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně), a to v případě, že k předčasnému splacení dojde do čtvrtého výročí Data emise (vyjma). Od čtvrtého výročí Data emise (včetně) nebude vyplácen žádný mimořádný výnos. Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak získat za jakoukoli cenu.
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s Emisními podmínkami převody pozastaveny.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,50 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně za každé pololetí, vždy 23. prosince a 23. června každého roku (každý takovýto den jako Den výplaty výnosu). Prvním dnem výplaty výnosu bude 23. červen 2026.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent prostřednictvím Kodačnického agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.
--	---

3.3 Je za Dluhopisy poskytnuta záruka?

Popis povahy a rozsahu záruky	Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny finanční zárukou (Finanční záruka) vzniklou na základě záruční listiny vystavené společností Ručitelem dne 30. listopadu 2025 podle ustanovení § 2029 a násl. NOZ. Odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky je k datu Prospektu omezena
--------------------------------------	--

	maximálně do celkové výše 1.500.000.000 Kč (jedna miliarda pět set milionů korun českých), přičemž v případě, že dojde k navýšení objemu vydaných Dluhopisů nad rámec předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. nad 1.000.000.000 Kč), je Emitent povinen (i) zajistit nejpozději k Datu emise navýšení odpovědnosti Ručitele na základě Finanční záruky na částku rovnající se 1,5násobku celkové jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů a (ii) zajistit, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebude odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky nižší než částka rovnající se 1,5násobku celkové jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů.			
Popis Ručitele	Ručitelem je společnost KKCG Real Estate Group a.s., se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 242 91 633, LEI: 315700615E844B38QH58, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18164. Ručitel je holdingovou společností, která drží podíly ve společnostech, které vyvíjejí podnikatelskou činnost se zaměřením na nemovitosti. Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy; těmito zákony jsou zejména NOZ, ZOK a Živnostenský zákon.			
Popis Skupiny	Skupinu tvoří Ručitel a jeho dceřiné společnosti a podniky, v nichž má Ručitel společný nebo podstatný vliv a které jsou v účetní závěrce vykazovány ekvivalenční metodou (Skupina).			
Konsolidované klíčové finanční informace o Ručiteli a Skupině	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele.			
	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku (v milionech Kč, za období):			
		2024*	2023*	1-6/2025 (neauditováno)
				1-6/2024 (neauditováno)
	Úplný výsledek za účetní období	25	-51	-4
				31
	Rozvaha (v milionech Kč, ke dni):			
		31. 12. 2024*	31. 12. 2023*	30. 06. 2025 (neauditováno)
	Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peníze a peněžní ekvivalenty)	3.823	3.592	3.245
	Přehled o peněžních tocích (v milionech Kč, za období):			
		2024*	2023*	1-6/2025 (neauditováno)
				1-6/2024 (neauditováno)
	Peněžní tok z provozní činnosti	151	205	131
	Peněžní tok z investiční činnosti	-799	-373	6
	Peněžní tok z finanční činnosti	846	192	65
				171
	*Opraveno. Pro účely zahrnutí do tohoto prospektu Ručitel sestavil konsolidovanou účetní závěrku, která se liší od dříve vydaných a zveřejněných statutárních konsolidovaných účetních závěrek. Rozdíly se týkají zejména rozeznání aktiv z práva k užívání budov a staveb (k 31. prosinci 2024 bylo nově rozeznáno 50 mil. Kč), souvisejících závazků z leasingu (k 31. prosinci 2024 bylo nově rozeznáno 50 mil. Kč) a příslušných dopadů do výkazu o úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích, jak je popsáno v poznámce 3.(o). Dále došlo k úpravě některých zveřejnění a zpřesnění vykazování některých položek, jak je dále popsáno v poznámce 3.(o) konsolidované roční účetní závěrky Ručitele za finanční roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023. Uvedené účetní údaje vychází z hodnot obsažených v (i) auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele, sestavené dle IFRS, za roky 2023 a 2024 a v (ii) neauditovaných konsolidovaných mezitímních účetních závěrkách Ručitele za první pololetí roku 2025 sestavených dle IFRS. Auditor Ručitele ověřil auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele, sestavenou dle IFRS, za roky 2023 a 2024 (Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za roky 2024 a 2023) a vydal k uvedené závěrce výrok „bez výhrad“. Auditor v Konsolidované účetní závěrce Ručitele za roky 2024 a 2023 zdůraznil následující skutečnosti, které nepředstavují výhrady: • upozornění na skutečnost, že Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za roky 2024 a 2023 byla upravena oproti statutárním konsolidovaným účetním závěrkám k 31. prosinci 2024 a 2023, přičemž tyto úpravy jsou uvedeny v bodě 3 o) Konsolidované účetní závěrky Ručitele za roky 2024 a 2023. • upozornění na poznámku 2 c) v Konsolidované účetní závěrce Ručitele za roky 2024 a 2023, která			

	podrobněji vysvětluje důvod přepracování této konsolidované účetní závěrky. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za roky 2024 a 2023 byla původně sestavena dne 14. listopadu 2025 a byla předmětem zprávy auditora ze dne 14. listopadu 2025. Tato konsolidovaná účetní závěrka byla přepracována z důvodu doplnění srovnatelných údajů za rok 2022. Od data poslední auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhlídkách Ručitele. Od konce období, za které byly uveřejněny finanční údaje Ručitele, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele.
Hlavní rizika vztahující se k Ručiteli a ke Skupině	Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině zahrnují především následující potenciální skutečnosti: Riziko Ručitele jako holdingové společnosti – Ručitel je holdingovou společností, která zastřešuje veškeré aktivity spojené s nemovitostmi ve skupině KKCG (jejíž součástí je i Skupina), řídí a drží podíly na členech Skupiny, stanovuje strategii Skupiny a zajišťuje financování. Ručitel nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny. Ručitel je tak vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se společností ze Skupiny a rizikům trhu, na kterém tyto společnosti působí, z nichž některé jsou popsány níže. Vzhledem k závislosti Ručitele na společnostech ze Skupiny mohou všechny s ní související rizikové faktory popsané níže nepříznivě ovlivnit schopnost Ručitele splácet závazky vůči Emitentovi a z Finanční záruky nebo na jeho schopnost jinak poskytnout Emitentovi prostředky na splacení dluhů z Dluhopisů. Rizika související s globálními finančními, politickými a ekonomickými podmínkami a dalšími tržními faktory – Přestože je Skupina k datu tohoto Prospektu aktivní zejména v České republice, její výkonnost je rovněž ovlivněna globální politickou situací a ekonomickými podmínkami, dynamikou na globálních finančních trzích, vnímáním těchto podmínek a budoucími ekonomickými výhlídkami. Výhled pro globální ekonomiku v blízkém až střednědobém horizontu zůstává nejistý. Rizika spojená se společenským, ekonomickým a politickým vývojem v České republice – Vzhledem k tomu, že se podnikatelské aktivity Skupiny soustředí na území České republiky, ovlivňuje tuzemská ekonomická situace podnikání Skupiny. Na podnikání Skupiny se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na hospodářském výsledku Skupiny a mít tak nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů. Skupina je závislá na svých vedoucích pracovnících a nemusí být schopna je udržet či získat nové – Schopnost Skupiny udržet si své konkurenční postavení a uskutečňovat svou obchodní strategii je do značné míry závislá na její schopnosti udržet si své vedoucí pracovníky, zejména stávající členy představenstva Ručitele, obchodního ředitele, finančního ředitele, technického ředitele a ředitele developmentu a získat a udržet si další kvalifikované zaměstnance, zejména vedoucího projektů, kteří mají zkušenosti v odvětví Skupiny a s provozováním podniku velikosti a komplexnosti Skupiny. Ztráta těchto osob nebo jakékoli zpoždění při nahrazení odcházejícího člena vedení může mít za následek ztrátu know-how, jakož i ztrátu obchodních vztahů s klíčovými nájemci, věřiteli a pracovníky v nemovitostním segmentu. Kterýkoli z těchto faktorů by mohl mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a výhlídky Skupiny. Kreditní riziko – Kreditní riziko je riziko finanční ztráty, která Skupině hrozí, jestliže zákazník nebo protistrana v transakci nesplní své smluvní závazky jako např. zaplacení, převzetí zboží nebo služby za smluvnou cenu, nedodání dohodnutého zboží, materiálu nebo služby. V případě poskytnutí půjčky třetím stranám, jsou kreditní expozice jednotlivých finančních partnerů řízeny v souladu s individuálními kreditními limity. Individuální limity jsou stanoveny a průběžně aktualizovány dle bonity protistrany (tj. interní hodnocení finanční situace protistrany). Ve většině případů je požadováno zajištění takové pohledávky. Tržní rizika – Měnové riziko: Skupina je vystavena měnovému riziku díky svým cizoměnovým transakcím. Tato rizika vznikají zejména při fakturaci nájemného v EUR, vzhledem k alokaci části úvěrového zatížení Skupiny do cizí měny, které čerpá od věřitele nebo je věřiteli splácí a při nákupu a prodeji zboží a služeb v jiných měnách, než je funkční měna (Kč). Vystavení volatilně směnných kurzů by mohlo významně negativně ovlivnit podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a výhlídky Skupiny. Úrokové riziko: Skupina je vystavena riziku výkyvu úrokových sazeb zejména díky bankovním úvěrům s pohyblivou úrokovou sazbou. Skupina průběžně monitoruje vývoj na finančních trzích a na základě aktuální situace rozhoduje, zda budou úvěry čerpány s pohyblivou nebo pevnou úrokovou sazbou. Riziko zvýšení úrokových sazeb je průběžně sledováno a v případě potřeby je zváženo použití standardních nástrojů na eliminaci rizika (úrokový swap). Riziko likvidity – Likviditní riziko je ve Skupině vnímáno primárně jako interní schopnost efektivně řídit proces plánování budoucích peněžních toků ve Skupině a zajistit adekvátní likviditu a efektivní krátkodobé financování. Skupina průběžně monitoruje riziko nedostatku finančních prostředků řízením likvidity a

	sledováním splatnosti dluhů, ostatních aktiv a očekávaných peněžních toků ze svých činností. Skupina drží volné likvidní zdroje, tj. peníze a peněžní ekvivalenty v měnách, ve kterých jsou očekávány budoucí peněžní potřeby. K udržení likvidity využívá Skupina (i) kontokorentní účty a (ii) cash pooling jak v rámci Skupiny, tak skupiny KKCG. Skupina řídí riziko likvidity neustálým sledováním prognóz a skutečných peněžních toků a různým dlouhodobým financováním. Souhrnnou tabulku se splatností závazků používají klíčoví řídicí pracovníci k řízení rizik likvidity.
--	--

3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti: Riziko likvidity – Emitent zamýšlí požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujistění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů – Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách/pokynech investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů. Poplatky – Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry a zprostředkovatelem emise Dluhopisů a/nebo zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady či poplatky. Riziko nesplacení – Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu v plné výši a Ručitel nebude schopen splnit své dluhy vyplývající z Finanční záruky v plné výši a hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či prodeji na trhu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Riziko předčasného splacení – Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami před datem jejich konečné splatnosti, včetně předčasného splacení Dluhopisů na základě výlučného rozhodnutí Emitenta, je vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.
---	--

4. Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?

Obecné podmínky veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to v období od 2. prosince 2025 do 1. prosince 2026 (včetně). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že má investor dostatečné peněžní prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem, nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti. Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 2. prosince 2025 do 1. prosince 2026 (včetně).
Informace o přijetí k obchodování	Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 23. prosince 2025 a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.

na regulovaném trhu	Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (<i>delivery versus payment</i>) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.
Plán distribuce Dluhopisů	V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzvání k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (Objednávka), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že investoři disponují dostatečnými peněžními prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V případě neprokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti či neprokázání dostatečných finančních prostředků pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů nebude Manažer k Objednávce přihlížet. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávky překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz , v sekci <i>Důležité informace</i> , odkaz <i>Sazebník poplatků</i> . K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidenci, apod.
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise, včetně provizí, poplatků a dalších nákladů, nepřevýší (i) 2,83 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. 28.300.000 Kč), resp. (ii) 2,54 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty Emise, včetně případného navýšení (tj. 50.800.000 Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 971.700.000 Kč, resp. 1.949.200.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz , v sekci <i>Důležité informace</i> , odkaz <i>Sazebník poplatků</i> . K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidenci, apod.

4.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

Popis osob nabízejících Dluhopisy	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J&T BANKA, a.s. Manažera je možné kontaktovat v případě veřejné nabídky na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz . Manažer je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o bankách) a zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (ZPKT).
Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kodačnického agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kodačnickým agentem je J&T BANKA, a.s. Kodačnický agent je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména NOZ, ZOK, Zákonem o bankách a ZPKT.

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	Emitent plánuje použít čistý výnos z emise Dluhopisů k poskytnutí vnitroskupinového úvěru Ručiteli, který jej využije k: (a) refinancování vybraných stávajících úvěrů poskytnutých ze strany společnosti KKCG Liquidity Solutions Ltd. v souvislosti s vybranými developerskými projekty Skupiny; a (b) na obecné korporátní potřeby Skupiny (včetně investičních aktivit Skupiny) ,přičemž konkrétní využití prostředků není k datu tohoto Prospektu známo. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 971.700.000 Kč, resp. 1.949.200.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.
Způsob umístění Dluhopisů	Dluhopisy budou umístěny Manažerem na trh. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „<i>best efforts</i>“ bázi, tj. Manažer nepřebírá v souvislosti s Emisí vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy umístit koncovým investorům.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. J&T BANKA, a.s. působí též v pozici Administrátora a Kotačního agenta.

RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s rizikovými faktory, které ohrožují budoucí podnikatelskou činnost Emitenta a schopnost dostát svým dluhům plynoucím z Dluhopisů. Investor by se měl zejména seznámit s tímto Prospektem (ve znění případných dodatků), ve kterém Emitent s nejlepším vědomím předkládá výčet nejzávažnějších rizikových faktorů, které mohou významným způsobem negativně ovlivnit podnikatelskou činnost Emitenta nebo Ručitele a všechny jeho dceřiné společnosti.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů představují činnost, která je svou podstatou spojena s množstvím rizik. Uvedená rizika ohrožují Emitenta jako protistranu transakce úpisu/koupe Dluhopisu, a tím ohrožují finanční postavení držitele Dluhopisu. Výčet rizik není úplný a popis vyčerpávající. Nezastupuje odbornou analýzu ani nepředstavuje investiční doporučení. Neomezuje práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek. Rozhodnutí o koupi Dluhopisů by mělo být učiněno až po vlastním zvážení výnosnosti, rizikosti, likviditních požadavků a časového horizontu investice. Rozhodnutí by mělo předcházet důkladné prostudování informací uvedených v tomto dokumentu a rovněž na podpůrné analýze právních či daňových poradců.

Uvedením rizikových faktorů v textu Prospektu se Emitent snaží poskytnout co možná nejširší rozsah informací týkajících se investice a předejít neopodstatněným nárokům souvisejících s úpisem, nákupem, držbou nebo případným dalším prodejem Dluhopisů.

V každé následující sekci je uvedeno vždy jako první rizikový faktor, který je v příslušné sekci považován za nejvýznamnější, a to dle zhodnocení Emitenta s přihlédnutím k negativnímu dopadu na Emitenta a/nebo Ručitele a pravděpodobnost výskytu těchto rizik.

1. RIZIKA TÝKAJÍCÍ SE EMITENTA A RUČITELE

Rizika spojená se schopností Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů a Ručitele plnit své závazky z finanční záruky

Riziko Emitenta jako účelově založené společnosti a riziko sekundární závislosti

Emitent je společností založenou za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování Ručiteli. Nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost, a proto nemůže vytvářet zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů z jiných činností. Peněžní toky Emitenta a jeho schopnost plnit závazky ze svých dluhů, včetně Dluhopisů, budou záviset především na provozních výsledcích a finanční situaci Ručitele a jeho dceřiných společností a podniků, v nichž má Ručitel společný nebo podstatný vliv a které jsou v účetní závěrce vykazovány ekvivalenční metodou (dále společně jen **Skupina**) a na tom, zda Emitent obdrží finanční prostředky od Skupiny ve formě splátek vnitropodnikových zápůjček či úvěrů a souvisejících úroků, podílů na zisku, dividend nebo jiných distribucí z podniků účtovaných ekvivalenční metodou, či jinak. Schopnost Emitenta financovat případné platby tedy závisí na pokračující činnosti a platební schopnosti Skupiny.

Riziko Ručitele jako holdingové společnosti

Ručitel je holdingovou společností, která zastřešuje veškeré aktivity spojené s nemovitostmi ve skupině KKCG (jejíž součástí je i Skupina), řídí a drží podíly na členech Skupiny, stanovuje strategii Skupiny a zajišťuje financování. Ručitel nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny.

Kromě prodeje vlastního majetku, zejména podílů ve společnostech 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 finanční záruky vystavené Ručitelem, která je obsažena v Prospektu (**Finanční záruka**). Pokud by společnosti ze Skupiny nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele například ve formě dividend, splacení vnitroskupinových úvěrů, 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 splatit závazky z Finanční záruky a na jeho schopnost poskytnout Emitentovi prostředky na splacení dluhů z Dluhopisů.

Ručitel je tak vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se společností ze Skupiny a rizikům trhu, na kterém tyto společnosti působí, z nichž některé jsou popsány níže. Vzhledem k závislosti Ručitele na společnostech ze Skupiny mohou všechny s ní související rizikové faktory popsané níže nepříznivě ovlivnit

schopnost Ručitele splácet závazky vůči Emitentovi a z Finanční záruky nebo na jeho schopnost jinak poskytnout Emitentovi prostředky na splacení dluhů z Dluhopisů.

Rizika související s podnikáním Skupiny a odvětvím obecně

Rizika související s globálními finančními, politickými a ekonomickými podmínkami a dalšími tržními faktory

Přestože je Skupina k datu tohoto Prospektu aktivní zejména v České republice, její výkonnost je rovněž ovlivněna globální politickou situací a ekonomickými podmínkami, dynamikou na globálních finančních trzích, vnímáním těchto podmínek a budoucími ekonomickými vyhlídkami. Výhled pro globální ekonomiku v blízkém až střednědobém horizontu zůstává nejistý.

Konkrétně v Evropě mnoho zemí, včetně České republiky, nadále generuje velké rozpočtové deficity a čelí rostoucím nebo udržují zvýšené úrovně veřejného dluhu. To může vyvolat obavy účastníků trhu, že některé z těchto zemí mohou mít v budoucnu potíže se získáváním finančních prostředků nebo refinancováním svých závazků, jakmile se stanou splatnými, zejména pokud by se tržní podmínky staly volatilnějšími nebo by přestaly fungovat úplně. Mezinárodní ratingové agentury nedávno snížily úvěrové hodnocení mnoha z těchto zemí. Úsporná opatření ke snížení úrovně dluhu a fiskálních deficitů mohou rovněž vést k ekonomickému zpomalení doprovázenému výrazným nárůstem nezaměstnanosti. Trvale vysoká nezaměstnanost a vysoké úrovně veřejného dluhu historicky vedly k neobvykle vysokému politickému riziku a polarizaci společnosti, což může posílit protievropské nálady.

Politická scéna v USA prošla změnou s volbou prezidenta Donalda Trumpa, který je ve funkci od ledna 2025. Trumpova administrativa zavedla a může i nadále zavádět nové politiky a výkonná nařízení, což přináší nejistoty a potenciální rizika pro globální a evropské ekonomiky. Tato opatření mohou zahrnovat cla, imigrační omezení a regulační změny. Tyto změny mohou vytvořit prostředí nejistoty a nepředvídatelnosti, což může ovlivnit mezinárodní obchod, regulační rámce a ekonomickou stabilitu a může vést k odvetným opatřením ze strany postižených třetích zemí. Takový scénář může narušit globální dodavatelské řetězce, zvýšit náklady na zboží a snížit objemy mezinárodního obchodu. Nejistota v mezinárodních vztazích může také vést k volatilitě na finančních trzích, což ovlivňuje důvěru investorů a ekonomickou stabilitu. Kromě toho mohou některé iniciativy Trumpovy administrativy také vyvolat územní a investiční spory, což zvyšuje volatilitu v diplomatických a obchodních vztazích. EU, se svými propojenými ekonomikami, může být obzvláště zranitelná vůči takové volatilitě.

Výše uvedené faktory mohou zásadně zvýšit náklady společností ze Skupiny, a tím omezit jejich zisky a schopnost vrátit Emitentovi poskytnuté peněžní prostředky, což může ohrozit Emitentovu schopnost dostát svým závazkům z Dluhopisů. V současné době Skupina na realizovaných projektech tato rizika nepozoruje, na projektech se daří dodržovat harmonogramy výstavby, případně se zpožděním, které se nijak nevymyká běžným standardům v oblasti stavebnictví v minulých letech.

Rizika spojená se společenským, ekonomickým a politickým vývojem v České republice

Vzhledem k tomu, že se podnikatelské aktivity Skupiny soustředí na území České republiky, ovlivňuje tuzemská ekonomická situace podnikání Skupiny.

Ministerstvo financí České republiky ve své Makroekonomické predikci zveřejněné dne 6. listopadu 2025 očekává v roce 2025 hospodářský růst.¹ I přesto i s ohledem na kroky současné americké administrativy však nelze vyloučit riziko ekonomické recese či lokálního nebo globálního poklesu HDP. Během období zpomalení nebo recese ekonomiky může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů a snížení spotřebitelské poptávky po zboží a službách jako celku (včetně služeb a zboží, které poskytuje Skupina). Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Skupiny se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na hospodářském výsledku Skupiny a mít tak nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

¹ Zdroj: Makroekonomická predikce MF ČR – listopad 2025, dostupná zde: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-listopad-2025-61823>

Skupina je závislá na svých vedoucích pracovnících a nemusí být schopna je udržet či získat nové

Schopnost Skupiny udržet si své konkurenční postavení a uskutečňovat svou obchodní strategii je do značné míry závislá na její schopnosti udržet si své vedoucí pracovníky, zejména stávající členy představenstva Ručitele, obchodního ředitele, finančního ředitele, technického ředitele a ředitele developmentu a získat a udržet si další kvalifikované zaměstnance, zejména vedoucího projektů, kteří mají zkušenosti v odvětví Skupiny a s provozováním podniku velikosti a komplexnosti Skupiny. Může se stát, že počet osob s potřebnými zkušenostmi a dovednostmi, které by mohly zastávat pozice ve vrcholovém vedení Skupiny, bude omezený a Skupina nemusí být schopna najít nebo zaměstnat či udržet kvalifikované vedoucí pracovníky za přijatelných podmínek nebo vůbec. Případný nedostatek dostatečně kvalifikovaných kandidátů může Skupinu přinutit zvýšit mzdy, aby přilákala vhodně kvalifikované kandidáty, což by mohlo podstatně zvýšit náklady Skupiny. Ztráta těchto osob nebo jakékoli zpoždění při nahrazení odcházejícího člena vedení může mít za následek ztrátu know-how, jakož i ztrátu obchodních vztahů s klíčovými nájemci, věřiteli a pracovníky v nemovitostním segmentu. Kterýkoli z těchto faktorů by mohl mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

Skupina je závislá na plnění smluvních partnerů nebo subdodavatelů

V rámci své běžné činnosti uzavírá Skupina různé smlouvy s externími dodavateli. V rámci developerské činnosti Skupina vystupuje jako investor v procesu výstavby, modernizace a rozvoje svých nemovitostí a zadává práce vybraným dodavatelům. Pokud je výkon některého dodavatele neuspokojivý, může být nutné přijmout opatření k nápravě situace nebo jej nahradit. Taková situace může vést ke zvýšení nákladů či zpoždění v realizaci projektů. Kromě toho, zejména v současném makroekonomickém klimatu ovlivněném například válkou na Ukrajině se mohou subdodavatelé nebo dodavatelé Skupiny dostat do finančních či provozních problémů a nemusí být schopni plnit včas nebo vůbec. Existuje také riziko, že stávající dodavatelské smlouvy Skupiny mohou být ukončeny nebo obnoveny za méně výhodných podmínek. V případě ukončení smluvních vztahů se může stát, že Skupina nebude schopna včas najít vhodné alternativy, což může vést ke zpoždění dokončení. I kdyby se podařilo nalézt náhradu, obstarání náhradních dodavatelů může trvat dlouho nebo může dojít k uzavření nové smlouvy za méně výhodných podmínek. Naplnění kterékoli z výše uvedených skutečností by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

Skupina může utrpět významné škody, které nemusí být kryty pojištěním.

Skupina může utrpět škody, zejména v rámci své investorské či developerské činnosti či na svých nemovitostech, v důsledku, mimo jiné, přírodních katastrof, terorismu, vandalismu nebo jiné trestné činnosti, chybné konstrukce nebo nehod, požáru, války nebo jiných katastrof a může čelit souvisejícím nárokům na náhradu škody ze strany svých nájemců a jiných třetích stran. Přestože členové Skupiny udržují pojišťnou ochranu, kterou považují za přiměřenou ve své oblasti podnikání, včetně ochrany proti hmotným škodám na majetku způsobeným mimo jiné požárem, výbuchy, zemětřesením, povodněmi, terorismem a krádežemi, Skupina nemůže zaručit, že sjednané pojištění bude dostatečné s ohledem na aplikovatelné pojistné výluky nebo že bude poskytovat účinné krytí za všech okolností a proti všem nebezpečím, kterým může být Skupina vystavena.

Regulatorní riziko

Developerské aktivity Skupiny mohou být negativně ovlivněny změnami předpisů týkajících se územního plánování nebo povolování staveb. Takové změny mohou negativně ovlivnit možnosti Skupiny využívat pozemky k developerské výstavbě nebo mohou vést ke změnám v požadavcích na stavby, které mohou realizaci projektu zpoždit či učinit ekonomicky nerentabilní. V případě podstatných změn těchto předpisů je Skupina vystavena též riziku nepředvídatelného rozhodování příslušných orgánů v důsledku neexistující výkladové praxe a také riziku prodloužení lhůt pro vydání rozhodnutí ze strany příslušných orgánů. Emitent považuje toto riziko za obzvláště významné ve vztahu k (i) nově účinnému zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (**Nový stavební zákon**), a (ii) k nově účinnému zákonu č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, ke kterým dosud neexistují praktické zkušenosti s jejich aplikací dotčenými orgány a lze očekávat, že při jejich aplikaci bude docházet k problémům, které mohou vést k prodloužení stavebních a souvisejících řízení.

Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů

Schopnost Skupiny dosahovat stabilních příjmů je ovlivněna schopností Skupiny realizovat nové projekty, což může být např. ovlivněno vývojem poptávky na realitním trhu, schopností Skupiny získat potřebná povolení

a kapitál pro výstavbu nových projektů. Případný útlum v oblasti výstavby by mohl negativně ovlivnit podnikání Skupiny, hospodářské výsledky a finanční situaci Skupiny a negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Riziko spojené s developerskou výstavbou

Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě. Pokud Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné nemovitosti výhodně prodat či pronajmout. Výstavba nemovitostí je dlouhodobý proces, kdy mezi zahájením přípravy projektu, tj. akvizicí pozemku, získání potřebných povolení, zahájením výstavby, dokončením a prodejem nemovité věci zákazníkovi může uplynout dlouhá doba, kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu. Ačkoliv Skupina v rámci projektové přípravy přihlíží k dostupným analýzám o vývoji trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti pak mohou negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu.

V případě značného snížení zájmu potenciálních zákazníků může být Skupina nucena ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. V rámci developerských projektů je kalkulováno jak s rezervou stavebních nákladů ve výši min. 5 %, tak s rezervou na straně výnosů stanovenou na základě znalosti trhu individuálně pro každý projekt, dlouhodobá neobsazenost nemovitosti nebo nedosažení plánované prodejní ceny může nicméně dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Ručitele a jeho schopnosti plnit dluhy z Finanční záruky. Skupina na aktuálně nabízených projektech ke snižování prodejních cen nepřistupuje a postupuje tak v souladu s trhem, kde jsou ceny nových bytů i domů v Praze v posledních měsících stabilní.

Rizika související s akvizicí nemovitostí

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatností. Zároveň mohou v této fázi nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k pozemku, popřípadě může nabytí aktivum vykazovat faktické nebo dokumentační vady.

Dalším možným rizikem během fáze akvizice pozemku je neodhalení rizik během právní prověrky (due diligence). V případě neodhalení rizika při právní prověrce může dojít ke snížení hospodářských výsledků, a tedy omezení vymahatelnosti pohledávek Ručitele a Emitenta z titulu zápůjčky.

Rizika vzniklá během povolovacího řízení

Skupina je vystavena početným rizikům, která souvisí s hlavní činností Skupiny, tj. s činností v oblasti developmentu nemovitostí. Developerská činnost v oblasti nemovitostí zahrnuje všechny aktivity týkající se konkrétního projektu od akvizice pozemku přes získání potřebných povolení k výstavbě a realizaci výstavby až po samotný prodej. Každá fáze developerského cyklu zahrnuje riziko nedosažení určitého stupně výstavby, kvůli kterému ji nebude možné zrealizovat. Povolovací řízení jsou charakteristická účastí velkého počtu stran v procesu (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence a další), často s různými zájmy a motivací (např. plánovaná velikost projektu by se mohla během procesu udělování povolení snížit a konečné povolení by mohlo povolit Ručiteli a Skupině postavit projekt s menší plochou, než bylo původně plánováno), což může vést k častým zdržením, jakož i ke změně parametrů projektu oproti původním očekáváním (např. změna konceptu nebo designu), či dokonce k nezískání potřebného povolení. V případě, že by se v průběhu povolovacího řízení musel například pozměnit koncept či design budovy, může dojít nejen k časovému prodloužení a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu, ale i k možnému snížení zájmu ze strany zájemců o koupi nemovitosti. Nedostatek zájemců či dokonce zamítnutí stavebního povolení může mít negativní vliv na hospodářský výsledek Skupiny a vést k neschopnosti Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Stav povolovacích řízení na vybraných projektech Skupiny:

- Sazka Vysočany – Dokumentace pro povolení záměru je již hotová a aktuálně probíhá projednávání souhlasných stanovisek dotčených orgánů státní správy. Následně bude podána žádost o povolení záměru, přičemž nabytí právní moci se očekává ke konci roku 2025. Současně probíhají vyklízeční práce s důrazem na

maximální míru recyklace, které jsou řádně ohlášeny na stavebním úřadě. Zahájení hlavní fáze rekonstrukce, je plánováno na duben 2026.

- META BYDLENÍ Modřany – V listopadu 2024 bylo vydáno povolení k odstranění staveb a současně proběhlo sloučené řízení o stavebním povolení a územním rozhodnutí pro 1. etapu. Ve 2. a 3. etapě bylo v rámci zjišťovacího řízení EIA rozhodnuto, že projekt nespadá do režimu tzv. Velké EIA. Nyní se připravuje podání dokumentace pro povolení záměru, které bude předloženo dotčeným orgánům státní správy do konce roku 2025.
- Strnadovy zahrady Sever – V rámci 1. etapy jsou vydána všechna potřebná stavební povolení. Vodoprávní rozhodnutí je ve fázi nabytí právní moci, povolení pro komunikace a samotné vily by mělo nabýt právní moci do konce listopadu 2025. Je připravena dokumentace ke změně stavby pro šest vil. Ve 2. etapě se aktuálně čeká na změnu územního plánu Prahy nebo na schválení Metropolitního plánu.
- Červený vrch – Studie obytného souboru top'rezidence Červený vrch a sociálně zdravotního centra Červený vrch byla kladně projednána v Komisi pro územní rozvoj Městské části Praha 6. Finalizuje se dokumentace a žádost o povolení záměru top'rezidence Červený vrch. Žádost bude podána do konce roku 2025. Připravuje se zahájení prací na dokumentaci o povolení záměru Sociálně zdravotní centrum Červený vrch.
- Top' Rezidence Cihlářka – Probíhá změna územního plánu. V souladu s touto změnou je finalizována objemová studie záměru top'rezidence Cihlářka, která se projednává ve Výboru pro územní rozvoj Městské části Praha 5.
- Hotel ***** Jenerálka – Hotel má od září 2025 vydané společné řízení o územním rozhodnutí a stavebním povolení. U vilových domů byla podána žádost o stavební povolení.
- Nikolajka – Povolení k odstranění stavby je platné od roku 2007. Další povolení je vázáno na schválení rozšíření příjezdové komunikace, které je řešeno ve spolupráci s TSK. V současné době probíhá projednání této záležitosti s dotčenými orgány státní správy a správci technické infrastruktury.
- Vila Na Pomezí – Samostatná dokumentace pro společné povolení (dokumentace pro územní rozhodnutí a dokumentace pro stavební povolení) byla již vyhotovena, stanoviska dotčených orgánů státní správy jsou k dispozici a žádost byla podána.
- Strnadovy zahrady Jih – Aktuálně se čeká na změnu územního plánu Prahy nebo na schválení Metropolitního plánu
- Nový Sedlec – Samotná změna platného územního plánu dle urbanistické studie od IPR aktuálně probíhá, obdrženy připomínky ze strany městské části Suchdol. Paralelně s tím se připravuje upravený návrh Metropolitního plánu. Následovat bude veřejné projednání a vypořádání připomínek z druhého kola, přičemž schválení plánu se předpokládá kolem října 2026. Další postup bude záviset na tom, zda bude jako první schválen Metropolitní plán, nebo zda se bude pokračovat změnou stávajícího územního plánu.
- Brtnice – Stavební povolení pro I. etapu je již vydané. V současnosti probíhá projednání změny stavby, která se týká trafostanice a přeložky. Probíhá ověření geometrického plánu, a po jeho odsouhlasení stavebním úřadem bude provedeno vložení přeparcelace do katastru nemovitostí.

Riziko růstu pořizovacích nákladů

Výsledek developerského projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavby, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. Tyto náklady se nicméně mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít v důsledku nepříznivý dopad na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky. V současné době Skupina na realizovaných projektech nepozoruje růst pořizovacích nákladů, který by se odlišoval od běžných krátkodobých výkyvů na trhu stavebních prací a materiálů.

Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednávány až během výstavby daného projektu.

Generálním dodavatelem pro výstavbu je primárně společnost Novecon a.s., která je součástí skupiny, případně jiné společnosti, které vzešly z výběrového řízení pro daný projekt. Tyto společnosti získávají veškeré dodávky od subdodavatelů příslušného vybavení pro stavbu nemovitostí. Subdodavatelé jsou vybíráni na základě výběrových řízení ve vztahu ke každé jednotlivé výstavbě. Mezi výběrová kritéria patří nejen cena, ale i dosavadní spolupráce, finanční stabilita, postavení na trhu a dosavadní zkušenosti. Generální dodavatel se zároveň snaží o dekoncentraci subdodávek, aby snížil riziko výpadku jednotlivých subdodavatelů.

S ohledem na velké množství subdodávek (monolit, zednické práce, vzduchotechnika, střechy apod.) vzniká riziko spojené s nedostatečnou koordinací mezi harmonogramem prací, jakož i součinností ze strany subdodavatelů. Tyto skutečnosti mohou vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu.

Dalším z problémů může být nedodržení požadovaných technických standardů nebo nízká úroveň řemeslného zpracování, což se následně promítá do odpovědnosti generálního dodavatele vůči investorovi. Dalším rizikem je finanční nestabilita subdodavatele, která může vést k přerušení nebo úplnému zastavení jeho činnosti.

Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Pokud nejsou přesně vymezeny smluvní vztahy a odpovědnosti mezi jednotlivými stranami, mohou vznikat spory, které komplikují realizaci projektu.

Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Cenové riziko

Skupina podniká v oblasti developmentu nemovitostí, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti a její hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného. Pokud by byla Skupina nucena hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostí nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí a nájmu, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny, a potažmo i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky. V současnosti Skupina nepozoruje na žádném z realizovaných projektů významný nárůst stavebních nákladů v porovnání s náklady plánovanými v podepsaných kalkulacích projektů. Zároveň Skupina nesnižuje prodejní ceny v nabízených projektech, v souladu s vývojem rezidenčního trhu v Praze, který představuje hlavní trh Skupiny.

Rizika související s finanční situací Skupiny

Ve Skupině je uplatňována jednotná kategorizace finančních rizik z pohledu jejich primárních příčin:

- kreditní riziko,
- tržní rizika,
 - měnové riziko,
 - úrokové riziko,
- likviditní riziko.

Kreditní riziko

Kreditní riziko je riziko finanční ztráty, která Skupině hrozí, jestliže zákazník nebo protistrana v transakci nesplní své smluvní závazky jako např. zaplacení, převzetí zboží nebo služby za smlouvenou cenu, nedodání dohodnutého zboží, materiálu nebo služby.

V případě poskytnutí půjčky třetím stranám, jsou kreditní expozice jednotlivých finančních partnerů řízeny v souladu s individuálními kreditními limity. Individuální limity jsou stanoveny a průběžně aktualizovány dle bonity protistrany (tj. interní hodnocení finanční situace protistrany). Ve většině případů je požadováno zajištění takové pohledávky.

V následující tabulce je uveden přehled kreditního rizika dle typu protistrany k 30. červnu 2025, 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 (v milionech Kč):

<i>k 30. červnu 2025 (neauditováno)</i>	Podniky (nefinanční instituce)	Z toho – spřízněné osoby	Finanční instituce	Celkem
Aktiva				
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky – finanční	520	497	0	520
Dlouhodobé pohledávky z derivátových nástrojů	0		6	6
Krátkodobý finanční majetek	249	249	8	257
Krátkodobé pohledávky a poskytnuté půjčky – finanční	758	59	0	758
Peníze a peněžní ekvivalenty	0		317	317
Celkem	1.527	805	331	1.858
<i>k 31. prosinci 2024</i>				
Aktiva				
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky – finanční	544	533	0	544
Dlouhodobé pohledávky z derivátových nástrojů	0		9	9
Krátkodobý finanční majetek	242	242	7	249
Krátkodobé pohledávky a poskytnuté půjčky – finanční	801	59	0	801
Peníze a peněžní ekvivalenty	0		174	174
Celkem	1.587	834	190	1.777
<i>k 31. prosinci 2023</i>				
Aktiva				
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky – finanční	441	438	0	441
Dlouhodobé pohledávky z derivátových nástrojů	0		15	15
Krátkodobý finanční majetek	49	49	5	54
Krátkodobé pohledávky a poskytnuté půjčky – finanční	751	23	0	751
Peníze a peněžní ekvivalenty	0		91	91
Celkem	1.241	510	111	1.352

Dlouhodobé a krátkodobé úvěry poskytnuté spřízněným podnikům představují poskytnuté půjčky za účelem akvizice a rozvoje developerských projektů a nejsou zajištěny. S ohledem na skutečnost, že se jedná o půjčky do společností oceňovaných ekvivalenční metodou, považuje Skupina v těchto případech kreditní riziko za nízké.

Dlouhodobé a krátkodobé úvěry poskytnuté třetím stranám jsou zajištěny zástavním právem k pozemkům. Tyto půjčky slouží primárně k akvizici zajištěných pozemků nebo dalších nemovitostí. K datu tohoto Prospektu se jedná celkem o dva úvěry v celkové výši 497 mil. Kč, jejichž splacení je zajištěno zástavním právem váznoucím na nemovitém majetku dlužníků. Krátkodobý finanční majetek představuje zejména volné peněžní prostředky Skupiny, které jsou na krátkodobé bázi a z titulu smluv o cashpoolingu uloženy u společnosti KKCG Liquidity Solutions Ltd.

V následující tabulce je uvedena věková struktura finančních aktiv Skupiny k 30. červnu 2025, 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 (v milionech Kč):

<i>k 30. červnu 2025 (neauditováno)</i>	Do splatnosti	Po splatnosti				Vytvořená opravná položka	Celkem
		0–90 dní	91–180 dní	181–365 dní	více než 1 rok		
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	519	0	0	0	0	0	519
Dlouhodobé pohledávky z derivátových finančních nástrojů	6	0	0	0	0	0	6
Krátkodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	758	2	0	0	0	0	760
Krátkodobý finanční majetek	257	0	0	0	0	0	257
Peníze a peněžní ekvivalenty	317	0	0	0	0	0	317
Celkem	1.857	2	0	0	0	0	1.859
<i>k 31. prosinci 2024</i>							
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	544	0	0	0	0	0	544
Dlouhodobé pohledávky z derivátových finančních nástrojů	9	0	0	0	0	0	9
Krátkodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	796	5	0	0	0	0	801
Krátkodobý finanční majetek	249	0	0	0	0	0	249
Peníze a peněžní ekvivalenty	174	0	0	0	0	0	174
Celkem	1.772	5	0	0	0	0	1.777
<i>k 31. prosinci 2023</i>							
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	441	0	0	0	0	0	441
Dlouhodobé pohledávky z	15	0	0	0	0	0	15

derivátových finančních nástrojů							
Krátkodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	750	1	0	0	0	0	751
Krátkodobý finanční majetek	54	0	0	0	0	0	54
Peníze a peněžní ekvivalenty	91	0	0	0	0	0	91
Celkem	1.351	1	0	0	0	0	1.352

Tržní rizika

Vývoj měnových kurzů a úrokových sazeb je významným rizikovým faktorem ustanovujícím hodnotu Skupiny. Skupina implementovala politiky a metodiky pro sledování a zajištění těchto rizik.

Měnové riziko

Skupina je vystavena měnovému riziku díky svým cizoměnovým transakcím. Tato rizika vznikají zejména při fakturaci nájemného v EUR, vzhledem k alokaci části úvěrového zatížení Skupiny do cizí měny, které čerpá od věřitele nebo je věřiteli splácí a při nákupu a prodeji zboží a služeb v jiných měnách, než je funkční měna (Kč). Vystavení volatilitě směnných kurzů by mohlo významně negativně ovlivnit podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

Skupina využívá FX forwardy a FX swapy k řízení měnového rizika.

V následující tabulce je uvedena analýza citlivosti Skupiny na měnové riziko k 30. červnu 2025, 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2023 (v milionech Kč):

	Dopad do výsledku	
	10% posílení Zisk (+)/ztráta (-):	10% oslabení Zisk (+)/ztráta (-):
	-7	7
<i>k 30. červnu 2025</i>	Dopad do vlastního kapitálu	
	10% posílení Zisk (+)/ztráta (-):	10% oslabení Zisk (+)/ztráta (-):
	-21	21
kurz CZK-EUR		
	Dopad do výsledku	
	10% posílení Zisk (+)/ztráta (-):	10% oslabení Zisk (+)/ztráta (-):
	-6	6
<i>k 31. prosinci 2024</i>	Dopad do vlastního kapitálu	
	10% posílení Zisk (+)/ztráta (-):	10% oslabení Zisk (+)/ztráta (-):
	-35	35
kurz CZK-EUR		

k 31. prosinci 2023 kurz CZK-EUR	Dopad do výsledku	
	10% posílení Zisk (+)/ztráta (-):	10% oslabení Zisk (+)/ztráta (-):
	-6	6
	Dopad do vlastního kapitálu	
	10% posílení Zisk (+)/ztráta (-):	10% oslabení Zisk (+)/ztráta (-):
	-39	39

Úrokové riziko

Skupina je vystavena riziku výkyvu úrokových sazeb zejména díky bankovním úvěrům s pohyblivou úrokovou sazbou. Skupina průběžně monitoruje vývoj na finančních trzích a na základě aktuální situace rozhoduje, zda budou úvěry čerpány s pohyblivou nebo pevnou úrokovou sazbou. Riziko zvýšení úrokových sazeb je průběžně sledováno a v případě potřeby je zváženo použití standardních nástrojů na eliminaci rizika (úrokový swap).

Následující tabulka ukazuje závazky úročené pohyblivou úrokovou sazbou Skupiny k datu tohoto Prospektu.

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek úvěru
SUPERMARINE, s.r.o..	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	31. 3. 2027	developerský úvěr	3M PRIBOR + 2,2% p.a.	152,5 mil. Kč
Pernerova Development s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31. 12. 2031	developerský úvěr	1M EURIBOR + 2,25% p.a.	13,0 mil. EUR
Blue Rosemarine Development s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	22. 5. 2028	developerský úvěr	1M PRIBOR + 2,5% p.a.	105,7 mil. Kč
Vinohradská 230 a.s.	Česká spořitelna, a.s.	31. 12. 2026	investiční úvěr	3M EURIBOR + 2% p.a.	8,6 mil. EUR

Výše popsané riziko by mohlo významně negativně ovlivnit podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

Riziko likvidity

Likviditní riziko je ve Skupině vnímáno primárně jako interní schopnost efektivně řídit proces plánování budoucích peněžních toků ve Skupině a zajistit adekvátní likviditu a efektivní krátkodobé financování.

Skupina průběžně monitoruje riziko nedostatku finančních prostředků řízením likvidity a sledováním splatnosti dluhů, ostatních aktiv a očekávaných peněžních toků ze svých činností.

Skupina drží volné likvidní zdroje, tj. peníze a peněžní ekvivalenty v měnách, ve kterých jsou očekávány budoucí peněžní potřeby. K udržení likvidity využívá Skupina (i) kontokorentní účty a (ii) cash pooling jak v rámci Skupiny, tak skupiny KKCG. Skupina řídí riziko likvidity neustálým sledováním prognóz a skutečných peněžních

toků a různým dlouhodobým financováním. Souhrnnou tabulku se splatností závazků používají klíčoví řídicí pracovníci k řízení rizik likvidity.

Následující tabulka ukazuje údaje z konsolidovaných účetních závěrek Ručitele týkající se stavu peněžních prostředků, krátkodobého finančního majetku, krátkodobých aktiv a krátkodobých závazků (v milionech Kč).

	k 30. červnu 2025 (neauditováno)	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
Peníze a peněžní ekvivalenty	317	174	91
Krátkodobý finanční majetek	257	249	54
Krátkodobé závazky	1.598	2.047	918
Krátkodobá aktiva	3.612	3.490	3.052

Navzdory všem opatřením nelze vyloučit, že společnosti Skupiny budou z důvodu selhání v řízení rizika likvidity či z důvodu selhání řízení tohoto rizika čelit nedostatku likvidity a že nebudou schopny hradit své dluhy v době jejich splatnosti, což může vést k narušení vztahů se zákazníky, zhoršení komerčních podmínek a k insolvenčnímu řízení. Tyto skutečnosti mohou mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření a vyhlídky Skupiny.

2. RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K EXISTENCI AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

Dohoda o podřízení bude zřízena a Finanční záruka bude vystavena ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agent pro zajištění, ale jejich práva vyplývající z ní bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem

Finanční záruka byla vystavena dne 30. listopadu 2025, Dohoda o podřízení (jak je tento pojem definován níže) bude uzavřena před Datem emise. Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů z Finanční záruky a Dohody o podřízení, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle Ručitele jedinou stranou Finanční záruky a vedle Emitenta či Ručitele a příslušných Podřízených věřitelů jedinou stranou příslušné Dohody o podřízení. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva z Finanční záruky a Dohody o podřízení Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv z Finanční záruky a Dohody o podřízení, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek z výkonu práv z Finanční záruky a Dohody o podřízení nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny ve výši 3 % z výtěžku a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu práv z Finanční záruky a Dohody o podřízení získat menší plnění.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákonu o dluhopisech zaveden novelou Zákonu o dluhopisech, konkrétně zákonem č. 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, přičemž tato novela nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění a z toho vyplývající právní nejistota mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákonu o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či článkách Emisních podmínek.

Rizika vztahující se ke jmenování nebo výměně Agent pro zajištění

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Agent pro zajištění nebo výměně bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění či obdobnou rolí dostatečné zkušenosti, ačkoliv při jeho výběru bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že k institutu agenta pro zajištění zatím neexistuje soudní přezkum ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním

s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Agenta pro zajištění přijmout.

V případě, že se nepodaří vybrat Agenta pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat práva z Finanční záruky včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů z Finanční záruky, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu práv z Finanční záruky získat menší plnění.

3. RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K CENNÉMU PAPÍRU

Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem či Ručitelem

V souvislosti s možným přijetím budoucího dluhového financování Ručitele stanovují Emisní podmínky Dluhopisů povinnost udržení ukazatele LTV v hodnotě ne větší než 60 % (viz „*Emisní podmínky – Finanční závazky – Povinnost udržovat Finanční ukazatele*“). Emisní podmínky obsahují omezení týkající se objemu a podmínek dalšího nepodřízeného dluhového financování Emitenta nebo Ručitele, avšak z těchto omezení jsou stanoveny různé výjimky umožňující přijetí dalšího dluhového financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta či Ručitele také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů či může být ohrožena schopnost Ručitele dostát svým závazkům z Finanční záruky.

Riziko likvidity

Emitent zamýšlí požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů

Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách/pokynech investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Poplatky

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry a zprostředkovatelem emise Dluhopisů a/nebo zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky zařízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady či poplatky.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím J&T BANKY budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku J&T BANKY uveřejněného na internetových stránkách J&T BANKY www.jtbank.cz, v sekci „Důležité informace“, odkaz „Sazebník poplatků“. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.

Riziko nesplacení

Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu v plné výši a Ručitel nebude schopen splnit své dluhy vyplývající z Finanční záruky v plné výši a hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či prodeji na trhu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností

může být hodnota i nulová.

Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich konečné splatnosti, včetně předčasného splacení Dluhopisů na základě výlučného rozhodnutí Emitenta, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

Riziko inflace

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, a proto může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Pro rok 2025 Ministerstvo financí České republiky očekává průměrnou výši inflace 2,4 %, což by představovalo shodnou průměrnou inflaci jako v roce 2024, a pro rok 2026 očekává inflaci ve výši 2,3 %.²

Riziko pevné úrokové sazby z Dluhopisů

V případě zvýšení úrokových sazeb na trhu s dluhovými nástroji nad pevnou úrokovou sazbu Dluhopisů lze očekávat snížení poptávky po Dluhopisech a tím i snížení jejich ceny na Regulovaném trhu BCPP. Za takových okolností by vlastník Dluhopisu při jeho prodeji, resp. odkupu Emitentem, realizoval ztrátu odpovídající rozdílu Emisního kurzu a ceny Dluhopisu k okamžiku jeho prodeje. Investice do Dluhopisu tedy s sebou nese riziko, že cena Dluhopisu na Regulovaném trhu BCPP bude nižší než Emisní kurz.

Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech

Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech. Konkrétně se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, nemá Žadatel (všechny pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto rizikovém faktoru jsou definovány v Emisních podmínkách) právo požadovat (nad rámec práva na splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů) odkup Dluhopisů za tržní cenu; a
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel v souladu s Emisními podmínkami právo, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

Nové ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě kterého je dovozována možnost odchyľit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, bylo do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1. ledna 2024. Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy v budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení, § 23 Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchyľení se v Emisních podmínkách.

Měnové riziko

Vlastník dluhopisu denominovaného v cizí měně je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení takových Dluhopisů. Například změna v hodnotě jakékoliv cizí měny vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v této cizí měně a příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb učiněných v této cizí měně dle pravidel takových Dluhopisů. Pokud se výchozí směnný kurz sníží a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

² Zdroj: Makroekonomická predikce MF ČR – listopad 2025, dostupná zde: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-listopad-2025-61823>

Absence zákonného pojištění Dluhopisů

Na pohledávky Vlastníků Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

4. RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ZÁRUCE A K DOHODĚ O PODŘÍZENOSTI

RIZIKO NEPLNĚNÍ

Ručitel může poskytovat záruky v rámci případných akvizic v rámci Skupiny, tj. zaručit se za splacení kupní ceny v období mezi podpisem příslušné dokumentace a vypořádáním transakce případně se může zaručit za dluhy jiných členů Skupiny z úvěrových smluv, z dluhopisů nebo z jiného právního titulu.

Skupina vydala k datu tohoto Prospektu následující poskytnuté záruky nebo ručení (v milionech Kč):

	30. 6. 2025 (neauditováno)	31.12.2024 (opraveno)	31.12.2023
Ručení z titulu úvěrové smlouvy – společný podnik – Pernerova Development, s.r.o.	220	220	0
Ručení z titulu úvěrové smlouvy – společný podnik – Blue Rosemarine Development s.r.o.	154	0	0
Ručitelské prohlášení – doplatek kupní ceny projektu pořízeného společným podnikem	1.000	1.000	0
Vystavené záruky celkem	1.374	1.220	0

Ručitelské prohlášení – se týká závazku Ručitele za společnost ve společném podniku doplatit kupní cenu až do maximální výše 1 000 mil. Kč, a to v případě, že (i) bude kupní cena navýšena v návaznosti na výpočet odvozený od v budoucnu navýšeného koeficientu hrubé podlažní plochy, kterou bude možné realizovat na pozemcích a (ii) tento doplatek kupní ceny nebude společným podnikem uhrazen. Skupina nicméně nepředpokládá plnění z titulu tohoto ručení.

Reálná hodnota ručení z titulu úvěrové smlouvy – společný podnik – Pernerova Development, s.r.o. je dle Skupiny nevýznamná. Jedná se o záruku za překročení nákladů (tzv. *cost overrun guarantee*) a za splnění ukazatele DSCR (*debt service coverage ratio*), která je časově omezena do března 2026.

Pokud by v budoucnu musel Ručitel plnit závazky z výše uvedených záruk či zajištění, mohlo by to omezit jeho schopnost disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků pro úhradu svých dluhů vůči Vlastníkům dluhopisů, respektive vůči Agentovi pro zajištění, vyplývajících z Finanční záruky.

Omezení výše zajištěných dluhů

Odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky je k datu Prospektu omezena maximálně do celkové výše 1.500.000.000 Kč (jedna miliarda pět set milionů korun českých), přičemž v případě, že dojde k navýšení objemu vydaných Dluhopisů nad rámec předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. nad 1.000.000.000 Kč), je Emitent povinen (i) zajistit nejpozději k Datu emise navýšení odpovědnosti Ručitele na základě Finanční záruky na částku rovnající se 1,5násobku celkové jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů a (ii) zajistit, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebude odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky nižší než částka rovnající se 1,5násobku celkové jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů. Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si tak měli být vědomi, že toto omezení by mohlo mít nepříznivý dopad na uspokojení Vlastníka dluhopisů z Finanční záruky v případě, že Emitent nebude schopen plnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko neúčinnosti Finanční záruky

Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou z pravidla právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvyhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Vystavením Finanční záruky se Ručitel zavázal k tomu, že splní dluhy Emitenta, přičemž Emitent je Ručitelem ovládanou osobou a Emitent a Ručitel tvoří konsolidační celek. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Finanční záruky, neboť výtěžek z emise Dluhopisů je určen mimo jiné na poskytnutí financování Ručiteli a Emitent hradí za poskytnutí Finanční záruky úplatu, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele může dojít ke zpochybnosti účinnosti Finanční záruky.

Pokud by insolvenční soud rozhodl, že Ručení naplňuje některé z výše zmíněných znaků a je neúčinné, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými Finanční zárukou a plnění již poskytnutá na základě Finanční záruky by musely být Agentem pro zajištění vrácena do majetkové podstaty k uspokojení ostatních dluhů Ručitele. Podle § 589 a násl. Občanského zákoníku zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Relativní neúčinnost podle Občanského zákoníku zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Finanční záruky. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů na základě Finanční záruky uspokojeni.

Neexistence aplikační praxe

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím finanční záruky nebylo doposud testováno před českými soudy. Nemůže existovat ujištění, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Finanční záruky uzná a v jakém rozsahu.

Riziko týkající se Dohody o podřízenosti

Ručitel uzavřel následující smlouvy o úvěru, na základě kterých se společnost KKCG Liquidity Solutions Ltd. zavázala poskytnout Ručiteli níže specifikované úvěry (**Smlouvy o úvěru**):

Věřitel	Měna	Úvěrový rámec	Výše jistiny a úroků k datu Prospektu	Splatnost
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	89.000.000	30.026.906	31.12.2029
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	13.000.000	4.891.847	31.12.2026
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	38.000.000	4.025.275	30.6.2027
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	85.650.000	110,398,092	31.12.2028
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	111.000.000	25.933.990	31.12.2027
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	105.000.000	95.786.871	30.9.2027
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	113.360.000	17.513.387	31.12.2028
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	103.000.000	47.758.219	31.12.2027
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	430.000.000	26.833.344	28.12.2029
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	139.000.000	127.132.699	26.2.2027
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	314.000.000	49.924.158	31.8.2028
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	326.000.000	260.996.044	29.12.2028
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	368.358.124	469.922.644	31.12.2030
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	442.000.000	89.689.535	30.6.2031

KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	280.000.000	152.583.166	31.12.2030
KKCG Liquidity Solutions LTD	CZK	730.000.000	31.419.696	28.12.2029

Ručitel jako ručitel, společnost KKCG Liquidity Solutions Ltd. jako podřízený věřitel (**Podřízený věřitel**) a Agent pro zajištění jako seniorní věřitel uzavřou před Datem emise dohodu o podřízenosti, na jejímž základě budou pohledávky ze Smluv o úvěru podřízeny tzv. seniorním pohledávkám, které tvoří (resp. budou tvořit), mimo jiné, pohledávky na výplatu jmenovité hodnoty Dluhopisů, úroků z Dluhopisů a jakýchkoliv plateb z titulu Finanční záruky.

Insolvenční zákon rozeznává koncept podřízených pohledávek vůči všem třetím stranám. Nestanoví však přesné náležitosti dohody o smluvním podřízení pohledávek sjednané jen mezi vybranými věřiteli ve vztahu k určitým pohledávkám, jako je například Dohoda o podřízenosti. Tento koncept zůstává v českém právním řádu netestovaný, přestože je v praxi využíván, a nelze zcela vyloučit riziko, že by soud mohl v případě sporu rozhodnout o neúčinnosti nebo neplatnosti dohody o podřízenosti. V takovém případě by pohledávky z takto smluvně podřízených smluv nebyly uspokojovány jako podřízené. Tato skutečnost může mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost investice do Dluhopisů.

INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webové stránce www.kkcgrealstate.cz/financing sekce „investor relations“ lze nalézt následující informace zahrnuté do tohoto Prospektu odkazem:

Informace	Dokument (v PDF)	str. nebo část
Výkaz finanční pozice Emitenta k 30. září 2025	https://www.kkcgrealstate.cz/upload/front/investorfile/kkcg-real-estate-financing-zahajovaci-rozvaha-k-30.09.2025.pdf	2–8
Zpráva nezávislého auditora k výkazu finanční pozice Emitenta k 30. září 2025	https://www.kkcgrealstate.cz/upload/front/investorfile/kkcg-real-estate-financing-zahajovaci-rozvaha-k-30.09.2025.pdf	10–12
Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období šesti měsíců končící 30. června 2025	https://www.kkcgrealstate.cz/upload/front/investorfile/kkcg-re-group-konsolidovana-mezitimni-ucetni-zaverka-k-30.06.2025-1.pdf	1–36
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023	kk-reg-conso-2024-reissued-incl-pwc-opinion-30112025.pdf	1-92
Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023	kk-reg-conso-2024-reissued-incl-pwc-opinion-30112025.pdf	94-96

Auditovaný výkaz finanční pozice Emitenta k 30. září 2025 včetně zprávy auditora lze nalézt na: <https://www.kkcgrealstate.cz/upload/front/investorfile/kkcg-real-estate-financing-zahajovaci-rozvaha-k-30.09.2025.pdf> (**Výkaz finanční pozice Emitenta k 30. září 2025**).

Mezitímní konsolidovanou účetní závěrku Ručitele za období šesti měsíců končící 30. června 2025 lze nalézt na: <https://www.kkcgrealstate.cz/upload/front/investorfile/kkcg-re-group-konsolidovana-mezitimni-ucetni-zaverka-k-30.06.2025-1.pdf> (**Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30. červnu 2025**). Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka Ručitele nebyla ověřena auditorem.

Auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2023 včetně zprávy auditora lze nalézt na: [kk-reg-conso-2024-reissued-incl-pwc-opinion-30112025.pdf](https://www.kkcgrealstate.cz/upload/front/investorfile/kk-reg-conso-2024-reissued-incl-pwc-opinion-30112025.pdf) (**Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za roky 2024 a 2023**).

Pro účely zahrnutí do tohoto prospektu Ručitel sestavil konsolidovanou účetní závěrku, která se liší od dříve vydaných a zveřejněných statutárních konsolidovaných účetních závěrek. Rozdíly se týkají zejména rozeznání aktiv z práva k užívání budov a staveb (k 31. prosinci 2024 bylo nově rozeznáno 50 mil. Kč), souvisejících závazků z leasingu (k 31. prosinci 2024 bylo nově rozeznáno 50 mil. Kč) a příslušných dopadů do výkazu o úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích, jak je popsáno v poznámce 3.(o). Dále došlo k úpravě některých zveřejnění a zpřesnění vykazování některých položek, jak je dále popsáno v poznámce 3.(o) Konsolidované účetní závěrky Ručitele za roky 2024 a 2023.

Části dokumentů, které do tohoto Prospektu zahrnuté odkazem nejsou, nepovažuje Emitent za významné, popř. jsou zmíněny v jiné části tohoto Prospektu.

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta na adrese Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika.

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností KKCG Real Estate Financing a.s. založenou a existující podle českého práva, se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČO: 23781467, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 30002 (**Emitent**), v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých), s možností navýšení až do maximální celkové jmenovité hodnoty 2.000.000.000 Kč (dvě miliardy korun českých), úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,50 % p.a. a splatné v roce 2030 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 21. listopadu 2025 a rozhodnutím jediného akcionáře Emitenta ze dne 21. listopadu 2025. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003578510. Název Dluhopisu je KKCG RE F. 6,50/30. Datum emise Dluhopisů je 23. prosince 2025 (**Datum emise**).

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 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, a nařízením Komise (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004, v platném znění (**Nařízení o prospektu**), prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2025/144624/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00727/CNB/653 ze dne 1. prosince 2025, které nabylo právní moci dne 1. prosince 2025, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.kkcgrealstate.cz/financing v sekci „investor relations“ (**Internetové stránky emitenta**).

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Finanční zárukou (jak je tento pojem definován níže), která se řídí českým právem, vystavenou společností KKCG Real Estate Group a.s., se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČO: 242 91 633, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18164 (**Ručitel**), která je k dispozici na Internetových stránkách emitenta a jejíž znění je rovněž součástí Prospektu.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Emisních podmínek, činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 47115378, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731 (**Administrátor**). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je na vyžádání Vlastníků dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v pracovní dny v průběhu běžné pracovní doby od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně (jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek).

Emitent požádá prostřednictvím společnosti J&T BANKA, a.s. (**Kotační agent**), o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. V případě přijetí Emise k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 3.5, pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech vykonávat J&T BANKA, a.s. (**Agent pro zajištění**). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (**Smlouva s agentem pro zajištění**), která bude, mimo jiné, upravovat jejich vzájemná práva a povinnosti. Smlouva s agentem pro zajištění bude k dispozici na Internetových stránkách emitenta, a dále také k nahlédnutí v pracovní dny v průběhu běžné pracovní doby od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně.

Zavazuje-li se Emitent v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba (zejména Ručitel, Podřízený věřitel nebo jakákoliv Dceřiná společnost Ručitele) splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu § 1769, věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**), že třetí osoba splní takovou povinnost a že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. První věta § 1769 Občanského zákoníku se v daných případech nepoužije.

Česká národní banka (ČNB) bude vykonávat dohled nad emisí Dluhopisů a Emitentem (ze strany ČNB se jedná zejména o schválení prospektu Dluhopisů, včetně jeho případných dodatků, a dohled nad plněním informačních povinností Emitenta, a to po celou dobu přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP). Prospekt Dluhopisů byl posouzen ČNB pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB při jeho schvalování neposuzovala hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta ani Ručitele a ČNB schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani Ručitele ani schopnost Emitenta splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů, respektive schopnost Ručitele splnit své závazky z Finanční záruky.

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 16. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v Emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu.

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Zaknihované cenné papíry, forma, jmenovitá hodnota, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou zaknihovanými cennými papíry. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise (tj. suma jmenovitých hodnot Dluhopisů) je 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých). Emitent je oprávněn v souladu s článkem 2.1 těchto Emisních podmínek rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až do výše 2.000.000.000 Kč (dvě miliardy korun českých). Počet Dluhopisů, které mohou být vydány je 100.000 (sto tisíc) kusů, nebo 200.000 (dvě stě tisíc) kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena v souladu s předchozí větou.

1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.3 Vlastníci Dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se **Vlastníkem dluhopisu** či **Vlastníkem dluhopisů** rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován.

Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejpozději pět Pracovních dní před Dnem výplaty, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

1.4 Převod Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

2. LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začíná běžet 2. prosince 2025 a končí 1. prosince 2026 (**Lhůta pro upisování**).

Pokud se Emitent se souhlasem Manažera rozhodne vydat Dluhopisy ve vyšší jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, tak celková jmenovitá hodnota všech vydávaných Dluhopisů

nesmí být vyšší než 2.000.000.000 Kč (dvě miliardy korun českých). Se souhlasem Manažera může Emitent vydat Dluhopisy v předpokládané či vyšší celkové jmenovité hodnotě Dluhopisů i po uplynutí Lhůty pro upisování. V takovém případě Emitent určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže) a zpřístupní ji způsobem uvedeným v článku 14 bez zbytečného odkladu.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, a to bez zbytečného odkladu po jejich vydání a to nejpozději bezprostředně po uplynutí Lhůty pro upisování nebo dodatečné lhůty pro upisování.

3. STATUS DLUHOPISŮ

3.1 Status Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou a prostřednictvím Dohody o podřízení (jak jsou tyto pojmy definovány níže), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

3.2 Zajištění dluhů z Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajištěny následujícím způsobem:

- (a) Finanční zárukou ve smyslu § 2029 a násl. Občanského zákoníku vystavenou Ručitelem (**Finanční záruka**). Ručitel se ve Finanční záruce neodvolatelně a za podmínek tam uvedených zaručuje, že v případě, kdy Emitent z jakéhokoliv důvodu nesplní jakoukoliv svou platební povinnost nebo jiné povinnosti ve vztahu k jakémukoliv Dluhopisu řádně a včas, včetně jakéhokoliv potenciálního dluhu Emitenta vůči některému z Vlastníků dluhopisů, vyplývajícího z možné neplatnosti, neúčinnosti, zdánlivosti nebo nevymahatelnosti povinností z Dluhopisů, Ručitel v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů na základě výzvy Agentu pro zajištění, která bude mít náležitosti stanovené ve Finanční záruce, zaplatí Agentovi pro zajištění takovou částku v plné výši a v příslušné měně, a to nejpozději do 15 (patnácti) Pracovních dní od doručení výzvy Agentu pro zajištění Ručiteli. Odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky je k datu Prospektu omezena maximálně do celkové výše 1.500.000.000 Kč (jedna miliarda pět set milionů korun českých), přičemž v případě, že dojde k navýšení objemu vydaných Dluhopisů nad rámec předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. nad 1.000.000.000 Kč), je Emitent povinen (i) zajistit nejpozději k Datu emise navýšení odpovědnosti Ručitele na základě Finanční záruky na částku rovnající se 1,5násobku celkové jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů a (ii) zajistit, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebude odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky nižší než částka rovnající se 1,5násobku celkové jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů. Kopie Finanční záruky je k dispozici na Internetových stránkách emitenta a její znění je rovněž zahrnuto do Prospektu. Uplatnění práva z Finanční záruky je nezávislé na výkonu práv z Dohody o podřízení Agentem pro zajištění a
- (b) prostřednictvím dohody o podřízení pohledávek mezi Ručitelem jako dlužníkem, Podřízeným věřitelem jako podřízeným věřitelem a Agentem pro zajištění jako seniorním věřitelem (**Dohoda o podřízenosti a společně s Finanční zárukou Zajišťovací dokumenty**).

3.3 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovacími dokumenty, vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Emitenta, Ručitele nebo Podřízeného věřitele. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění. Dle Smlouvy s Agentem pro zajištění je Agent pro zajištění:

- (a) povinen, především:
 - (i) vykonávat veškeré činnosti Agentu pro zajištění v souladu s Emisními podmínkami a pokyny Schůze;

- (ii) na základě rozhodnutí Schůze a v souladu s takovým rozhodnutím uplatňovat jakožto seniorní věřitel práva z Dohody o podřízenosti nebo jakožto oprávněný z Finanční záruky práva z Finanční záruky; a
 - (iii) bez odkladu informovat Vlastníky dluhopisů uveřejněním na internetové stránce Agentu pro zajištění www.jtbank.cz (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „KKCG Real Estate Financing a.s.“), o postupu při výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta, Ručitele, Podřízeného věřitele nebo jiné osoby v souvislosti se Zajišťovacími dokumenty; a
- (b) oprávněn, především:
- (i) vystupovat jako seniorní věřitel v Dohodě o podřízenosti nebo jako oprávněný z Finanční záruky a svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonávat veškerá práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva s nimi související; a
 - (ii) posuzovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta, zejména stanoví-li Emisní podmínky, že určitá povinnost má být splněna způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění.

Agent pro zajištění je dle Smlouvy s agentem pro zajištění také oprávněn při výkonu své funkce využívat na náklady Emitenta služeb odborných poradců a zalců. Za výkon funkce náleží Agentovi pro zajištění smluvní odměna a nárok na náhradu nákladů spojených s výkonem funkce Agentu pro zajištění. Plnění získané z uplatnění práv ze Zajišťovacích dokumentů náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT. Při výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů, Smlouvy s agentem pro zajištění a Emisních podmínek a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajišťovacími dokumenty se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 60 Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.2.

Kopie Zajišťovacích dokumentů budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů a potenciálním investorům do Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1).

Úpisem či koupí Dluhopisů souhlasí každý Vlastník dluhopisů s ustanovením Agentu pro zajištění jako agenta pro zajištění podle ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů dále souhlasí, aby Agent pro zajištění svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonával všechna práva věřitele, zástavního věřitele, seniorního věřitele nebo jiného příjemce zajištění, která vyplývají ze Zajišťovacích dokumentů, Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění a Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů.

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek, ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovacích dokumentech. Smlouva s agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumenty obsahují, respektive budou obsahovat, bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů.

3.4 Uzavření a udržování Zajišťovacích dokumentů

Finanční záruka byla uzavřena 30. listopadu 2025 a Dohoda o podřízenosti bude uzavřena před Datem emise. Emitent zajistí, že Ručitel a každý Podřízený věřitel budou své závazky ze Zajišťovacích dokumentů řádně udržovat v plném rozsahu a zajistí, že budou řádně plnit veškeré své povinnosti ze Zajišťovacích dokumentů, a to vždy až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za to, že jakýkoliv závazek ze Zajišťovacích dokumentů platně nevznikl či nenabyl účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti jakýmkoliv Zajišťovacím dokumentem, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agentu pro zajištění.

3.5 Postavení agenta pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je vždy vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažené v těchto Emisních podmínkách, Zajišťovacích dokumentech, Smlouvě s agentem pro zajištění a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. V souladu s ustanovením § 20a odst. 8 Zákona o dluhopisech se ustanovení Občanského zákoníku o správě cizího majetku na činnost Agentu pro zajištění neuplatní. Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat jakékoliv výpočty provedené Emitentem, Ručitelem nebo Administrátorem podle těchto Emisních podmínek.

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech (tedy že nastaly důvody, pro které může dojít nebo došlo k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění) nebo c) (tedy požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi (jak je tento pojem definován níže) v souladu s článkem 12.1.2, na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění, kterým bude renomovaná banka oprávněná poskytovat bankovní služby v České republice (**Nový agent pro zajištění**). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 12.1.1. Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 12.1.1.

Práva a povinnosti ze Zajišťovacích dokumentů, těchto Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. Podmínky pro změnu a postup při změně v osobě Agentu pro zajištění je blíže upraven ve Smlouvě s agentem pro zajištění. K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění. Jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14.1.

3.6 Jednání agenta pro zajištění

(a) Agent pro zajištění:

- (i) je povinen, s výhradou odstavců (d) a (e) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí Prostou většinou (**Pokyn schůze**); a
- (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo nečinnost), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze.

(b) Agent pro zajištění je oprávněn žádat:

- (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění rozhodnutí předchozích Pokynů schůze; nebo
- (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet jeho výkonu a Agent pro zajištění se může zdržet jednání dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agentu pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo zdržet se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodloužení podle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

(c) Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.

- (d) Při výkonu jakéhokoli práva Agent pro zajištění podle Zajišťovacích dokumentů nebo jakéhokoli práva s nimi souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:
- (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva; nebo
 - (ii) je dle názoru Agent pro zajištění Pokyn schůze v rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy, bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.
- (e) Agent pro zajištění není povinen postupovat v souladu s Pokynem schůze, pokud mu na jeho žádost nebude souvislosti s Pokynem schůze poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) či Emitenta (podle názoru Agent pro zajištění v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

Aniž jsou dotčena další ustanovení tohoto článku 3.6, při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

3.7 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení (jak je tento pojem definován v článku 9.1) dle článku 9.1.1, 9.1.7 nebo 9.1.8 a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění může, pokud je to podle názoru Agent pro zajištění bezodkladně nutné pro ochranu práv a zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodnout o tom, že všechny dluhy z Dluhopisů včetně dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 se stávají splatnými (**Akcelerace**) nebo může svolat Schůzi k udělení Pokynu schůze k Akceleraci. Agent pro zajištění však o Akceleraci musí rozhodnout vždy rozhodne-li tak Schůze Prostou většinou (příčemž základem pro takové rozhodnutí Schůze může být jakýkoliv Případ porušení). Rozhodnutí o Akceleraci bude uvádět v důsledku jakého nastalého a pokračujícího Případu porušení jej Agent pro zajištění přijal a bude účinným jeho doručením Emitentovi a uveřejněním na internetové stránce Agent pro zajištění www.jtbank.cz (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „KKCG Real Estate Financing a.s.“).

Dojde-li k rozhodnutí o Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatnými (nestaly-li se splatnými již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**) a takové rozhodnutí se stalo účinným v souladu s předchozím odstavcem. Na jedné Schůzi může být přijato jak rozhodnutí o Akceleraci, tak Rozhodnutí schůze o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.8), přičemž však platí, že nejdříve musí být přijato rozhodnutí o Akceleraci a až následně může být přijato Rozhodnutí o výkonu a ve vztahu ke každému z těchto rozhodnutí platí příslušné rozhodovací většiny.

3.8 Výkon zajištění a další rozhodnutí

V souladu s ustanovením § 20a odst. 7 Zákona o dluhopisech nebudou Vlastníkům dluhopisů náležet žádná přímá práva vyplývající ze Zajišťovacích dokumentů a nebudou moci vykonat žádné právo ohledně Zajišťovacích dokumentů nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva vyplývajícího z nich pokud tato práva vykonává Agent pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agent pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajišťovacím dokumentům.

Dojde-li k Akceleraci, Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednajíc v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajišťovacích dokumentů v souladu s jejich podmínkami.

Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon práv ze Zajišťovacích dokumentů, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 12.1.1 (s výjimkou postupu dle následujícího odstavce). Schůze rozhodne, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem práv ze Zajišťovacích dokumentů nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k nim (**Rozhodnutí schůze o výkonu**). Rozhodnutí schůze o výkonu musí být schváleno Prostou většinou a musí obsahovat způsob výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů v souladu s jejich podmínkami a příslušnými předpisy. Rozhodnutí schůze o výkonu je závazné pro Agent pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Rozhodnutí schůze o výkonu je možné učinit pouze, pokud již došlo k rozhodnutí o Akceleraci. Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím schůze o výkonu bez zbytečného odkladu poté, co mu bylo Rozhodnutí schůze o výkonu doručeno Administrátorem, Emitentem nebo jakýmkoliv Vlastníkem dluhopisů nebo poté, co bylo Rozhodnutí schůze o výkonu uveřejněno.

V případě, že o Akceleraci rozhodl sám Agent pro zajištění v souladu s článkem 3.7, může Agent pro zajištění, pokud je to podle názoru Agentu pro zajištění bezodkladně nutné pro ochranu práv a zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodnout o zahájení výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů nebo uskutečnění jiných kroků ve vztahu k nim i bez nutnosti svolání Schůze, resp. před rozhodnutím Schůze dle předchozího odstavce.

Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů uveřejněním na svých internetových stránkách na adrese www.jtbank.cz (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „KKCG Real Estate Financing a.s.“) a dokumenty týkající se výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

3.9 Použití výtěžku

Agent pro zajištění použije (a je povinen tak postupovat podle Smlouvy s agentem pro zajištění) jakýkoli výtěžek z výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů následujícím způsobem:

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny Agentu pro zajištění ve výši 2 % (dvě procenta) z výtěžku z výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv částky odškodnění či zálohy na náklady vymáhání zaplacené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jistiny a splatného, avšak neuhrazeného výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů; a
- (e) za páté, k vrácení jakéhokoli přebytku Ručiteli nebo Podřízenému věřiteli.

Úhradu jistiny a vzniklého úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to uveřejněním na svých internetových stránkách na adrese www.jtbank.cz (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „KKCG Real Estate Financing a.s.“). V případě výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů v rámci insolvenčního řízení Emitenta, Ručitele nebo Podřízeného věřitele budou pravidla pro rozdělení výtěžku z výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

4. POVINNOST ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ A DALŠÍ POVINNOSTI EMITENTA A RUČITELE

4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani Ručitel do doby úplného splacení všech Dluhopisů nezřídí Zajištění jakýchkoli dluhů, které by omezilo jejich práva k současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, ledaže Emitent nejpozději k okamžiku zřízení Zajištění zajistí, aby dluhy vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s nově zajišťovanými dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze.

Zákaz zřízení Zajištění podle předchozího odstavce se neuplatní a Emitent a Ručitel jsou oprávněni zřídit Zajištění, které:

- (a) se zřizuje k jakémukoli majetku Ručitele nebo Dceřiné společnosti Ručitele a zajišťuje (v jakékoli výši) úvěrové nebo obdobné financování Dceřiné společnosti Ručitele, Emitenta či Ručitele poskytnuté věřitelem mimo Skupinu (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů) za předpokladu, že čerpáním takového financování nedojde k porušení článku 4.3.1;
- (b) se zřizuje v souvislosti s akvizicí nemovitého majetku nebo obchodních podílů, akcií nebo jiných instrumentů představujících účast na právnické osobě Ručitelem nebo Dceřinou společností Ručitele za předpokladu, že se Zajištění zřizuje ve prospěch prodávajícího nebo osoby ze skupiny prodávajícího výhradně na (i) nemovitém majetku, který je předmětem takové akvizice, nebo, (ii) jedná-li se o akvizici nemovitého majetku ve formě obchodních podílů, akcií nebo jiných instrumentů představujících účast na právnické osobě, na nemovitém majetku ve vlastnictví takto nabývané právnické osoby;

- (c) vážne na majetku Emitenta nebo Ručitele k Datu emise;
- (d) vážne nebo vzniká na majetku Emitenta nebo Ručitele v souvislosti s uzavřením smluvních nebo obdobných ujednání Emitentem nebo Ručitelem za účelem předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů, pokud k takovému splacení dojde do 60 dnů od data zřízení takového Zajištění;
- (e) vážne na majetku Emitenta nebo Ručitele v době, kdy ho Emitent nebo Ručitel nabyl;
- (f) vážne nebo vzniká na majetku Emitenta nebo Ručitele v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem (vždy však pouze v souvislosti s Dluhopisy) nebo Ručitelem k zajištění proti pohybu úrokových sazeb, měnových kurzů nebo cen komodit (pro vyloučení pochyb s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely);
- (g) vyplývá ze smluvních ujednání Emitenta nebo Ručitele dohodnutých při refinancování dluhů zajištěných Emitentem nebo Ručitelem, a to do výše původního Zajištění; nebo
- (h) vznikne ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí, pokud Emitent nebo Ručitel v soudním či správním řízení vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy;

leďaže v době zřízení Zajištění nebo bezprostředně předtím existuje Případ porušení nebo v důsledku zřízení Zajištění nastane Případ porušení nebo Hrozící případ porušení (přičemž existence Případu porušení nebo Hrozícího případu porušení se nebude posuzovat v případech odstavců (c) a (d) výše, které představují na sobě nezávislé výjimky z povinnosti zdržet se zřízení Zajištění).

4.2 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje, že Emitent, Ručitel ani žádný člen Skupiny do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s jakoukoli Dceřinou společností jakékoliv Ultimátní ovládací osoby nebo s jakoukoliv Ultimátní ovládací osobou jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku nebo za podmínek, které jsou pro Emitenta, Ručitele nebo jiného člena Skupiny výhodnější než podmínky obvyklé v obchodním styku.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) jakoukoliv transakci mezi členy Skupiny navzájem;
- (b) transakce, jejichž předmětem jsou Vyloučené nemovitosti; a
- (c) transakci provedenou jinak v souladu s článkem 4.6.

4.3 Finanční závazky

4.3.1 Povinnost udržovat Finanční ukazatele

Emitent se zavazuje, že do doby splacení všech dluhů z Dluhopisů Ukazatel LTV nepřekročí Povolný poměr LTV.

4.3.2 Testování finančních závazků

Testování finančních závazků dle tohoto článku 4.3 bude probíhat vždy jednou ročně zpětně k rozvahovému dni, ke kterému byla sestavena každá konsolidovaná roční účetní závěrka Ručitele, kterou má Emitent povinnost uveřejnit v souladu s článkem 4.9, a to na základě takové konsolidované roční účetní závěrky Ručitele a na základě nejnovějšího dostupného Ocenění s rozhodným dnem takového Ocenění k takovému rozvahovému dni (s výjimkou testování k 31. prosinci 2025, kdy je možné použít Ocenění s rozhodným dnem takového Ocenění k jakémukoli datu od 1. října 2025 (včetně) do 31. prosince 2025 (včetně)).

Stanoví-li tyto Emisní podmínky, že kterýkoliv závazek dle tohoto článku 4.3 má být testován na *pro forma* bázi, znamená to testování se zohledněním příslušné transakce (a se zohledněním veškerých dalších transakcí již uskutečněných po konci posledního příslušného účetního období, ve vztahu k nimž má být rovněž dle těchto Emisních podmínek uskutečněno testování na *pro forma* bázi) nebo kroku na *pro forma* bázi, takové zohlednění bude uskutečněno v dobré víře finančním ředitelem Ručitele.

4.3.3 Informační povinnosti

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl, že Ukazatel LTV překročil Povolený poměr LTV, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1.

4.3.4 Náprava poskytnutím finančních prostředků

Do 30 dnů poté, co Emitent řádně oznámil nebo měl oznámit skutečnost dle článku 4.3.3, může kterákoliv Ultimátní ovládající osoba nebo jakákoliv její Dceřiná společnost, uskutečnit nebo zajistit uskutečnění nápravy Ukazatele LTV, a to (i) navýšením základního kapitálu Ručitele nebo Emitenta, (ii) poskytnutím příspěvku mimo základní kapitál Ručitele nebo Emitenta, nebo (iii) poskytnutím úvěru nebo zápůjčky Emitentovi nebo Ručiteli za předpokladu, že tato bude na základě Dohody o podřízenosti podřízena dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele) (**Náprava** a peněžní prostředky poskytnuté v rámci Nápravy **Částky nápravy**).

Po každé Nápravě dle předchozího odstavce je Emitent povinen bez zbytečného odkladu, a nejpozději do 20 Pracovních dnů ode dne uskutečnění Nápravy, informovat Administrátora a Agentu pro zajištění o provedení Nápravy (včetně zvoleného způsobu Nápravy), že po poskytnutí Nápravy a jejím zohledněním na *pro forma* bázi jsou splněny požadavky článku 4.3.1 (testováno na posledním dostupném Ocenění s rozhodným dnem takového Ocenění ne starším než 6 měsíců ke dni Nápravy resp. ne starším než 9 měsíců ke dni Nápravy v případě, že k Nápravě došlo v průběhu roku 2026), a uveřejnit tuto informaci způsobem uvedeným v článku 14.1 spolu s potvrzením vydaným Zvoleným auditorem Ručitele potvrzujícím výši Čisté zadluženosti po provedení Nápravy.

Po prokázání Nápravy Agentovi pro zajištění na základě nejbližšího následujícího data testování Ukazatele LTV, může dojít k uvolnění přebytečných prostředků původně poskytnutých za účelem Nápravy, které již nejsou potřebné pro splnění Ukazatele LTV, a to v souladu s podmínkami článku 4.6.

Pro účely potvrzení dle předchozího odstavce Emitent zohlední Nápravu tak, že o získanou Částku nápravy sníží hodnotu Čisté zadluženosti.

4.4 Omezení nakládání s majetkem

Emitent se zavazuje a zajistí, že Emitent, Ručitel ani žádná Dceřiná společnost Ručitele do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů neprodá, nevloží do základního nebo jiného kapitálu jiné společnosti, nepronajme, nepřevéde, nepropachtuje, nedá do nájmu, ani jinak nezciží, ať už v rámci jedné nebo několika transakcí svůj majetek (**Dispozice**), přičemž související Dispozice, zejména pokud se uskutečňují v rámci jedné transakce, se pro účely níže uvedeného limitu počítají jako jedna Dispozice.

Ustanovení dle předchozího odstavce se nevztahuje na jakoukoliv transakci mezi členy Skupiny navzájem.

Emitent, Ručitel nebo Dceřiná společnost Ručitele může uskutečnit Dispozici, pokud:

- (a) tato Dispozice bude provedena za podmínek obvyklých v obchodním styku;
- (b) protiplnění Dispozice je stanoveno v penězích nebo, není-li protiplnění Dispozice stanoveno v penězích a dosáhne-li celková hodnota takové Dispozice (nebo více takových Dispozic v souhrnu za finanční rok) alespoň 100.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jiných měnách), Emitent nejpozději do 30 Pracovních dnů ode dne, kdy uskuteční Dispozici, v jejímž důsledku dojde k překročení tohoto limitu, poskytne Agentovi pro zajištění posudek vypracovaný Zvoleným znalcem určující hodnotu plnění a protiplnění v rámci takových Dispozic a uveřejní a zpřístupní Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 potvrzení, že tyto Dispozice byly provedeny za podmínek obvyklých v obchodním styku;
- (c) bezprostředně před touto Dispozicí a v jejím důsledku Ukazatel LTV nepřekročí Povolený poměr LTV; a
- (d) v důsledku této Dispozice nenastane žádný Případ porušení, ani žádný Případ porušení nebude hrozit či trvat.

Omezení v tomto článku se nevztahuje na transakce provedené jinak v souladu s článkem 4.2 a transakce, jejichž předmětem jsou Vyloučené nemovitosti.

4.5 Omezení Finančního zadlužení

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nedojde ke vzniku nebo zvýšení jeho Finančního zadlužení.

Omezení uvedené v tomto článku 4.5 se nevztahuje na jakékoli Finanční zadlužení:

- (a) vzniklé na základě Dluhopisů;
- (b) vzniklé ze zákona, nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí proti Emitentovi, pokud Emitent v soudním či správním řízením vedoucím k vydání příslušného soudního nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy;
- (c) vzniklé za účelem předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitentem a úhrady souvisejících nákladů a poplatků, pokud k takovému splacení dojde do 30 dní od data vzniku takového Finančního zadlužení;
- (d) Emitenta ve formě úvěru nebo zápůjčky (i) podřízené na základě Dohody o podřízenosti dluhům z Dluhopisů nebo (ii) co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) dluhům z Dluhopisů, pokud bude splatnost takového úvěru nebo zápůjčky delší, než je splatnost Dluhopisů a za předpokladu, že čerpáním takového financování či jeho navýšením nedojde k porušení článku 4.3.1; nebo
- (e) vzniklé mezi členy Skupiny.

4.6 Omezení výplat

Emitent zajistí, že do doby úplného splacení Dluhopisů (i) Emitent, Ručitel ani jakýkoliv jiný člen Skupiny neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu ve prospěch jakékoliv Ultimátní ovládající osoby nebo jakékoli Dceřiné společnosti Ultimátní ovládající osoby, která není členem Skupiny (**Spřízněné osoby**) na úhradu svých dluhů, s výjimkou plateb uskutečněných v rámci běžného obchodního styku (včetně, mj., plateb v souvislosti se Smlouvami o cashpoolingu), (ii) Emitent, Ručitel ani jakýkoliv jiný člen Skupiny neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu ve prospěch jakékoliv Spřízněné osoby nebo jiné osoby, která není členem Skupiny na úhradu svých dluhů, které jsou v souladu s podmínkami Dohody o podřízenosti podřízeny (ve všech případech včetně platby úroků) dluhům z Dluhopisů, resp. Dluhům z Finanční záruky, (iii) Ručitel nenavrhne usnesení o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakoukoli dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním nebo vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti se svým kapitálem, úrok z nevyplacené dividendy, jinou výplatu nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu či úrok z nevyplacených dividend), a (iv) Emitent, Ručitel ani jakýkoliv jiný člen Skupiny nesplatí dluh Spřízněné osoby nebo jiné osoby, která není členem Skupiny ani neposkytne závazkové zajištění či utvrzení dluhu Spřízněné osoby nebo jiné osoby, která není členem Skupiny (každá ze situací dle bodů (i) až (v) výše **Výplata**), pokud:

- (a) by bezprostředně před touto Výplatou nebo v jejím důsledku Ukazatel LTV překročil hodnotu 55 % (testováno na *pro forma* bázi a na posledním dostupném Ocenění s rozhodným datem takového Ocenění ne starším než 9 měsíců, resp. ne starším než 12 měsíců v případě Výplaty v průběhu roku 2026); a
- (b) v době takové Výplaty nebo bezprostředně před takovou Výplatou existuje Příklad porušení nebo by Příklad porušení v důsledku takové Výplaty nastal.

Omezení v tomto článku se nevztahuje na Výplaty v souhrnné maximální výši 20.000.000 Kč (nebo ekvivalentu v jiných měnách) za kalendářní rok.

4.7 Zákaz poskytování úvěrů a záruk

Emitent se zavazuje, že neposkytne jakékoli ručení, finanční záruku, slib odškodnění (indemnity) či jakýkoli jiný obdobný závazek, vyjma slibu odškodnění (indemnity) poskytovaného v rámci běžného obchodního styku.

Emitent dále zajistí, že on, Ručitel ani jakákoliv Dceřiná společnost Ručitele se nestane věřitelem ve vztahu k jakémukoli Finančnímu zadlužení, s výjimkou Finančního zadlužení ve prospěch společností, které jsou členy Skupiny.

Omezení dle tohoto článku 4.7 uvedené ve vztahu k Ručiteli nebo jakékoliv Dceřiné společnosti Ručitele se neuplatní na:

- (a) Finanční zadlužení ve prospěch Spřízněných osob, pokud jsou zároveň splněny podmínky dle článku 4.6;

- (b) poskytnutí úvěru nebo zápůjčky zajištěné Zajištěním k nemovitostem nebo k obchodnímu podílu, akciím nebo jiným instrumentům představujícím přímou či nepřímou účast na právnické osobě vlastníci nemovitosti, nebo zajištěné ručením či finanční zárukou poskytnutou společností přímo nebo nepřímo vlastníci právnickou osobu vlastníci nemovitosti; nebo
- (c) Finanční zadlužení v rámci běžného obchodního styku (zejména Finanční zadlužení ve smyslu písm. (i) a písm. (j) definice Finančního zadlužení dle čl. 4.10).

4.8 Podřízenost úvěrů

Emitent se zavazuje a zajistí, že veškeré úvěry a zápůjčky získané Emitentem nebo Ručitelem od jakékoli Spřízněné osoby (**Akcionářské úvěry**) budou na základě Dohody o podřízenosti podřízeny dluhům z Dluhopisů a Finanční záruky a ty, které existují k Datu emise, budou nejpozději k Datu emise rovněž podřízeny dluhům z Dluhopisů a Finanční záruky na Základě dohody o podřízenosti. Zároveň platí, že Akcionářské úvěry mohou být získávány pouze skrze Emitenta nebo Ručitele jako dlužníka, což nebrání dalšímu poskytování takto získaných peněžních prostředků v rámci Skupiny.

4.9 Informační povinnost Emitenta a Ručitele

Emitent bude písemně informovat Administrátora a Agentu pro zajištění a oznámí Vlastníkům dluhopisů jakýkoliv Případ porušení nejpozději do pěti Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl.

Emitent uveřejní a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 a v níže uvedených lhůtách či termínech následující dokumenty a informace v českém nebo anglickém jazyce:

- (a) výroční zprávy a roční auditované individuální účetní závěrky Emitenta připravené v souladu s IFRS a ověřené Zvoleným auditorem do 30. dubna každého roku, počínaje výroční zprávou a účetní závěrkou vyhotovenou k poslednímu dni účetního období končícího 31. prosince 2025;
- (b) roční auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele připravené v souladu s IFRS a ověřené Zvoleným auditorem do 30. června každého roku, počínaje účetní závěrkou vyhotovenou k poslednímu dni účetního období končícího 31. prosince 2025;
- (c) pololetní zprávy a pololetní neauditované individuální účetní závěrky Emitenta připravené alespoň v souladu s IAS 34 nebo jinak v souladu s IFRS k 30. červnu každého roku, počínaje pololetní zprávou a pololetní neauditovanou individuální účetní závěrkou vyhotovenou za pololetí končící 30. června 2026, a to nejpozději do 30. září daného roku; a
- (d) informaci o hodnotách Ukazatele LTV vyplývajících z roční auditované konsolidované účetní závěrky dle bodu (b) výše, a spolu s tím prohlášení osob oprávněných jednat za Emitenta o tom, zda byly k rozvahovému dni takové účetní závěrky splněny požadavky článku 4.3.1 (včetně uvedení detailního výpočtu Ukazatele LTV a potvrzení, že Hodnoty dle příslušných Ocenění odpovídají Hodnotám uvedených v takovém výpočtu Ukazatele LTV), a to nejpozději do 30. června následujícího roku.

Výše uvedené informace a dokumenty, jakož i Ocenění, budou Vlastníkům dluhopisů na jejich náklady k dispozici k nahlédnutí též v běžné pracovní době v sídle Emitenta, přičemž Ocenění bude Vlastníkovi dluhopisů zpřístupněno k nahlédnutí pouze po předchozí písemné výzvě učiněné daným Vlastníkem dluhopisů alespoň 5 dní předem a za předpokladu, že daný Vlastník dluhopisů s Emitentem uzavře dohodu o mlčenlivosti ve vztahu k obsahu Ocenění.

4.10 Definice

Čistá zadluženost znamená Finanční zadlužení Skupiny na konsolidovaném základě po odečtení celkové výše Peněžních prostředků Skupiny na konsolidované základě.

Finanční leasing znamená jakoukoliv leasingovou smlouvu nebo smlouvu o koupi na splátky, která by byla v souladu s účetními standardy považována za finanční nebo kapitálový leasing (pro vyloučení pochybností, kapitalizovaný operativní leasing podle IFRS 16 nepředstavuje finanční leasing pro účely těchto Emisních podmínek).

Finanční zadlužení znamená souhrnnou nesplacenou jistinu, kapitál nebo nominální výši (a jakékoliv fixní nebo minimální poplatky splatné při předčasném splacení nebo splacení, jsou-li aktuálně splatné) a jakékoliv

příslušenství (včetně naběhlých úroků) jakéhokoliv zadlužení člena Skupiny za nebo v souvislosti s:

- (a) přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí nebo v rámci cashpoolingu;
- (b) akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);
- (c) úvěry na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), obchodovatelné půjčky (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);
- (d) částkou získanou na základě vydání akcií spojených s právem na jejich odkoupení (jinak než na základě volby společnosti, která je vydala) (*redeemable shares*) před Dnem konečné splatnosti dluhopisů (s výjimkou částky získané při vydání takových akcií existujících k Datu emise) nebo které jsou jinak považovány za finanční zadlužení dle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů;
- (e) faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžitě náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);
- (f) Finančním leasingem;
- (g) jakoukoli derivátovou transakcí uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (příčemž (i) pro účely výpočtu výše Finančního zadlužení se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Finanční zadlužení snižuje);
- (h) jakýmkoliv náhradním plněním třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila podkladový dluh entity, která není členem Skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);
- (i) částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností (tj. jehož plnění je podmíněno toliko uplynutím času) v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;
- (j) částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení;
- (k) částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z uplatněného ručení, slibu odškodnění (*indemnity*) nebo obdobného závazku (v každém případě včetně závazků za dluhy třetích osob), které představují zajištění proti peněžitě ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (j) výše,

pokud se však jakékoli zadlužení kvalifikuje jako Finanční zadlužení podle více než jednoho bodu uvedeného výše, pak se takové zadlužení bude pro účely výpočtu částky Finančního zadlužení započítávat pouze jednou. Při posuzování, zda se jedná o Finanční zadlužení, se aplikují účetní standardy konzistentně s IFRS použitými pro konsolidovanou účetní závěrku Ručitele, ledaže tyto Emisní podmínky stanoví jinak. Ve vztahu k členům Skupiny, kteří nejsou konsolidováni metodou plné konsolidace, se pro účely výpočtu Čisté zadluženosti přičítá pouze příslušná část Finanční zadluženosti takových členů Skupiny.

Do výpočtu Finančního zadlužení se nezahrnuje a za Finanční zadlužení se pro účely těchto Emisních podmínek nepovažuje:

- (i) částka jakéhokoli dluhu Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti či jinak dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (i) pohledávkám společníků nebo akcionářů

Emitenta nebo Ručitele vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo Ručiteli nebo (ii) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele); ani

- (ii) částka jakéhokoli dluhu z Dluhopisů ve vlastnictví Emitenta, Ručitele nebo jiného člena Skupiny.

Hodnota znamená součet:

- (a) celkové hodnoty Nemovitostí stanovené v nejnovějším Ocenění, přičemž hodnota Nemovitostí vlastněných členy Skupiny, kteří nejsou konsolidováni metodou plné konsolidace, se započítává v hodnotě odpovídající součinu velikosti podílu Ručitele v daném členovi Skupiny a hodnoty dané Nemovitosti stanovené v nejnovějším Ocenění, pokud hodnota dané Nemovitosti v Ocenění je stanovena jako 100% její hodnoty bez přihlédnutí k velikosti přímého či nepřímého podílu Ručitele na daném členovi Skupiny; a
- (b) hodnoty pohledávek Ručitele či jiného člena Skupiny za třetími osobami, jejichž splacení je zajištěno Zajištěním váznoucím na nemovité věci, přičemž hodnota této nemovité věci musí být stanovena znaleckým posudkem vypracovaným Zvoleným znalcem, a toto Zajištění musí být zřízeno jako Zajištění prvního pořadí ve prospěch Ručitele či jiného člena Skupiny, přičemž platí, že hodnota těchto pohledávek může představovat maximálně 20 % Hodnoty.

Emitent je povinen vybrat jednoho nebo více Zvolených znalců, aby alespoň jednou za rok (s výjimkou roku 2026) ocenili celkovou hodnotu Nemovitostí dle pravidel uvedených v definici „Ocenění“ níže.

IFRS znamená Mezinárodní standardy finančního výkaznictví (výklad IFRS a IFRIC) v platném znění přijatém právními předpisy Evropské unie, které jsou konzistentně uplatňovány.

Nemovitosti znamená vybrané nemovitosti ve vlastnictví Skupiny, které jsou předmětem Ocenění.

Obchodní nástroje znamená jakékoli záruky za provedení díla, zálohové platební obligace nebo dokumentární akreditivy vydané v souvislosti se závazky kteréhokoli člena Skupiny vzniklé v rámci běžného obchodního styku tohoto člena Skupiny.

Ocenění znamená ocenění Nemovitostí Zvoleným znalcem (nebo Zvolenými znalci), obstarané Emitentem nebo Ručitelem pro účely stanovení Hodnoty s tím, že platí následující podmínky:

- (a) ocenění musí být vždy provedeno v českých korunách nebo eurech, přičemž v takovém případě musí být převedeno do českých korun kurzem střed ČNB k datu takového ocenění;
- (b) ocenění nemusí být ve formě znaleckého posudku ve smyslu příslušných právních předpisů;
- (c) ocenění musí být provedeno v souladu s obecně uznávanými principy a postupy pro oceňování nemovitostí; a
- (d) ocenění musí zohledňovat aktuální platné rozhodnutí o povolení záměru (nebo jakékoliv jiné obdobné povolení), přičemž residuální metodou budou oceňovány pouze ty projekty, které mají rozhodnutí o povolení záměru (nebo jakékoliv jiné obdobné povolení).

Peněžní prostředky znamená hodnotu odpovídající součtu řádků „Peníze a peněžní ekvivalenty“ a „Krátkodobý finanční majetek“ rozvahy podle poslední uveřejněné konsolidované účetní závěrky Ručitele (nebo v případě změny struktury konsolidované rozvahy Ručitele agregace stejného obsahu). Ve vztahu k členům Skupiny, kteří nejsou konsolidováni metodou plné konsolidace, se dále přičte příslušná část řádku „Investice vykazované ekvivalenční metodou“, a to pouze v rozsahu, v jakém je prokazatelně zjištěné, že tato část povahou odpovídá položkám „Peníze a peněžní ekvivalenty“ a „Krátkodobý finanční majetek“ takových členů Skupiny. Není-li takové rozlišení možné, k přičtení nedojde.

Povolený poměr LTV znamená 60 %.

Vyloučené nemovitosti znamená vybrané nemovitosti ve vlastnictví Skupiny, které nejsou předmětem Ocenění.

Smlouvy o cashpoolingu znamená smlouvy o cashpoolingu uzavřené jakoukoliv společností ze Skupiny se Spřízněnou osobou.

Ukazatel LTV znamená kdykoli poměr Čisté zadluženosti k Hodnotě, a to na úrovni Skupiny.

Zajištění znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění, včetně (nikoli však výlučně) jakéhokoli obdobného institutu podle práva jakékoli jurisdikce.

Zvolený auditor znamená renomovanou auditorskou společnost poskytující služby auditora v souladu s právem relevantní jurisdikce a patřící do skupiny PricewaterhouseCoopers, Deloitte, E&Y, přičemž pro účely povinného auditu je možné si zvolit i jinou auditorskou společnost, poskytující služby auditora v souladu s právem relevantní jurisdikce.

Zvolený znalec znamená:

- (a) CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, C&W, Savills, iO Partners nebo jejich nástupce, nebo
- (b) jiného nezávislého znalce jmenovaného Emitentem po konzultaci s Agentem pro zajištění a na náklady Emitenta.

5. VÝNOS

5.1 Způsob stanovení výnosu, úrokové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,50 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně za každé pololetí, vždy 23. prosince a 23. června každého roku (každý takovýto den jako **Den výplaty výnosu**). Prvním dnem výplaty výnosu bude 23. červen 2026.

Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Úrokového období do posledního dne, který se do takového Úrokového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené výše v tomto článku.

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za jakékoliv období kratší než jeden běžný rok se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet výnosu uvedené v článku 5.3 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu vypočtená podle toho odstavce bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa.

Úrokovým obdobím se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínaje Datem emise (včetně tohoto dne) a konče v pořadí prvním Dnem výplaty výnosu (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující šestiměsíční období počínaje Dnem výplaty výnosu (včetně tohoto dne) a konče dalším následujícím Dnem výplaty výnosu (vždy bez tohoto dne) až do splatnosti Dluhopisů nebo Dne předčasné splatnosti dluhopisů (bez tohoto dne). Pro účely začátku trvání kteréhokoli Úrokového období se Den výplaty výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (viz článek 7.3 těchto Emisních podmínek).

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů kromě případu, pokud navzdory splnění všech podmínek a náležitostí byla platba dlužné částky Emitentem neoprávněně zadržena nebo zamítnuta. V takovém případě bude úrokový výnos nadále narůstat při úrokové sazbě stanovené v článku 5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy budou Vlastníkům dluhopisů vyplaceny všechny k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že přijal všechny částky splatné v souvislosti s Dluhopisy (to neplatí, pokud by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb), a to podle toho, která ze skutečností uvedených výše v bodě (i) nebo (ii) nastane dříve.

5.3 Konvence pro výpočet výnosu

Pro účely výpočtu úrokového výnosu náležícího k Dluhopisům za období kratší než jeden (1) rok se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) kalendářních

dnech (BCK Standard 30E/360), přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní.

6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 23. prosinci 2030 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, s výjimkou případů, kdy je k tomuto výslovně oprávněn v souladu s těmito Emisními podmínkami.

6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoliv za jakoukoliv cenu odkoupit na trhu nebo jinak.

6.3 Zánik Dluhopisů

Nerozhodne-li Emitent jinak, dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají. Pokud Emitent nerozhodne o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení. Práva a povinnosti spojené s Dluhopisy, které budou v majetku Emitenta, zaniknou v Den konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek), pokud k jejich zániku nedošlo dříve na základě rozhodnutí Emitenta.

6.4 Předčasné splacení na základě rozhodnutí Emitenta

Počínaje uplynutím dvou let od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasné splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty výnosu (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako **Den předčasné splatnosti**), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (**Oznámení o předčasném splacení**).

Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a mimořádný výnos Dluhopisů dle §8 odst. 1 písm. a) Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (**Mimořádný výnos**), který bude určen jako jedna šedesátina ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) (celý měsíc je brán jako období každých 30 (třicet) dnů uplynulých ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) za použití konvence pro výpočet úrokového výnosu dle článku 5.3 těchto Emisních podmínek), a to v případě, že k předčasnému splacení v souladu s tímto článkem 6.4 dojde do čtvrtého výročí Data emise (vyjma).

Od čtvrtého výročí Data emise (včetně) nebude vyplácen žádný Mimořádný výnos.

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku 6.4 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.4.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7.

6.5 Odkup z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

6.5.1 Změna kontroly

V tomto článku:

Nejbližší rodinní příslušníci znamená ve vztahu k jakékoliv osobě její dítě, nevlastní dítě, vnouče nebo vzdálenější potomek, rodič, nevlastní rodič, prarodič, manžel, bývalý manžel, druh, sourozenec, tchýně, tchán, zeť a snacha (včetně adoptivních vztahů), pozůstalost takové osoby a jakýkoliv trust, partnerství nebo jiný nástroj pro plánování naložení s pozůstalostí v dobré víře, jehož jedinými beneficienty jsou kterákoliv z výše uvedených osob nebo jakákoliv soukromá nadace nebo fond, který je ovládán kteroukoli z výše uvedených osob, nebo jakýkoli

fond doporučený dárce (*donor-advised fund*) jehož dárce je kterákoli z těchto osob.

Ultimátní ovládací osoba znamená (i) Valea Foundation, řádně zapsanou jako nadace podle zákonů Lichtenštejnska, registrační číslo FL-0002.286.140-2, se sídlem Vaduz, Lichtenštejnské knížectví, nebo jinou obdobnou entitu (včetně trustu nebo svěrenského fondu), jejímž zakladatelem nebo zřizovatelem je nebo bude pan Karel Komárek, narozen 15. března 1969, a jejímiž obmyšlenými nebo beneficiéry jsou nebo budou pan Karel Komárek nebo jeho Nejblíží rodinní příslušníci nebo (ii) pan Karel Komárek a jeho Nejblíží rodinní příslušníci, jakož i jakékoliv fondy, partnerství, entity založené za účelem spoluinvestování a jiné entity vlastněné, spravované nebo kontrolované panem Karlem Komárkem nebo entity, kterým pan Karel Komárek radí.

Změna ovládací znamená situaci, kdy Ultimátní ovládací osoba nebo osoba jí ovládaná,

- (a) přestane vlastnit přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu větším než 50 % v Emitentovi nebo Ručitelovi nebo
- (b) pozbude právo jmenovat více než polovinu členů statutárního nebo kontrolního orgánu Emitenta nebo Ručitele.

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dní poté, co se dozvěděl, že nastala Změna kontroly, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi a Agentovi pro zajištění a dále Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek (**Oznámení o změně kontroly**).

6.5.2 Právo Vlastníků dluhopisů požadovat odkup

Kterýkoliv Vlastník dluhopisů může nejpozději 30 (třicet) kalendářních dní poté, co bylo uveřejněno Oznámení o změně kontroly, na základě své úvahy oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o odkupu**) požádat o odkup všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, a které od tohoto momentu nepřevéde, a to za 101 % jmenovité hodnoty těchto Dluhopisů navýšené o dosud nevyplacený narostlý úrokový výnos ve vztahu k těmto Dluhopisům v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni odkupu (jak je tento pojem definován níže).

Emitent má povinnost od takového Vlastníka dluhopisů jím vlastněné Dluhopisy odkoupit s tím, že všechny částky splatné Emitentem takovému Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů od konce kalendářního měsíce, kdy daný Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o odkupu Administrátorovi (**Den odkupu**).

V oznámení je nutno uvést počet všech kusů Dluhopisů, majetkový účet, typ účtu a název obchodníka, u kterého je účet veden, o jejichž odkup je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být podepsána Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora, nebo musí být opatřena zaručeným elektronickým podpisem (včetně elektronického podpisu Bank iD) či kvalifikovaným elektronickým podpisem Vlastníka dluhopisu nebo osoby oprávněné jednat jeho jménem.

6.5.3 Zpětvzetí oznámení o odkupu

Oznámení o odkupu může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak pouze ve vztahu k Dluhopisům, jejichž je vlastníkem, a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny minimálně 8 Pracovních dnů předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předcházejícího článku 6.5.2 těchto Emisních podmínek. Takovéto odvolání však nemá vliv na Oznámení o odkupu ostatních Vlastníků dluhopisů.

6.5.4 Další podmínky odkupu

Pro odkup Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použije ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek a pro tyto účely bude mít stejný režim jako Den výplaty (jak je tento pojem definován níže).

6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou pro účely článku 4 těchto Emisních podmínek považovány za úplně splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých úrokových výnosů a případného dalšího příslušenství (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 5, 6 a 9 těchto Emisních podmínek.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách (Kč), případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou eur, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na eur, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v eur, přičemž jako směnný kurz koruny české na eur bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení podle Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem provedeny prostřednictvím Administrátora k termínům, uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takovýto den dle kontextu **Den výplaty výnosu** nebo **Den konečné splatnosti dluhopisů** nebo **Den předčasné splatnosti dluhopisů** nebo každý z těchto dní také jen **Den výplaty**).

7.3 Konvence Pracovního dne

Pokud by jakýkoliv Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takovýto Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližším následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoliv jiné dodatečné částky za jakýkoliv časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

7.4 Určení práva na přijetí výplat souvisejících s Dluhopisy

V tomto článku:

Rozhodný den pro výplatu je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty prokázáno, že zázpis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám (**Oprávněné osoby**).

Pro účely určení příjemce výnosu z Dluhopisů nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro výplatu.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu až do příslušného Dne výplaty.

Jsou-li Dluhopisy dle zázpisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci Rozhodného dne

pro výplatu výnosu nebo Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty za osobu oprávněnou k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě výnosu ze zastavených Dluhopisů je příslušný Vlastník dluhopisů, nebo (ii) je Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak.

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba udělí a doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem (**Instrukce**).

Instrukce bude mít formu podepsaného prohlášení (s úředně ověřenou pravostí podpisu/podpisů nebo ověřeným podpisem oprávněným pracovníkem banky nebo opatřeného zaručeným elektronickým podpisem (včetně elektronického podpisu Bank iD) či kvalifikovaným elektronickým podpisem), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu, umožňující Administrátorovi provést platbu a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období. V případě právnických osob bude Instrukce doplněna o originál nebo kopii platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného podobného rejstříku, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž správnost údajů v tomto výpisu z obchodního rejstříku nebo z podobného rejstříku ověří zaměstnanec Administrátora ke Dni výplaty. V případě, že kterýkoliv z požadovaných dokumentů je v jiném než českém jazyce, je potřebné společně s originálem dokumentu nebo jeho úředně ověřenou kopií předložit i jeho úředně ověřený překlad do českého jazyka. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího ověření nebo dalšího ověření, resp. apostily podle Úmluvy o zrušení požadavku vyššího ověření zahraničních veřejných listin (Haagské úmluvy) (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být co do obsahu a formy vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna podepsat takovouto Instrukci jménem Oprávněné osoby. Takovýto důkaz musí být Administrátorovi doručen společně s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor oprávněn požadovat zejména (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. Bez ohledu na tato svoje oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoliv prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takovéto Instrukce, a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené zpožděním Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností nebo jinou vadou takovéto Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi oznámena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dní před Dnem výplaty.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu správními předpisy, včetně mezinárodní smlouvy o zamezení dvojího zdanění, kterou je Česká republika vázána, má nárok na uplatnění daňového zvýhodnění ve formě nižší sazby či neuplatnění srážkové daně, popřípadě neuplatnění zajištění daně, a hodlá toto zvýhodnění uplatnit, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu (vždy zahrnující předmětnou výplatu výnosu) vydaný příslušnou daňovou správou, prohlášení o skutečném vlastnictví vyplácených příjmů a informaci o existenci/neexistenci stále provozovny v České republice a zda jsou Dluhopisy součástí majetku této provozovny, jakož i další doklady a informace, které si může Administrátor a

příslušné daňové orgány vyžádat (**Přílohy k instrukci**). Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí (včetně jejich příloh) a neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce (včetně jejich příloh), její nesprávností, neúplností či jinou vadou takové Instrukce.

Pokud Přílohy k instrukci nebudou Administrátorovi doručeny ve lhůtě stanovené pro doručení Instrukce, případně budou-li mu v této lhůtě doručeny vadně, bude Administrátor postupovat - s ohledem na důkazní břemeno a vlastní majetkovou odpovědnost Emitenta při správě daní vybíraných srážkou - jako by mu předloženy nebyly. Oprávněná osoba může, pokud dodatečně neuplatní nárok na daňové zvýhodnění u příslušného daňového úřadu sama (např. v souvislosti se zajištěním daně), Přílohy k instrukci dokládající nárok na uplatnění nižší sazby či neuplatnění srážkové daně doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o refundaci jím sražené daně nebo její části v rozsahu dle bezvadně doloženého nároku. Emitent, vyhodnotí-li si, že je v souladu s právními předpisy oprávněn zahájit příslušné řízení (včetně např. s přihlédnutím k propadným lhůtám, omezujícím uplatnitelnost příslušného nároku v čase), má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu nákladů ve výši 25.000 Kč za každou takovou žádost, a to z důvodu nedodržení řádné lhůty pro dodání či vad Příloh k instrukci dokládajících nárok na uplatnění předmětného zvýhodnění ve formě nižší sazby nebo neuplatnění srážkové daně jako paušální náhradu dodatečných nákladů, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi náhradu nákladů dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného daňového úřadu. Emitent není nad rámec zahájení řízení ve věci refundace srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakékoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoliv dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek, a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového ČNB). V případě, že zúčtování plateb ve měně, která českou korunu v budoucnu případně nahradí, nebude prováděno prostřednictvím clearingového centra ČNB, pak povinnost vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoliv časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoliv Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.5, potom se povinnost Emitenta zaplatit jakoukoliv dlužnou částku vůči takovéto Oprávněné osobě považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dní ode dne, kdy Administrátor přijal řádnou Instrukci, připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, resp. odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (podle toho, co je relevantní), přičemž platí, že takováto Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoliv úrok, výnos nebo jinou náhradu za takovýto časový odklad platby.

Emitent ani Administrátor rovněž neodpovídají za jakoukoliv škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů nebo informací uvedených v tomto článku 7.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takovéto související dokumenty nebo informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé, nebo (iii) v důsledku skutečností, které Emitent ani Administrátor nemohl ovlivnit. Oprávněné osobě v takovémto případě nevzniká žádný nárok na jakýkoliv doplatek, náhradu nebo úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud taková změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12.

8. ZDANĚNÍ

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny Emitentem bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže by takováto srážka daní nebo poplatků byla vyžadována příslušnými právními předpisy. Pokud bude jakákoliv takováto srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu jakékoli takovéto srážky daní nebo poplatků.

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ

9.1 Případy porušení

Pokud nastane kterákoliv z níže uvedených skutečností a takováto skutečnost bude trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9 Případ porušení „trvá“ dokud není napraven (každá z takovýchto skutečností **Případ porušení**):

9.1.1 Neplacení

Jakákoliv platba v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrazená déle než 5 (pět) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny;

9.1.2 Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v článku 9.1.1 výše a článcích 9.1.3 až 9.1.9 níže) v souvislosti s Dluhopisy nebo Emisními podmínkami a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 20 (dvacet) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny; v případě článku 4.3 nastane Případ porušení, pokud nedoručí k příslušné nápravě v souladu s podmínkami tam uvedenými;

9.1.3 Neplacení ostatních dluhů

Jakákoliv Finanční zadlužení Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti Ručitele v souhrnné částce přesahující 100.000.000 Kč (sto milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakémkoliv jiné měně (ve všech případech jiný, než dluh Emitenta nebo Ručitele podřízený dle Dohody o podřízenosti či jinak dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (i) pohledávkám společníků nebo akcionářů Emitenta nebo Ručitele vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo Ručiteli nebo (ii) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele)) nebude příslušným dlužníkem uhrazeno v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazenou i po uplynutí případné odkladné lhůty k plnění, která byla původně stanovena, nejméně však po dobu déle než 10 (deseti) Pracovních dní ode dne splatnosti, ledaže toto Finanční zadlužení mezitím zanikne.

Případ porušení podle předchozího odstavce nenastane, pokud Emitent, Ručitel nebo Dceřiná společnost Ručitele, jednajíc rozumně, po pečlivém zvážení a v dobré víře, řádně namítne, způsobem stanoveným zákonem, neexistenci povinnosti uhradit předmětnou částku nebo napadne důvod k takovému plnění a, v případě pravomocného rozhodnutí příslušného soudu nebo jiného orgánu o tom, že Emitent, Ručitel nebo Dceřiná společnost Ručitele je povinna zaplatit předmětnou částku, tuto zaplatí ve lhůtě stanovené takovým pravomocným rozhodnutím;

9.1.4 Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent nebo Ručitel nebo Dceřiná společnost Ručitele nesplní jakoukoliv soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje v případě (i) Emitenta částku 50.000.000 Kč (padesát milionů korun českých) nebo (ii) Ručitele částku 100.000.000 Kč (sto milionů korun českých) nebo (iii) Dceřiných společností Ručitele (vyjma Emitenta) v souhrnné částce přesahující 100.000.000 Kč (sto milionů korun českých), a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dní od doručení takovéhoto pravomocného rozhodnutí Emitentovi, resp. Ručiteli či příslušné Dceřiné společnosti Ručitele, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí;

9.1.5 Protiprávnost, neplatnost či neúčinnost

Povinnosti z Dluhopisů, Finanční záruky nebo Dohody o podřízenosti přestanou být z jakéhokoli důvodu zcela nebo zčásti právně vymahatelné (nebo samotná Finanční záruka zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoli důvodu platná a účinná nebo Emitent nebo Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost Finanční záruky) nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro (A) Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy, (B) pro Ručitele stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Finanční záruky nebo v souvislosti s Finanční zárukou nebo (C) Podřízeného věřitele nebo Ručitele stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Dohody o podřízenosti nebo v souvislosti s Dohodou o podřízenosti, a takový stav není napraven do 5 (pěti) Pracovních dnů (včetně) ode dne, kdy se povinná osoba o této skutečnosti dozvěděla;

9.1.6 Omezení přeměn

- (a) Emitent se zúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny či uskuteční změnu své právní formy, nebo prodá či vloží do základního kapitálu jiné společnosti, nebo jakýmkoli způsobem převede, zastaví nebo pronajme, svůj závod nebo jeho podstatnou část (**Přeměna**); nebo
- (b) Ručitel se zúčastní Přeměny, ledaže se (i) jedná o Přeměnu, v rámci které Ručitel vystupuje jako nástupnická společnost a (ii) tato Přeměna nemá vliv na platnost a účinnost Finanční záruky; nebo
- (c) Dceřiná společnost Ručitele se zúčastní Přeměny, pokud v důsledku takové Přeměny dojde k porušení závazku stanoveného v článku 4.3.1.

9.1.7 Platební neschopnost

Emitent nebo Ručitel nebo jakákoliv Významná dceřiná společnost je v úpadku nebo podá návrh na vyhlášení konkurzu na svůj majetek, povolení restrukturalizace nebo podá podobný insolvenční návrh; nebo soud nebo jiný orgán příslušné jurisdikce vyhlásí na majetek Emitenta nebo Ručitele nebo jakékoli Významné dceřiné společnosti konkurz, povolí restrukturalizaci nebo vydá jiné podobné rozhodnutí; nebo takovýto insolvenční návrh nebo řízení je soudem pozastaveno z toho důvodu, že Emitentův majetek, resp. majetek Ručitele či majetek příslušné Významné dceřiné společnosti, nepostačuje na úhradu nákladů řízení; nebo Emitent, Ručitel nebo Významná dceřiná společnost navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopna uhradit v čase jejich splatnosti;

9.1.8 Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta, Ručitele nebo Významné dceřiné společnosti o zrušení s likvidací, s výjimkou likvidace Významné dceřiné společnosti na solventní bázi;

9.1.9 Vyloučení či vyřazení Dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu BCPP

Dluhopisy přestanou být cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (s výjimkou případu pozastavení obchodování v důsledku předčasného splacení v souladu s článkem 6.4 nebo 6.5), nebo jiném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí; nebo

9.1.10 Ukončení nebo změna podnikání

Emitent nebo Ručitel přestane zcela provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost nebo být oprávněn vykonávat hlavní předmět své činnosti,

potom může kterýkoliv Vlastník dluhopisů na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezcizí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definováno níže) a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto

Emisních podmínek.

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Veškeré částky splatné Emitentem kterémukoliv Vlastníkovi dluhopisu podle předcházejícího článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, v kterém Vlastník dluhopisu doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení adresované Emitentovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), ledaže by příslušné porušení povinností bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů, nebo by takovéto Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3 těchto Emisních podmínek.

9.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisu písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k Dluhopisům, které vlastní, a pouze za předpokladu, že takovéto odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 8 (osm) Pracovních dnů předtím, než se příslušné částky stávají podle předcházejícího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takovéto odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se obdobně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

10. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím deseti (10) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

11. ADMINISTRÁTOR a Kodační agent

11.1 Administrátor

11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je J&T BANKA, a.s., a určená provozovna (**Určená provozovna**) je na následující adrese:

J&T BANKA, a.s.
Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8

11.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a stanovit jinou nebo další Určenou provozovnu, případně stanovit další obstaravatele plateb. Taková změna nesmí mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo stanovení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv takováto změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovémto oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabyde účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovémto Dni výplaty.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, neručí za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, nezajišťuje je ani jinak, a není v žádném právním vztahu s Vlastníkem dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

11.2 Kodační agent

11.2.1 Kodační agent

Kotačním agentem je J&T BANKA, a.s.

11.2.2 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností kotačního agenta Emise Kotační agent jedná jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníkem dluhopisů.

12. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**) pouze v případech:

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 12.1.2, a
- (c) kdy je konání Schůze předpokládáno v článku 3.6 nebo 3.7.

Agent pro zajištění je povinen bez zbytečného odkladu svolat na náklady Emitenta Schůzi v každém z následujících případů:

- (a) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 12.1.2 písm. (a)(ii) až (a)(iii), a
- (b) konání Schůze předpokládáno v článku 3.5 a 3.8.

Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů jsou rovněž oprávněni (nikoliv však povinni) svolat na náklady Emitenta Schůzi v případě, že došlo k Případu porušení nebo v případě, kdy je konání Schůze stanoveno v těchto Emisních podmínkách nebo aplikovatelných právních předpisech.

V případech, kdy je Schůze svolána svolavatelem jiným než Emitentem, je Emitent povinen poskytnout takovému svolavateli veškerou součinnost.

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1.3 (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

- (a) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:
 - (i) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje;
 - (ii) že nastaly důvody, pro které může dojít nebo došlo k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění; nebo
 - (iii) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise,přičemž tyto situace se považují za změny zásadní povahy ve smyslu ustanovení § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech (**Změna zásadní povahy**),
- (b) Emitent je dále povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:
 - (i) kdy je svolání a konání Schůze Emitentem vyžadováno v článku 3.3, přičemž tato situace se

nepovažuje za změnu zásadní povahy ve smyslu ustanovení § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech; nebo

- (ii) že došlo k Případu porušení.
- (c) Emitent je oprávněn svolat Schůzi v nutných případech zejména, nikoliv však výlučně, k navržení společného postupu pokud by podle jeho názoru mohlo k Případu porušení dojít.
- (d) Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech.

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisu (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku 12.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisu, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž 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 a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat.

Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi nebo pokud došlo k Případu porušení, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze vždy Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisu (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**), který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

12.2.3 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, společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo

Administrátorem.

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 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 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel 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.

12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisu nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený Prostou většinou. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisu nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat svým jménem ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění emisních podmínek Dluhopisů ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Takového společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Jakákoli případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti přístupná na Internetových stránkách emitenta.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článků 12.1.2(a)(i) až 12.1.2(a)(iii) těchto Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze Prostá většina.

12.3.5 Odročení Schůze; náhradní Schůze

Pokud během jedné (1) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2(a)(i) těchto Emisních podmínek, během jedné (1) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti (6) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána.

Emitent je oprávněn svolat náhradní Schůzi rovněž současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň pět (5) pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Emitent nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek oznámí Vlastníkům dluhopisů, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet.

Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2(a)(i) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), je oprávněna požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevéde (v případě převodu toto právo zaniká).

12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků dluhopisů

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a), tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů (**Žadatel**) požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i poměrného úrokového výnosu narostlého ve vztahu k takovým Dluhopisům v souladu s Emisními podmínkami.

12.4.3 Uplatnění práva a splatnost

Žadatel musí právo dle článku 12.4.1 nebo 12.4.2 uplatnit do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 (**Lhůta pro žádost**) písemnou žádostí (**Žádost**) určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká.

Všechny částky splatné Emitentem každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách **Den předčasné splatnosti dluhopisů**), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů). Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti.

12.4.4 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, majetkový účet, typ majetkového účtu a název obchodníka, u kterého je účet vedený. Žádost musí být podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora nebo musí být opatřena zaručeným elektronickým podpisem (včetně elektronického podpisu Bank iD) či kvalifikovaným elektronickým podpisem Žadatele. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 10 (deseti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala.

V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 10 (deseti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 10 (deseti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

12.6 Upozornění

Emitent tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (c) odchylně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel v případech uvedených v článku 12.4.1 nebo 12.4.2 právo pouze požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu; a
- (d) odchylně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4.1 nebo 12.4.2, stávají splatnými až k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

12.7 Rozhodování mimo Schůzi

12.7.1 Oznámení návrhu rozhodnutí

V souladu s těmito Emisními podmínkami je přípustné i rozhodování mimo Schůzi. V takovém případě svolavatel oznámí všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek. Návrh rozhodnutí musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění, (iv) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která činí nejméně 15 (patnáct) dnů, (v) Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi, (vi) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a (vii) další informace a údaje dle uvážení svolavatele.

12.7.2 Osoby oprávněné rozhodovat mimo Schůzi

Rozhodování mimo Schůzi je oprávněn se účastnit pouze ten Vlastník dluhopisu, který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni oznámení návrhu rozhodnutí dle článku 12.6.1 (**Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro rozhodování mimo Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro rozhodování mimo Schůzi se nepřihlíží.

12.7.3 Přijetí rozhodnutí

Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Jedná-li se o návrh o věcech představujících Změnu zásadní povahy, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

12.7.4 Ostatní ustanovení

Pro rozhodování mimo Schůzi se ustanovení článků 12.1 až 12.5 použije obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 35/1992 Sb., notářského řádu, ve znění pozdějších předpisů (**Notářský řád**) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.

13. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

14. OZNÁMENÍ

14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude zpřístupněno a uveřejněno v českém jazyce na Internetových stránkách emitenta. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

14.2 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení Emitentovi bude platné a účinné okamžikem jeho doručení do sídla Emitenta prostřednictvím doporučené pošty (nebo obdobným způsobem) nebo kurýrní službou.

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

15. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

Veškeré případné spory mezi Emitentem a Vlastníkovy dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů, týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny příslušným českým soudem.

16. DEFINICE A VÝKLAD

Pojmy definované v jednotném nebo množném čísle mají v těchto Emisních podmínkách stejný význam, i pokud jsou použity v množném, respektive jednotném čísle. Nad rámec pojmů již definovaných v textu Emisních podmínek mají pro účel Emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

BCPP znamená společnost Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 471 15 629, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1773, případně jakéhokoli jejího právního nástupce.

Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 4308, případně jakéhokoli jejího právního nástupce.

Dceřiná společnost znamená subjekt, nad nímž má osoba přímou nebo nepřímou kontrolu nebo která přímo či nepřímo vlastní alespoň 50 % upsaného základního kapitálu, se kterým jsou spojena hlasovací nebo podobná vlastnická práva, zatímco kontrola znamená pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak):

- (a) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu alespoň 50 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě příslušného subjektu; nebo
- (b) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů příslušného subjektu; nebo
- (c) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky příslušného subjektu, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo jiní rovnocenní představitelé entity povinni dodržovat,

přičemž pro vyloučení pochybností se stanoví, že výklad tohoto pojmu „Dceřiná společnost“ a pojmu „kontrola“, který je v jeho rámci použit, nemusí odpovídat významu těchto pojmů v příslušných účetních standardech.

euro znamená jednotnou měnu Evropské unie.

Hrozící případ porušení znamená situaci, která se může stát Případem porušení v důsledku uplynutí lhůt, provedením rozhodnutí, podáním oznámení nebo jejich kombinací, přičemž Hrozící případ porušení „trvá“ dokud není napraven, přičemž pro vyloučení pochybností se stanoví, že situace, kdy se hodnota Ukazatele LTV přiblíží Povolnému poměru LTV (avšak jej nepřekročí), sama o sobě nepředstavuje Hrozící případ porušení.

Kvalifikovaná většina znamená tři čtvrtinová většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

Podřízený věřitel znamená společnost KKCG Liquidity Solutions Ltd. a jakoukoliv další osobu, která uzavře Dohodu o podřízenosti jakožto podřízený věřitel v souladu s podmínkami Dohody o podřízenosti.

Pracovním dnem se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (s výjimkou soboty a neděle), kdy jsou v České republice otevřeny banky a jsou realizována vyrovnání devizových obchodů a mezibankovních plateb

v Kč, případně v jiné zákonné měně České republiky, která by Kč nahradila.

Prostá většina znamená prostou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

Regulovaný trh BCPP znamená evropský regulovaný trh provozovaný BCPP v souladu s § 55 a násl. ZPKT.

Skupina znamená Emitenta, Ručitele a Dceřiné společnosti Emitenta nebo Ručitele, přičemž struktura Skupiny se může v průběhu času měnit v návaznosti na uskutečněné akvizice a divestice.

Významná dceřiná společnost znamená jakoukoliv Dceřinou společnost Ručitele vlastníci Nemovitosti, které na základě posledního Ocenění představují v součtu alespoň 10 % Hodnoty

ZPKT znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

FINANČNÍ ZÁRUKA

FINANČNÍ ZÁRUKA

30. listopad 2025

vystavená společností

**KKCG REAL ESTATE GROUP A.S.
jakožto výstavcem**

ve prospěch

**J&T BANKA, A.S.
jakožto agenta pro zajištění**

OBSAH

Článek	Strana
1. DEFINICE A VÝKLAD	63
2. FINANČNÍ ZÁRUKA	65
3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ	68
4. POVINNOSTI VÝSTAVCE	69
5. PLATBY	70
6. DALŠÍ UJIŠTĚNÍ	71
7. PLATNOST A ÚČINNOST	71
8. SLIB ODŠKODNĚNÍ, VÝDAJE A NÁKLADY	71
9. RŮZNÁ USTANOVENÍ	71
10. DORUČOVÁNÍ	73
11. PŘEVOD A POSTOUPENÍ	74
12. STEJNOPISY	74
13. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ	74
Podpisy smluvních stran	76
Příloha	
Vzor Výzvy	78

TATO FINANČNÍ ZÁRUKA (dále jen Finanční záruka) je vystavena dne 30. listopadu 2025:

Od: **KKCG Real Estate Group a.s.**, se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 242 91 633, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18164 (**Výstavce**);

Pro: **J&T BANKA, a.s.**, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 47115378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (**Agent pro zajištění**),

(Výstavce a Agent pro zajištění dále jednotlivě jako **Smluvní strana** a společně jako **Smluvní strany**).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Emitent (jak je definován níže) na českém kapitálovém trhu hodlá vydat v roce 2025 emisi dluhopisů a uskutečnit jejich veřejnou nabídku v předpokládané celkové jmenovité hodnotě až do výše 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých) s možností navýšení až na 2.000.000.000 Kč (dvě miliardy korun českých), ISIN: CZ0003578510 (**Dluhopisy**). Emitent vyhotovil prospekt Dluhopisů ve smyslu Článku 6 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017, v platném znění (**Prospekt**).
- (B) Jednou z podmínek Emisních podmínek (jak jsou definovány níže) je, že Výstavce vystaví tuto Finanční záruku a poskytne ji ve prospěch Agentu pro zajištění k zajištění řádného splacení Zajištěných dluhů (jak jsou definovány níže).
- (C) Agent pro zajištění byl v souladu s ustanovením § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, jmenován agentem pro zajištění a jako takový je oprávněn požadovat po Emitentovi nebo Výstavci uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent nebo Výstavce povinen uhradit jakémukoliv Vlastníkovi dluhopisů (jak je definován níže) podle Emisních podmínek nebo této Finanční záruky.

Výstavce tímto vystavuje ve prospěch Agentu pro zajištění finanční záruku dle ustanovení § 2029 a násl. Občanského zákoníku (jak je definován níže):

1. DEFINICE A VÝKLAD

1.1 Definice

Níže uvedené pojmy uvozené velkými počátečními písmeny mají v této Finanční záruce následující význam:

Celková zaručená částka znamená 1.500.000.000 Kč (jedna miliarda pět set milionů korun českých).

Datum splnění znamená první okamžik, kdy byly v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy a zároveň již skončila lhůta pro upsání Dluhopisů a Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

Dluhy znamená veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Emitenta (a to vždy jak dluhy Emitenta coby samostatného dlužníka, tak dluhy, které je Emitent povinen plnit společně a nerozdílně, jakož i dluhy, které je Emitent povinen plnit jako primární dlužník, jako ručitel nebo v jakémkoli jiném postavení) vůči Vlastníkům dluhopisů (resp.

Agentovi pro zajištění jako osobě vykonávající práva věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů) na řádnou a včasnou úhradu:

- (a) jmenovité hodnoty Dluhopisů;
- (b) úrokových výnosů narostlých ve vztahu k jakýmkoli částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi, včetně jakýchkoliv mimořádných úrokových výnosů nebo jiných obdobných plateb;
- (c) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoli splatným a nezaplaceným částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi;
- (d) smluvních pokut a jakýchkoli dalších sankčních plateb sjednaných ve vztahu k Dluhopisům a v souvislosti s nimi;
- (e) nákladů a výdajů Agenta pro zajištění vzniklých na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, včetně nákladů a výdajů v souvislosti s uplatněním a vymáháním práv vzniklých na základě Dluhopisů nebo na základě právních předpisů upravujících vztahy na základě Dluhopisů (včetně nákladů rozhodčího nebo soudního řízení a nákladů spojených s výkonem rozhodnutí vydaných v uvedených řízeních nebo uplatněním práv v insolvenčním nebo obdobném řízení);
- (f) újmy vzniklé v důsledku porušení povinností z Dluhopisů nebo Emisních podmínek nebo na základě právních předpisů vztahujících se k Dluhopisům nebo Emisním podmínkám nebo částek z titulu odškodnění podle Dluhopisů nebo Emisních podmínek; a
- (g) vydání bezdůvodného obohacení získaného v souvislosti s Dluhopisy, včetně vydání bezdůvodného obohacení získaného z titulu neplatnosti, neúčinnosti, nevymahatelnosti, zdánlivosti či zrušení jakéhokoli Dluhopisu a v souvislosti s nimi.

Emisní podmínky znamenají emisní podmínky Dluhopisů vyhotovené Emitentem v souladu se Zákonem o dluhopisech a zahrnuté do Prospektu.

Emitent znamená společnost KKCG Real Estate Financing a.s., se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČO: 23781467, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 30002.

Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Právo třetí osoby znamená jakékoli (i) zástavní právo, (ii) podzástavní právo, (iii) zadržovací právo, (iv) věcné břemeno, (v) zajištění formou podmíněného nebo nepodmíněného postoupení pohledávky nebo převodu práva, (vi) zajištění formou výhrady vlastnického práva, omezení ve formě zákazu zřízení zástavního práva, zákazu dispozic nebo jiného obdobného omezení zřízeného ve prospěch třetí osoby ve formě věcného práva a/nebo registrované v příslušném rejstříku nebo veřejném seznamu; (vii) právo jakýmkoli způsobem použít nebo zadržet jakékoli peněžní prostředky na bankovních nebo jiných účtech k uspokojení jakékoli pohledávky (včetně práva na provedení zápočtu oproti takovým peněžním prostředkům) nebo (viii) jiné smluvní ujednání nebo jiný úkon či právní jednání zakládající právo na přednostní uspokojení v konkursním, insolvenčním nebo obdobném řízení nebo v řízení o výkonu rozhodnutí.

Prospekt má význam uvedený v bodu (A) úvodních ustanovení.

Smlouva s Agentem pro zajištění znamená smlouvu s agentem pro zajištění uzavřenou v den nebo okolo dne této Finanční záruky mezi, mimo jiné, Agentem pro zajištění a Emitentem.

Vlastníci dluhopisů znamená Vlastníky dluhopisů, jak jsou definováni v Emisních podmínkách.

Výzva znamená písemnou výzvu k zaplacení jakékoli částky na základě této Finanční záruky ve formě a o obsahu uvedeném jako Příloha 1 (Vzor Výzvy).

Zajištěné dluhy znamená Dluhy až do úhrnné výše 1.500.000.000 Kč (jedna miliarda pět set milionů korun českých) vznikající v období od vystavení této Finanční záruky do 23. prosince 2040, které je Emitent nebo Výstavce povinen uhradit Vlastníkům dluhopisů nebo Agentovi pro zajištění na základě Dluhopisů, včetně zejména následujících Dluhů:

- (a) Dluhů vznikajících z Dluhopisů na splacení jistiny Dluhopisů až do výše 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých), spolu s příslušenstvím, ledaže dojde k navýšení objemu vydaných Dluhopisů nad rámec předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů, přičemž v takovém případě rovněž dojde k navýšení Finanční záruky v souladu s článkem 3.2 Emisních podmínek; a
- (b) jakýchkoli jiných Dluhů splatných a neuhrazených Emitentem na základě Emisních podmínek, Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi.

Zákon o dluhopisech znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

2. FINANČNÍ ZÁRUKA

2.1 Finanční záruka

- (a) Výstavce tímto ve smyslu § 2029 a násl. Občanského zákoníku poskytuje ve prospěch Agentu pro zajištění finanční záruku a bezpodmínečně a neodvolatelně se zavazuje zaplatit Agentovi pro zajištění jakoukoli částku Zajištěných dluhů uvedenou v jakékoliv Výzvě učiněné v souladu s touto Smlouvou. Plnění Výstavce na základě této Finanční záruky je omezeno Celkovou zaručenou částkou.
- (b) Agent pro zajištění může učinit Výzvu pouze v případě, že jsou splněny podmínky článků 3.7 a 3.8 Emisních podmínek.
- (c) Agent pro zajištění může učinit libovolný počet Výzev za předpokladu, že:
 - (i) souhrnná částka plněná Výstavcem Agentovi pro zajištění dle všech Výzev nepřesáhne Celkovou zaručenou částku; a
 - (ii) souhrnná částka požadovaná Agentem pro zajištění dle všech Výzev nepřesáhne výši Zajištěných dluhů splatných k okamžiku, kdy Agent pro zajištění učiní příslušnou Výzvu.
- (d) Výzva bude obsahovat všechny náležitosti uvedené v Příloze č. 1. Takto řádně vyplněná Výzva, doručená Výstavci před Datem splnění, je dostatečným důkazem práva Agentu pro zajištění obdržet plnění dle této Finanční záruky.
- (e) Výstavce není oprávněn požadovat doručení jakýchkoli dalších dokumentů nebo důkazů ohledně výše Zajištěných dluhů.

- (f) Pokud by Agent pro zajištění byl v budoucnu povinen vrátit jakékoli plnění poskytnuté dle této Finanční záruky, o které byla snížena celková částka této Finanční záruky podle odstavce (a) tohoto článku 2.1, ať už v souvislosti s insolvencí, odporovatelností takového plnění nebo jinak, bude povinnost Výstavce plnit podle této Finanční záruky nadále trvat v rozsahu, jako by k žádnému snížení nedošlo.

2.2 Přijetí finanční záruky

Agent pro zajištění tímto přijímá tuto Finanční záruku.

2.3 Žádné předchozí úkony

Agent pro zajištění není povinen před učiněním Výzvy či výkonem jiných práv dle této Finanční záruky nebo právních předpisů vyzvat Emitenta nebo Výstavce ke splnění Zajištěných dluhů, poskytnout Emitentovi nebo Výstavci jakoukoli dodatečnou lhůtu k jejich splnění či vykonávat jakékoli zajištění zajišťující splnění Zajištěných dluhů či činit jakékoliv jiné úkony či právní jednání proti Emitentovi nebo Výstavci.

2.4 Čas plnění

Výstavce je povinen zaplatit veškeré částky požadované ve Výzvě učiněné v souladu s touto Smlouvou na účet a v měně specifikované Agentem pro zajištění ve Výzvě, a to do 15 (patnácti) Pracovních dní po obdržení takové Výzvy.

2.5 Neodvolatelná a nezávislá Finanční záruka

- (a) Tato Finanční záruka je neodvolatelná a povinnosti Výstavce dle této Finanční záruky nemohou být měněny či zrušeny Výstavcem bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění.
- (b) Výstavce dále prohlašuje, že si je vědom toho, že jeho povinnosti plynoucí z této Finanční záruky jsou absolutními a bezpodmínečnými povinnostmi a na jejich platnost, existenci či vymahatelnost nemají vliv žádné z následujících skutečností:
- (i) právo či schopnost Výstavce obdržet náhradu plnění dle této Finanční záruky od Emitenta či jakékoliv třetí osoby;
 - (ii) jakákoli práva či povinnosti Výstavce vůči Emitentovi dle jakékoliv dohody nebo právního předpisu;
 - (iii) vědomost Výstavce týkající se porušení Emisních podmínek nebo Dluhopisů;
 - (iv) změny či dodatky Prospektu, zejména Emisních podmínek;
 - (v) skutečnosti ovlivňující existenci, dobu splatnosti, druh měny, výši nebo jakoukoli jinou změnu Zajištěných dluhů;
 - (vi) změny právních předpisů relevantních pro Emisní podmínky, Dluhopisy, tuto Finanční záruku nebo plnění práv a povinností z nich;
 - (vii) jiné skutečnosti, které by mohly představovat námitky Emitenta nebo Výstavce proti plnění Zajištěných dluhů; nebo
 - (viii) fakt, že nedošlo ke vzniku jakéhokoliv Práva třetí osoby nebo uvolnění takového Práva třetí osoby.

2.6 Uplatnění námitek

- (a) Zproštění, snížení nebo splnění povinností Výstavce nebo Emitenta vyplývajících z jakékoli jiné záruky nebo zajištění nebude mít za následek zproštění, snížení nebo splnění povinností Výstavce vyplývajících z této Finanční záruky.
- (b) Výstavce není oprávněn uplatnit vůči Agentovi pro zajištění jakékoli námitky, výjimku, právo nebo povinnost jakékoli povahy, jímž by zpozdil, odepřel, zhoršil, zpochybnil nebo se vyhnul bezpodmínečnému a bezodkladnému plnění veškerých svých povinností vzniklých na základě této Finanční záruky.
- (c) Výstavce zejména není oprávněn uplatnit vůči Agentovi pro zajištění jakékoliv námitky, které by vůči kterémukoliv Vlastníkovi dluhopisů mohl uplatnit Emitent. Výstavce není dále oprávněn plnění z této Finanční záruky podmínit přezkumem platnosti, existence či vymahatelnosti předmětného závazku z Dluhopisů, nebo vyžadovat, aby Agent pro zajištění před doručením Výzvy vyzval Emitenta k plnění Zajištěných dluhů.
- (d) Povinnosti Výstavce vzniklé na základě této Finanční záruky nebudou dotčeny jakýmkoli právním jednáním, opomenutím, situací či okolností, která by, nebýt tohoto článku 2.6, měla za následek zproštění, snížení či jinou změnu povinností Výstavce vzniklých na základě této Finanční záruky (bez ohledu na to, zda jsou známy Výstavci či Agentovi pro zajištění).

2.7 Regresní práva Výstavce

V případě, že Výstavci vznikne jakékoli právo vůči Emitentovi z titulu Výstavcova plnění z této Finanční záruky (dále pro účely tohoto článku jen **Regresní právo**), souhlasí Výstavce, že splnění takového jeho Regresního práva bude podřízeno řádnému a úplnému splnění všech Zajištěných dluhů a bude splněno až po Datu splnění a Výstavce až do Data splnění bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění:

- (a) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme jakoukoli platbu na splnění takového Regresního práva;
- (b) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme a ani jinak neumožní existenci nebo vznik jakéhokoli Práva třetí osoby k aktivům nebo právům Emitenta ani žádného jiného zajištění s cílem zajistit splnění Regresního práva;
- (c) nepostoupí ani nepřevéde Regresní právo ani žádnou jeho část na třetí osobu, ani k němu nezřídí Právo třetí osoby ani jej jinak nezucizí nebo nezatíží;
- (d) neuplatní žádné právo na započtení s ohledem na Regresní právo nebo jeho část a nezapočte ani neumožní započtení jeho pohledávek z Regresního práva nebo jejich části; a
- (e) nezahájí žádné řízení proti Emitentovi, ani se nepřipojí k žádnému jinému věřiteli s cílem zahájit takové řízení, za účelem vymáhání Regresního práva; Výstavce je však oprávněn uplatnit svá Regresní práva prostřednictvím přihlášky do insolvenčního řízení s Emitentem, prostřednictvím přihlášky v likvidaci Emitenta nebo v jiném obdobném řízení, což nemá vliv na skutečnost, že jakékoliv plnění obdržené v rámci takového řízení je Výstavce až do Data splnění povinen vydat Agentovi pro zajištění v souladu s posledním odstavcem tohoto článku 2.7.

Výstavce vydá jakékoliv plnění obdržené od Emitenta z titulu Regresního práva v rozporu s tímto článkem 2.7 do 10 (deseti) Pracovních dnů od jejich obdržení Agentovi pro zajištění.

3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ

Výstavce činí Agentovi pro zajištění prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku 3 a bere na vědomí, že Agent pro zajištění přijímá tuto Finanční záruku spoléhaje se v plném rozsahu na jejich pravdivost a úplnost.

3.1 Právní postavení

- (a) Výstavce je plně seznámen s Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění.
- (b) Výstavce má veškerou způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost vlastním právním jednáním nebo právním jednáním svých zástupců pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je dle právních předpisů potřebná k vystavení této Finanční záruky a k plnění veškerých povinností vzniklých na základě této Finanční záruky.

3.2 Oprávnění

- (a) Výstavce:
 - (i) je oprávněn vystavit tuto Finanční záruku a plnit své povinnosti z ní vyplývající; a
 - (ii) získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných orgánů nebo třetích osob k vystavení této Finanční záruky a plnění povinností z ní vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.
- (b) Příslušné orgány Výstavce byly řádně a včas informovány o záměru Výstavce vystavit tuto Finanční záruku (v případech vyžadovaných právními předpisy nebo korporátními dokumenty Výstavce) a žádný orgán Výstavce nezakázal ani jinak neomezil vystavení této Finanční záruky.

3.3 Žádné porušení

Vystavení Finanční záruky ani převzetí povinností z ní vyplývajících a jejich následné plnění ze strany Výstavce není v rozporu:

- (a) s žádným zákonem ani jiným právním předpisem, ani správním či soudním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci vztahujícím se na Výstavce;
- (b) se zakladatelskými právními jednáními nebo jinými korporátními dokumenty Výstavce; ani

s žádnou smlouvou, ujednáním nebo jiným instrumentem, které jsou závazné pro Výstavce.

3.4 Právní závaznost a pořadí práv

Tato Finanční záruka představuje platné povinnosti Výstavce vymahatelné v souladu s jejími podmínkami a byla řádně podepsána osobou oprávněnou nebo osobami oprávněnými jednat a podepisovat za Výstavce nebo řádně zmocněným zástupcem nebo zástupci Výstavce.

3.5 Platební neschopnost

- (a) Ve vztahu k Výstavci nebyl podán žádný insolvenční návrh a Výstavce ani nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.
- (b) Žádný soud neprohlásil úpadek Výstavce ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil reorganizaci Výstavce.
- (c) Výstavce nezahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.
- (d) Žádný soud nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku Výstavce.
- (e) Výstavce není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).
- (f) Valná hromada Výstavce ani žádný soud nerozhodl o zrušení Výstavce s likvidací nebo bez likvidace.
- (g) Výstavce neobdržel žádné předvolání soudu k prohlášení o majetku ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku Výstavce.
- (h) Žádný z případů uvedených v odstavcích (a) až (g) výše nehrozí.
- (i) Podle žádného právního řádu jiného než českého nenastala jakákoli skutečnost obdobná případům uvedeným v odstavcích (a) – (h).

3.6 Volba práva a prorogace

- (a) Volba českého práva jako práva rozhodného pro vztahy vyplývající z této Finanční záruky bude uznáno a vykonáno ve státě, jehož právnímu řádu je Výstavce podřízen ke dni podpisu této Finanční záruky.
- (b) Jakékoliv rozhodnutí vydané v souvislosti s touto Finanční zárukou bude uznatelné a vykonatelné ve státě, jehož právnímu řádu je Výstavce podřízen ke dni podpisu této Finanční záruky.

3.7 Data, k nimž se činí prohlášení

- (a) Všechna prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku 3 jsou Výstavcem činěna ke dni vystavení této Finanční záruky a ke každému následujícímu dni až do Data splnění.
- (b) Každé prohlášení či ujištění uvedené v tomto článku 3 a učiněné po dni vystavení této Finanční záruky bude učiněno odkazem na skutečnosti a okolnosti existující ke dni, kdy je takové prohlášení či ujištění učiněno.

4. POVINNOSTI VÝSTAVCE

4.1 Poskytování informací

- (a) Výstavce bude bez zbytečného odkladu poskytovat Agentovi pro zajištění všechny informace, které se týkají Výstavce či Finanční záruky nebo jsou jiným způsobem podstatné pro vztah

Výstavce a Agentu pro zajištění na základě Emisních podmínek nebo Dluhopisů, a zejména bude bez zbytečného odkladu informovat Agentu pro zajištění o tom, že:

- (i) nastala jakákoli skutečnost, na základě které došlo nebo by mohlo dojít k ohrožení existence Finanční záruky nebo práv Agentu pro zajištění z Finanční záruky nebo k jakémukoli omezení nebo znemožnění výkonu Finanční záruky; nebo
 - (ii) se kterékoli prohlášení uvedené v článku 3 (Prohlášení a ujištění) stalo nepravdivým, neúplným nebo zavádějícím.
- (b) Výstavce na výzvu Agentu pro zajištění poskytne Agentovi pro zajištění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do tří (3) Pracovních dnů od obdržení takové výzvy, takové informace a dokumenty o Výstavci nebo jiných záležitostech podstatných pro vztah Výstavce a Agentu pro zajištění na základě této Finanční záruky, jaké si Agent pro zajištění jednající s rozumnou odůvodnitelností vyžádá.

4.2 Součinnost

- (a) Výstavce poskytne Agentovi pro zajištění veškerou součinnost potřebnou ke zřízení, vzniku, trvání, výkonu a jakémukoli jinému uplatnění této Finanční záruky.
- (b) Výstavce se zdrží všeho, co by mělo nepříznivý dopad na Finanční záruku nebo práva Agentu pro zajištění vyplývající z této Finanční záruky, ani neučiní žádné úkony, ani neumožní žádné jiné osobě učinit takové úkony, které by mohly ohrozit trvání nebo vymahatelnost Finanční záruky.

5. PLATBY

5.1 Platby Agentovi pro zajištění

Ke každému datu, pro které tato Finanční záruka vyžaduje, aby Výstavce zaplatil určitou částku, poskytne Výstavce tuto částku Agentovi pro zajištění úhradou v prostředcích použitelných ve stejný den na účet nebo účty, které Agent pro zajištění pro tento účel označí.

5.2 Započtení

Výstavce nesmí jakýmkoli způsobem provést započtení svých pohledávek vůči jakékoli pohledávce Agentu pro zajištění vyplývající z této Finanční záruky. Všechny platby provedené Výstavcem z titulu této Finanční záruky budou uhrazeny bez jakéhokoli započtení, protinároku nebo jiné obdobné námitky nebo srážek či odpočtů jakéhokoli druhu. Výstavce není oprávněn uplatnit vůči Agentovi pro zajištění jakékoli námitky, které by vůči Agentovi pro zajištění mohl uplatnit Emitent.

5.3 Zvýšení plateb

Všechny platby, které má Výstavce uskutečnit z titulu této Finanční záruky, budou provedeny bez jakýchkoli odpočtů či srážek. Pokud je však Výstavce ze zákona nebo jinak povinen provést jakýkoli odpočet nebo srážku z jakékoli částky splatné Agentovi pro zajištění z této Finanční záruky, uhradí Výstavce takové částky tak, aby Agent pro zajištění obdržel částku, jejíž čistá výše se rovná částce, jakou by obdržel bez provedení příslušného odpočtu nebo srážky.

5.4 Použití prostředků

Veškeré částky získané Agentem pro zajištění z této Finanční záruky jím budou použity v souladu s příslušnými ustanoveními Emisních podmínek, Smlouvy s Agentem pro zajištění a Zákona o dluhopisech.

6. DALŠÍ UJIŠTĚNÍ

Výstavce bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná či dle rozumně odůvodnitelného uvážení Agentu pro zajištění vhodná k tomu, aby umožnil vznik, zachování nebo ochranu Finanční záruky nebo výkon jakéhokoli práva uděleného Agentovi pro zajištění touto Finanční zárukou nebo právními předpisy (včetně případů, kdy takové úkony nebo právní jednání považuje Agent pro zajištění za nezbytná z důvodu změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladu). Pro vyloučení pochyb, příslušné úkony či právní jednání však nesmějí vést ke zvýšení odpovědnosti či ke zvětšení rozsahu povinností Výstavce dle této Finanční záruky, s výjimkou, kdy takové úkony nebo právní jednání považuje Agent pro zajištění za nezbytná z důvodu změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladu.

7. PLATNOST A ÚČINNOST

Tato Finanční záruka se stane platnou a účinnou podpisem oběma Smluvními stranami a, není-li výslovně uvedeno jinak, zůstane platná a účinná v celém rozsahu až do Data splnění.

8. SLIB ODŠKODNĚNÍ, VÝDAJE A NÁKLADY

8.1 Slib odškodnění

Výstavce odškodní Agentu pro zajištění a nahradí mu veškeré újmy, škody, náklady, nároky, ztráty a výdaje (včetně nákladů právního zastoupení), které mohou Agentovi pro zajištění vzniknout z této Finanční záruky v důsledku jakéhokoli porušení povinnosti Výstavce z této Finanční záruky. V nejširším možném rozsahu přípustném podle českého práva povinnosti dle tohoto článku 8.1 zůstávají v účinnosti i po ukončení této Finanční záruky.

8.2 Výdaje a náklady

Výstavce uhradí, a případně Agentovi pro zajištění nahradí, veškeré rozumně odůvodnitelné náklady, výdaje a další částky vzniklé v souvislosti se zřízením, vznikem, účinností, výkonem nebo jakýmkoli uplatněním Finanční záruky nebo se sjednáním a udržováním v platnosti a účinnosti této Finanční záruky.

9. RŮZNÁ USTANOVENÍ

9.1 Vzdání se imunity

Pokud si v jakékoli jurisdikci může Výstavce pro sebe nebo svůj majetek v jakémkoli sporu, exekučním řízení nebo obstavení majetku nebo jiném právním procesu (ať již jako předstupen exekuce před vynesením rozhodnutí nebo jinak) nárokovat imunitu ohledně svých povinností z této Finanční záruky nebo pokud taková imunita může být jemu nebo jeho majetku přisouzena v jakékoli jurisdikci (ať byla nárokována či nikoli), Výstavce se neodvolatelně zavazuje tuto imunitu nenárokovat a v největším rozsahu přípustném podle právních předpisů se takové imunity zříká.

9.2 Částečná neplatnost

Pokud některé ustanovení této Finanční záruky je nebo se stane v jakémkoli ohledu zdánlivým, protiprávním, neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena platnost, účinnost či vymahatelnost ostatních ustanovení této Finanční záruky. Smluvní strany ujednávají, že v takovém případě Výstavce na žádost Agentu pro zajištění uzavře do 30 (třiceti) Pracovních dnů od doručení takové dodatek k této Finanční záruce (ve formě a obsahu uspokojivém pro Agentu pro zajištění), na základě něhož se takové zdánlivé, protiprávní, neplatné, neúčinné či nevymahatelné ustanovení této Finanční záruky nahradí ustanovením, které nejlépe vede k dosažení původního obchodního záměru Smluvních stran a je platné, účinné a vymahatelné.

9.3 Neuplatnění práv a vzdání se práva

Neuplatnění nebo opožděné uplatnění práv dle této Finanční záruky ze strany Agentu pro zajištění nebude mít účinky vzdání se práva na jejich uplatnění a jakékoli jednotlivé nebo částečné uplatnění jakéhokoli práva nebude překážkou pro jakákoli jiná jejich další uplatnění ani pro uplatnění jakýchkoli jiných práv.

9.4 Dodatky

Tuto Finanční záruku lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.

9.5 Trvající zajištění

Smluvní strany výslovně potvrzují, že existence práv Agentu pro zajištění z této Finanční záruky a existence této Finanční záruky nebude dotčena žádnou změnou, úpravou, rozšířením či doplněním Prospektu, Emisních podmínek, Dluhopisů nebo jakéhokoli jiného souvisejícího dokumentu a Finanční záruka bude zajišťovat veškeré Zajištěné dluhy z Dluhopisů ve znění takových následných změn.

9.6 Souběžné uplatnění práv

Práva Agentu pro zajištění podle této Finanční záruky jsou kumulativní ve vztahu k jinému zajištění Zajištěných dluhů nebo kteréhokoli z nich. Agent pro zajištění může využít svého práva na základě jakéhokoli zajištění pro uspokojení takových dluhů takovým způsobem a v takovém pořadí, jaké bude Agent pro zajištění považovat dle svého uvážení za vhodné. Právo Agentu pro zajištění požadovat dodatečné zajištění nebo povinnosti Výstavce poskytnout zajištění dle příslušných právních předpisů tím nejsou dotčeny. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění upravené v této Finanční záruce lze uplatnit souběžně a nevylučují žádná práva, která Agentovi pro zajištění přiznávají právní předpisy.

9.7 Vyloučení některých ustanovení Občanského zákoníku

- (a) Smluvní strany sjednávají (v maximálním rozsahu povoleném právními předpisy České republiky), že následující ustanovení Občanského zákoníku se na tuto Finanční záruku nepoužijí: § 558 odst. 2 (v rozsahu, v jakém stanoví, že obchodní zvyklost má přednost před ustanovením zákona, jež nemá donucující účinky), § 1740 odst. 3, § 1747, § 1748, § 1799, § 1800, § 1936 odst. 1, § 1950, § 1951, § 1952 odst. 2, § 1978 odst. 2, § 1980, § 1987 odst. 2, § 1995 odst. 2 a § 2015 odst. 1.
- (b) Obě smluvní strany nesou nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.

- (c) Výstavce není oprávněn tuto Finanční záruku zrušit dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.

10. DORUČOVÁNÍ

10.1 Písemná oznámení

Veškerá sdělení mezi Smluvními stranami podle této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní budou vyhotovena písemně, a není-li stanoveno jinak, budou doručována e-mailem nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.

10.2 Adresy pro doručování

Adresa a e-mailové adresy (a oddělení, případně pracovník, k jehož rukám sdělení směřuje) každé ze smluvních stran pro jakékoli sdělení nebo dokument zasílaný nebo doručovaný na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní je adresa a e-mailové adresy uvedené níže, případně jakákoli náhradní adresa či e-mailová adresa (a oddělení, případně pracovník, k jehož rukám sdělení směřuje), které Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně s předstihem nejméně 5 (pěti) Pracovních dnů.

- (a) V případě Výstavce:

KKCG Real Estate Group a.s.

Adresa: Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6

K rukám: Petra Pujmana

E-mail: petr.pujman@kkcg.com, v kopii legal@kkcgreg.com

- (b) V případě Agentu pro zajištění:

J&T BANKA, a.s.

Adresa: Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8

K rukám: Gabriely Stejskalové

E-mail: one@jtbank.cz

10.3 Doručování

- (a) Jakékoli sdělení nebo dokument podávané nebo doručované jednou Smluvní stranou druhé Smluvní straně na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní budou považovány za doručené:

- (i) pokud jsou doručovány e-mailem, v okamžiku potvrzení o doručení příslušné e-mailové zprávy na server adresáta a obdržení takového e-mailu adresátem v čitelné podobě; nebo

- (ii) v případě zaslání formou dopisu tehdy, když byly předány na příslušné adrese.

- (b) Jakékoli sdělení nebo dokumenty doručované Agentovi pro zajištění budou považovány za doručené pouze tehdy, byly-li Agentovi pro zajištění skutečně doručeny, a i tehdy pouze pokud byly výslovně adresovány k rukám oddělení nebo pracovníka uvedeného u obchodní firmy Agentu pro zajištění v článku 10.2 (Adresy pro doručování) (případně k rukám jakéhokoli náhradního oddělení nebo pracovníka, které Agent pro zajištění pro tento účel oznámí).
- (c) Jakékoli sdělení nebo dokumenty podávané nebo doručované Výstavci se považují za doručené třetí Pracovní den po jejich odeslání s využitím provozovatele poštovních služeb.

10.4 Jazyk

- (a) Jakékoli sdělení poskytované na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní musí být vyhotoveno v českém jazyce.
- (b) Veškeré dokumenty doručované na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní musí být:
 - (i) v českém jazyce; nebo
 - (ii) nejsou-li v českém jazyce a vyžádá-li si to Agent pro zajištění, pak k nim musí být přiložen ověřený překlad do českého jazyka, a v tomto případě bude český překlad rozhodující, ledaže by byl daný dokument vyhotoven v jiném jazyce na základě kogentních ustanovení příslušných právních předpisů.

11. PŘEVOD A POSTOUPENÍ

11.1 Žádné převody ani postoupení ze strany Výstavce

Výstavce není oprávněn postoupit ani převést tuto Finanční záruku, jakoukoli její část ani jednotlivá práva nebo povinnosti z ní vyplývající.

11.2 Přejed práv Agentu pro zajištění

- (a) Dojde-li v souladu s Emisními podmínkami ke změně agenta pro zajištění, všechna práva a povinnosti Agentu pro zajištění jakožto agenta pro zajištění (Existující věřitel) přecházejí v plném rozsahu na nového agenta pro zajištění (Nový věřitel), který Existujícího věřitele v pozici agenta pro zajištění nahradil, ledaže Smlouva s agentem pro zajištění stanoví jinak.
- (b) Od okamžiku, kdy se změna uvedená v odstavci (a) stane účinnou, se Existující věřitel osvobozuje od svých práv a povinností z této Finanční záruky v rozsahu, v jakém byly postoupeny nebo převedeny na Nového věřitele, příp. převzaty Novým věřitelem, nebo které vzniknou z této Finanční záruky nebo její části postoupené na Nového věřitele, a Existující věřitel nebude nijak ručit ani nebude jinak odpovídat za splnění těchto povinností ani za jejich případné porušení. Ustanovení § 1899 Občanského zákoníku se v případě takového postoupení či převodu nepoužije.

12. STEJNOPSISY

Tato Finanční záruka byla sepsána a vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech. Každá ze Smluvních stran obdrží 1 (jeden) stejnopis. Strany zároveň berou na vědomí, že kopie této Finanční záruky bude vložena do Prospektu a bude k dispozici k nahlédnutí za podmínek stanovených v Prospektu.

13. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

13.1 Rozhodné právo

Tato Finanční záruka a jakékoli mimosmluvní povinnosti z ní vyplývající se řídí českým právem.

13.2 Příslušnost soudů

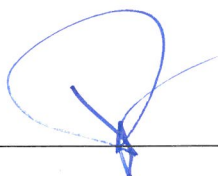
K řešení sporů vzniklých z této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní je místně příslušný soud pro Prahu 1 (včetně sporů týkajících se existence, platnosti a ukončení této Finanční záruky nebo jakýchkoli mimosmluvních povinností z ní vyplývajících), ledaže kogentní ustanovení obecně závazných právních předpisů stanoví jinak.

Na důkaz čehož připojují oprávnění zástupci Smluvních stran ve výše uvedený den své podpisy.

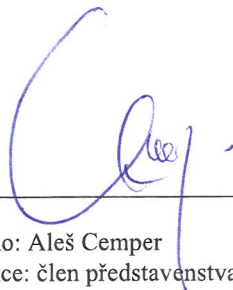
PODPISY SMLUVNÍCH STRAN

KKCG Real Estate Group a.s.

jakožto Výstavce



Jméno: Petr Pujman
Funkce: předseda představenstva



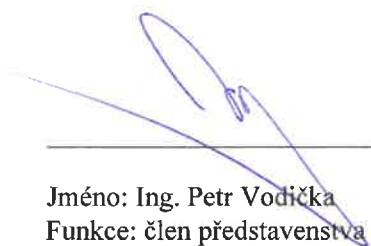
Jméno: Aleš Cemper
Funkce: člen představenstva

J&T BANKA, a.s.

jakožto **Agent pro zajištění**



Jméno: Gabriela Stejskalová
Funkce: na základě pověření



Jméno: Ing. Petr Vodička
Funkce: člen představenstva

PŘÍLOHA 1

VZOR VÝZVY

Pro: **KKCG Real Estate Group a.s.**, se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 242 91 633, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 18164 (**Výstavce**)

Od: **J&T BANKA, a.s.**, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 47115378, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (**Agent pro zajištění**)

Odkazujeme na finanční záruku vystavenou Vámi dne 30. listopadu 2025 v náš prospěch (**Finanční záruka**). Tento dokument je Výzva, jak je tento pojem definován ve Finanční záruce.

Není-li zde uvedeno jinak, výraz, který je definován ve Finanční záruce (nebo o němž je v ní uvedeno, že je předmětem zvláštního výkladu), má v této Výzvě stejný význam (nebo je předmětem stejného výkladu).

Tímto vás, dle článku 2.1 Finanční záruky, vyzýváme k zaplacení částky Zajištěných dluhů ve výši [] [CZK].

Částku prosím uhrad'te do 15 (patnácti) Pracovních dnů na níže specifikovaný účet:

Číslo účtu: []

IBAN: []

SWIFT: []

Banka: []

Majitel účtu: []

S pozdravem,

J&T BANKA, a.s.

jakožto Agent pro zajištění

Podpis: _____

Jméno: []

Funkce: []

Podpis: _____

Jméno: []

Funkce: []

POUŽITÍ VÝNOSŮ EMISE

Emitent plánuje použít čistý výnos z emise Dluhopisů k poskytnutí vnitroskupinového úvěru Ručiteli, který jej využije k:

- (a) refinancování vybraných stávajících úvěrů poskytnutých ze strany společnosti KKCG Liquidity Solutions Ltd. v souvislosti s následujícími developerskými projekty Skupiny:
 - Top rezidence Červený vrch;
 - META BYDLENÍ Modřany;
 - Projekty zastřešené projektovou společností JNR beta s.r.o.;
 - PERNERKARLÍN;
 - Rekonstrukce a dostavba bývalého sídla Sazky;
 - Top rezidence Cihlářka;
 - Strnadovy zahrady;
 - Nový Sedlec a
- (b) na obecné korporátní potřeby Skupiny (včetně investičních aktivit Skupiny), přičemž konkrétní využití prostředků není k datu tohoto Prospektu známo.

Emitent očekává, že celkové náklady na přípravu emise Dluhopisů, tj. náklady na auditora Emitenta a Ručitele, Manažera, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, náklady za právního poradce Manažera některé další náklady související s emisí Dluhopisů nebo jejím umístěním na trhu, se budou pohybovat ve výši přibližně 28.300.000 Kč v případě, že bude vydána celá předpokládaná jmenovitá hodnota Dluhopisů (tj. 1.000.000.000 Kč) k Datu emise, resp. 50.800.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 2.000.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty. Náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou v souladu se sazebníkem burzovních poplatků představovány jednorázovým poplatkem za přijetí ve výši 50.000 Kč a ročním poplatkem, jehož výše činí k datu tohoto Prospektu 15.000 Kč.

Emitent očekává, že čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 1.000.000.000 Kč) k Datu emise přibližně 971.700.000 Kč, resp. 1.949.200.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 2.000.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty. Emitent k datu tohoto Prospektu nerozhodl o alokaci čistého výnosu na konkrétní projekty.

ODPOVĚDNÁ OSOBA

Tento Prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost KKCG Real Estate Financing a.s., se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika, IČO: 237 81 467, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30002.

Emitent prohlašuje, že jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, k datu Prospektu

Za KKCG Real Estate Financing a.s.

Jméno: Petr Vodenka

Funkce: Předseda představenstva

Jméno: Katarína Studničková

Funkce: Člen představenstva

VYBRANÉ FINANČNÍ INFORMACE RUČITELE

Pokud není uvedeno jinak, následující údaje uvádějí vybrané finanční informace týkající se Skupiny k 30. červnu 2025 a za roky končící 31. prosincem 2024 a 31. prosincem 2023, které byly převzaty z Mezitímní konsolidované účetní závěrky Ručitele k 30. červnu 2025 a Konsolidované účetní závěrky Ručitele za roky 2024 a 2023, které jsou zahrnuty odkazem do tohoto Prospektu. Údaje uvedené níže by měly být čteny společně s informacemi uvedenými v příslušných účetních závěrkách obsažených v odkazu do tohoto Prospektu.

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku

	Za šest měsíců končících 30. června		Za rok končící 31. prosince	
	2025	2024	2024*	2023*
	(neauditováno)	(neauditováno)	(auditováno)	(auditováno)
(v milionech Kč)				
Pokračující činnosti				
Tržby ze smluv se zákazníky	497	776	1.441	805
Tržby z pronájmu nemovitostí	25	25	51	45
Ostatní provozní výnosy.....	1	6	19	23
Spotřeba materiálu	-17	-17	-51	-42
Spotřebované služby	-361	-302	-715	-635
Změna stavu zásob výrobků a nedokončené výroby	-10	-312	-381	12
Osobní náklady.....	-80	-81	-163	-122
Podíl na ztrátě investic vykazovaných ekvivalenční metodou, po zdanění	-14	-24	-44	-14
Ostatní provozní náklady	-11	-8	-19	-12
Ostatní provozní zisky.....	0	42	39	2
Odpisy, amortizace a snížení hodnoty....	-28	-29	-55	-57
Provozní zisk.....	2	76	122	5
Úrokové výnosy	45	45	91	64
Úrokové náklady	-40	-60	-123	-82
Finanční náklady	0	-4	-7	-5
Čisté finanční náklady	5	-19	-39	-23
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním.....	7	57	83	-18
Daň z příjmu.....	-11	-27	-49	-18
Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období ...	-4	30	34	-36

Ostatní úplný výsledek

Položky, které Jsou nebo mohou být později překlasifikovány do zisku nebo ztráty:

Změna reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů po zdanění	0	1	-9	-15
Ostatní úplný výsledek za účetní období.....	0	1	-9	-15
Úplný výsledek za účetní období.....	-4	31	25	-51
Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období připadající:				

Akcionáři společnosti.....	-4	30	34	-36
Nekontrolní podíly	0	0	0	0
Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období...	-3	30	34	-36
Úplný výsledek připadající akcionáři společnosti z:				
Akcionáři společnosti.....	-4	31	25	-51
Nekontrolní podíly	0	0	0	0
Úplný výsledek za účetní období.....	-4	31	25	-51

*Opraveno. Více informací je uvedeno v kapitole „Informace zahrnuté odkazem“.

Konsolidovaný výkaz o finanční pozici

		31. prosince	
	30. června 2025	2024*	2023*
	(neauditováno)	(auditováno)	(auditováno)
		(v milionech Kč)	
AKTIVA			
Dlouhodobý hmotný majetek.....	868	819	727
Investice do nemovitostí	729	720	733
Nehmotný majetek	1	2	4
Investice vykazované ekvivalenční metodou...	443	417	61
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	497	533	438
Ostatní dlouhodobá aktiva	30	18	10
Dlouhodobé pohledávky z derivátových finančních nástrojů.....	6	9	15
Pohledávka z titulu odložené daně.....	4	5	4
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM.....	2.577	2.523	1.992
Zásoby.....	2.222	2.220	2.102
Krátkodobé pohledávky z obchodního styku...	108	119	77
Krátkodobé poskytnuté půjčky	640	678	670
Ostatní krátkodobá aktiva	58	50	56
Pohledávka z titulu splatné daně.....	10	0	2
Krátkodobý finanční majetek.....	257	249	54
Peníze a peněžní ekvivalenty	317	174	91
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM.....	3.612	3.490	3.052
CELKOVÁ AKTIVA	6.189	6.013	5.044
VLASTNÍ KAPITÁL			
Základní kapitál	2	2	2
Ostatní kapitálové fondy	2.656	2.041	1.411
Fond z přecenění majetku a závazků	6	6	15
Akumulované ztráty.....	-37	-33	-67
Vlastní kapitál připadající akcionáři Ručitele .	2.627	2.016	1.361
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM.....	2.627	2.016	1.361

ZÁVAZKY

Bankovní úvěry a úročené půjčky - dlouhodobé	1.625	1.589	2.569
Ostatní dlouhodobé závazky	234	243	64
Dlouhodobé závazky z leasingu	102	109	124
Závazek z titulu odložené daně	3	9	8
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM.....	1.964	1.950	2.765
Bankovní úvěry a úročené půjčky - krátkodobé	984	1.494	180
Krátkodobé obchodní a jiné závazky	577	498	707
Závazek z titulu splatné daně	15	34	11
Krátkodobé závazky z leasingu	15	14	15
Rezervy - krátkodobé	7	7	5
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM.....	1.598	2.047	918
ZÁVAZKY CELKEM.....	3.562	3.997	3.683
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM.....	6.189	6.013	5.044

*Opraveno. Více informací je uvedeno v kapitole „Informace zahrnuté odkazem“.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

	Za šest měsíců končících 30. června		Za rok končící 31. prosince	
	2025 (neauditováno)	2024 (neauditováno)	2024* (auditováno)	2023* (auditováno)
(v milionech Kč)				
Provozní činnost				
Čistý zisk (+) / ztráta (-) za účetní období ...	-3	30	34	-36
Úpravy o:				
Podíl na zisku (-) / ztrátě (+) v ekvivalenci .	14	24	44	14
Úrokové náklady (netto po odečtení výnosů)	-5	15	32	18
Odpisy, amortizace a snížení hodnoty	28	29	55	57
Daň z příjmu	11	27	49	18
Zisk z prodeje dlouhodobého majetku, investic a dceřiných společností	0	-42	-45	0
Ostatní nepeněžní operace	3	0	-2	-6
Provozní zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	48	83	167	65
Zvýšení (-) / snížení (+) stavu zásob	21	94	93	10
Zvýšení (-) / snížení (+) stavu pohledávek ..	-9	-80	-44	34
Zvýšení (+) / snížení (-) stavu závazků	71	-42	-65	96
Peněžní tok z provozní činnosti	131	55	151	205
Zaplacené úroky	-14	-37	-69	-97
Zaplacená daň	-45	-14	-24	-8

Čistý peněžní tok z provozní činnosti.....	72	4	58	100
Investiční činnost				
Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného majetku	0	0	0	27
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	0	47	47	0
Přijaté úroky	5	4	7	5
Nabytí dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku.....	-47	-30	-89	-109
Nabytí investic do nemovitostí	-19	-8	-151	0
Nabytí a vklady do společností vykazovaných ekvivalenční metodou.....	-	-	-400	-56
Půjčky poskytnuté	-15	-69	-88	-350
Příjmy ze splacení poskytnutých půjček.....	90	50	70	10
Nabytí krátkodobých finančních aktiv.....	-8	0	-243	0
Příjmy z krátkodobých finančních aktiv	0	44	48	100
Peněžní tok z investiční činnosti	6	38	-799	-373
Finanční činnost				
Čerpání úvěrů a půjček (+)	38	177	900	919
Splátky (-) úvěrů a půjček	-581	-228	-668	-816
Platby závazků z leasingu.....	-7	-8	-16	-16
Peněžní vklad do ostatních fondů	615	230	630	276
Výplata z fondů	0	0	0	-89
Výplata dividend, včetně zálohy na dividendu	0	0	0	-82
Peněžní tok z finanční činnosti	65	171	846	192
Čisté zvýšení (+) / snížení (-) stavu peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	143	213	105	-81
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku účetního období.....	174	91	67	148
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci účetního období.....	317	304	172	67

**Opraveno. Více informací je uvedeno v kapitole „Informace zahrnuté odkazem“.*

INFORMACE O EMITENTOVĚ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní údaje

Obchodní firma Emitenta:	KKCG Real Estate Financing a.s.
Sídlo:	Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika
IČO:	237 81 467
LEI:	315700VN6I51XZM9RI23
Webová stránka:	www.kkcgrealstate.cz/financing Informace na webové stránce nejsou součástí tohoto Prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu.
Telefon:	+420 724 128 102
E-mail:	bonds2025@kkcgreg.com ; petr.vodenka@kkcgreg.com
Datum vzniku Emitenta:	30. září 2025
Doba trvání Emitenta:	na dobu neurčitou
Právní forma Emitenta:	akciová společnost
Rozhodné právo:	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (NOZ), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (ZOK), zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (Živnostenský zákon).
Rejstříkový soud:	Městský soud v Praze
Zápis u rejstříkového soudu:	30. září 2025
Základní kapitál:	K datu tohoto prospektu činí 2.000.000 Kč a je plně splacen

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Jediný akcionář Emitenta

Emitent má jediného akcionáře, a to Ručitele, který přímo vlastní 100 % akcií Emitenta. Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Ručitel na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Emitent se neřídí zvláštními zásadami, které by bránily zneužití kontroly nad Emitentem ze strany Ručitele. Emitent se řídí pravidly a opatřeními stanovenými platnou právní úpravou a domnívá se, že jsou dostatečná. Emitent si není vědom žádných ujednání, která by mohla k pozdějšímu datu vést ke změně kontroly nad Emitentem.

Závislost Emitenta na Ručiteli

Emitent je závislý na své mateřské společnosti, kterou je Ručitel. Emitent byl založen Ručitelem za účelem získání finančních prostředků a jejich dalšího poskytnutí Ručiteli formou zápůjčky, úvěru nebo jiného způsobu financování. Schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů bude zcela závislá na schopnosti Ručitele plnit své závazky vůči Emitentovi. Tato skutečnost zakládá závislost zdroje příjmů Emitenta na Ručiteli a jeho

finančních výsledcích. Bližší informace jsou uvedeny v části „*Rizikové faktory – Rizika týkající se Emitenta a Ručitele – Riziko Emitenta jako účelově založené společnosti*“.

3. PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA

Hlavní činnosti Emitenta

Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytnutí finančních prostředků získaných prostřednictvím Emise formou úvěru Ručiteli prostřednictvím zápůjčky, úvěru nebo jiných forem financování. Emitent v současné době žádnou další podnikatelskou činnost nevykonává. Předmět podnikání Emitenta je upraven v jeho stanovách v článku 3.

Hlavní trhy a postavení Emitenta

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení.

Nedávné události specifické pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent plní veškeré své dluhy řádně a včas. Emitent si není vědom jakékoli pro něj specifické nedávné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Úvěrová hodnocení

K datu vyhotovení tohoto Prospektu nebylo Emitentovi přiděleno úvěrové hodnocení žádnou společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 ani žádnou jinou společností.

Struktura zápůjček a úvěrů

Emitent očekává, že k Datu emise nebo okolo Data emise Dluhopisů uzavře s Ručitelem smlouvu o úvěru nebo smlouvu o zápůjčce nebo jiné obdobné smlouvy, na základě které Emitent poskytne Ručiteli úvěr až do výše čistých výnosů z vydaných Dluhopisů. Kromě výše uvedeného záměru poskytnout Ručiteli úvěr si Emitent, od data svého vzniku, není vědom žádných významných změn struktury svého financování.

Zároveň má Ručitel v úmyslu navýšit kapitál Emitenta formou příplatku mimo základní kapitál ve výši 1 % objemu Emise. Emitent použije kapitál získaný formou tohoto příplatku k navýšení rámce úvěru popsaného v odstavci výše, přičemž příplatek může být použit i na náhradu nákladů spojených s Emisí.

Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent byl založen za účelem vydání Dluhopisů a předpokládá, že jediným zdrojem jeho financování budou jím vydané Dluhopisy. Emitent zamýšlí poskytnout výtěžek Dluhopisů Ručiteli formou vnitroskupinové zápůjčky či úvěru, tudíž činnost Emitenta bude rovněž financována přijatými úroky z takového financování. Kromě výše uvedeného si Emitent není vědom, a ani neočekává potřebu, jakéhokoli dalšího financování své vlastní činnosti, neboť žádnou podnikatelskou činnost nevykonává.

4. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

V souladu se ZOK a zakladatelskou listinou Emitenta je statutárním orgánem Emitenta představenstvo.

Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem Emitenta. Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo statuty Emitenta zahrnují do působnosti valné hromady. Valná hromada si dále může vyhradit rozhodování případů, které podle zákona náleží do působnosti jiného orgánu společnosti. Valná hromada se koná nejméně jednou za účetní období, přičemž z důvodu schválení účetní závěrky musí být valná hromada svolána nejpozději do šesti měsíců od posledního dne uplynulého účetního období. Valná hromada je usnášeníschopná, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30 % základního kapitálu. Rozhodnutí valné hromady je přijato, hlasovala-li pro ně většina hlasů přítomných akcionářů, nestanoví-li zákon jinak.

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem, jenž řídí činnost Emitenta a jedná jeho jménem, rozhoduje o všech záležitostech Emitenta, pokud nejsou zákonem nebo stanovami Emitenta vyhrazeny do působnosti valné hromady. Představenstvo Emitenta má 3 členy. Za Emitenta jednájí vždy dva členové představenstva společně a žádný z členů představenstva nepodléhá zákazu konkurence v rozsahu stanoveném § 441 ZOK. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada, opětovná volba členů představenstva je možná.

Členové představenstva Emitenta k datu tohoto Prospektu jsou:

Petr Vodenka

Den vzniku funkce: 30. září 2025

Petr Vodenka není členem orgánu, resp. vlastníkem podílů v žádné společnosti mimo Skupinu.

Daniel Dědeček

Den vzniku členství: 30. září 2025

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Skupiny, je-li takové členství či vlastnictví pro Emitenta významné:

- společník ve společnosti Narcis.pro s.r.o.;
- společník ve společnosti Global Distribution s.r.o.

Katarína Studničková

Den vzniku funkce: 30. září 2025

Katarína Studničková není členkou orgánu, resp. vlastníkem podílů v žádné společnosti mimo Skupinu.

Pracovní adresou členů představenstva Emitenta je Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika.

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta.

Členkou dozorčí rady Emitenta k datu tohoto Prospektu je:

Andrea Bartoňová

Den vzniku funkce: 30. září 2025

Andrea Bartoňová není členkou orgánu, resp. vlastníkem podílů v žádné společnosti mimo Skupinu.

Pracovní adresou členů dozorčí rady je Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika.

Sřet zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů

Člen představenstva Emitenta Petr Vodenka je zároveň jednatelem společnosti JNR Beta s.r.o., dceřiné společnosti Ručitele. Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent poskytne výnos z emise Dluhopisů Ručiteli formou vnitroskupinové zápůjčky či úvěru, může u něj dojít ke sřetu zájmů vzhledem k rozdílným zájmům Emitenta a Ručitele coby věřitele a dlužníka z předmětné zápůjčky. Žádné další možné sřety zájmů mezi povinnostmi členů statutárních a dozorčích orgánů k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi Emitentovi nejsou známy.

5. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent nemá uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku dluhů nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit dluhy vůči držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

INFORMACE O RUČITELI

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní údaje

Obchodní firma Ručitele:	KKCG Real Estate Group a.s.
Sídlo:	Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika
IČO:	242 91 633
LEI:	315700615E844B38QH58
Webová stránka:	www.kkcgrealstate.cz/financing Informace na webové stránce nejsou součástí tohoto Prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu.
Telefon:	+420 724 128 102
E-mail:	bonds2025@kkcgreg.com ; petr.vodenka@kkcgreg.com
Datum vzniku Ručitele:	12. dubna 2012
Doba trvání Ručitele:	na dobu neurčitou
Právní forma Ručitele:	akciová společnost
Rozhodné právo:	Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy; těmito zákony jsou zejména NOZ, ZOK a Živnostenský zákon.
Rejstříkový soud:	Městský soud v Praze
Zápis u rejstříkového soudu:	12. dubna 2012
Základní kapitál:	K datu tohoto prospektu činí 2.000.000 Kč a je plně splacen

2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Jediný akcionář Ručitele

Ručitel má jediného akcionáře, a to KKCG Group AG, společnost založenou podle švýcarského práva, se sídlem 6004 Luzern, Kapellgasse 21, Švýcarská konfederace, registrační číslo CHE-326.367.231 (**KKCG Group**), která přímo vlastní 100 % akcií Ručitele. Ručitele tedy přímo ovládá a kontroluje KKCG Group na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Ručitel se neřídí zvláštními zásadami, které by bránily zneužití kontroly nad Ručitel ze strany KKCG Group. Ručitel se řídí pravidly a opatřeními stanovenými platnou právní úpravou a domnívá se, že jsou dostatečná. Ručitel si není vědom žádných ujednání, která by mohla k pozdějšímu datu vést ke změně kontroly nad Ručitelem.

Ultimátním vlastníkem KKCG Group je nadace VALEA FOUNDATION, založená podle lichtenštejského práva, registrační číslo FL-0002.286.140-2, jejíž beneficentem je pan Karel Komárek.

Organizační struktura Skupiny

Níže je uvedeno schéma organizační struktury společností ze Skupiny, které zobrazuje postavení Ručitele ve Skupině a jednotlivé podíly na hlasovacích právech, přičemž zeleně jsou označeny společnosti spravující kancelářské projekty, žlutě jsou označeny společnosti spravující rezidenční projekty, modře jsou označeny společnosti servisní, šedě jsou označeny společnosti v počáteční fázi developmentu či projekty v přípravě a bíle jsou označeny společnosti bez konkrétního developerského projektu. Tam, kde je uvedeno datum, se jedná o datum akvizice dané společnosti do Skupiny.



Skupina je součástí investiční skupiny KKCG.

3. HISTORIE RUČITELE A SKUPINY

Následující tabulka poskytuje přehled významných kroků ve vývoji Skupiny:

2012	Pořízení pozemků pro výstavbu multifunkčního kancelářského objektu na Bořislavce na Praze 6
2012	Založení společnosti KKCG Real Estate
2012	Pořízení pozemků v Šáreckém Údolí na Praze 6 (Top Rezidence Šárecké Údolí)
2012	Převzetí administrativní budovy na Vinohradské ulici v Praze, původního sídla KKCG
2014	Pořízení rezidenčních pozemků na Praze 5 Košíře (Top Rezidence Pomezí)
2015	Zahájení stavebních prací na projektu Top Rezidence Šárecké Údolí
2016	Pořízení projektu Hotel ***** Jenerálka, nemovitosti v podobě zámku a rozsáhlých pozemků přímo sousedících s přírodní rezervací Divoká Šárka na Praze 6
2016	Založení společnosti FM&S Czech, zajišťující správu a údržbu majetku KKCG
2016	Zahájení zemních prací a přípravy území projektu Pomezí
2017	Pořízení rezidenčního projektu na pražských Malvazinkách (Top Rezidence Cihlářka)
2018	Zahájení stavebních prací na projektu Bořislavka
2018	Zahájení stavebních prací 1. Etapy v projektu Pomezí
2018	Dostavba a doprodej projektu Top Rezidence Šárecké Údolí
2018	Pořízení projektu Vestinlog, logistického portfolia v Polsku
2019	Založení společnosti Novecon, stavební společnosti a generálního dodavatele výstavby většiny budoucích projektů
2019	Pořízení rezidenčních pozemků na Jenerálce na Praze 6 v blízkosti přírodní rezervace Divoká Šárka
2020	Vznik stávající holdingové struktury skupiny. Rozdělení společnosti KKCG Real Estate na KKCG Real Estate Group (REG) a KKCG Development. Do základního kapitálu REG byly vloženy projekty Bořislavka, Vinohradská a rezidenční projekty Pomezí, Jenerálka a Červený vrch
2020	Pořízení pozemků na území bývalého Strnadova Zahradnictví (v sousedství pražské Ořechovky), se záměrem realizace rezidenční výstavby.
2021	Dokončení výstavby a prodej projektu Bořislavka, nového sídla skupiny KKCG
2021	Pořízení projektu Červený vrch, rezidenčních pozemků v sousedství přírodní rezervace Divoká Šárka na Praze 6
2021	V rámci společného podniku pořízeny pozemky v pražských Modřanech za účelem výstavby cca 600 bytů, projekt Meta
2021	Pořízení rezidenčních pozemků na Nikolajce v Praze 5
2021	Pořízení pozemků v pražském Karlíně v rámci společného podniku, za účelem výstavby kancelářské budovy PernerKarlín
2021	Vznik společného podniku se společností Alma Development
2021	Zahájení stavebních prací 2. Etapy v projektu Pomezí

2021	Prodej projektu Vestinlog
2022	Pořízení pozemků na pražském Suchdole, kde by podle metropolitního plánu měla vzniknout nová rezidenční čtvrť
2022	Dostavba a doprodej 1. Etapy projektu Pomezí
2022	Rekonstrukce administrativní budovy na Vinohradské ulici, modernizace a příprava pro nového nájemce
2023	Pořízení rezidenčních pozemků a pozemků veřejné vybavenosti, projektu Brtnice v obci Velké Popovice
2023	Zahájení stavebních prací na projektu PernerKarlín
2023	Po přestěhování společnosti Sazka na Bořislavku Skupina převzala jejich původní sídlo v Praze Libni se záměrem modernizace, rekonstrukce a následného pronájmu
2024	Zahájení stavebních prací 1. Etapy v projektu Meta
2024	Začátek vyklizení Budovy Sazky. Veškerý materiál je recyklován s ohledem na principy cirkulární ekonomiky
2024	Pořízení druhé části pozemků na území bývalého Strnadova Zahradnictví, se záměrem realizace rezidenční výstavby.
2024	Pořízení pozemků do společného podniku v pražské Krči (bytová výstavba)
2024	Zahájení stavebních prací na projektu Top Rezidence Jenerálka
2025	Zahájení stavebních prací na projektu Hotel ***** Jenerálka
2025	Zahájení přípravných stavebních prací 2. Etapy v projektu Meta
2025	Založení dceřiné společnosti ve Spojeném království za účelem akvizic nemovitostí
2025	Kolaudace shell and core projektu PernerKarlín
2025	Založení společnosti KKCG Real Estate Financing, emitenta dluhopisů
2025	Dostavba a doprodej 2. Etapy projektu Pomezí

Dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 4. listopadu 2022 zúčastněnými společnostmi BOSM Czech, s.r.o., se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČO 067 73 877, na straně jedné jako zanikající společností, a Ručitelem na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikající společnosti BOSM Czech, s.r.o. bez likvidace a k přechodu jejího jmění na Ručitele jako nástupnickou společnost, která vstoupila do právního postavení zanikající společnosti.

Dle projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 11. října 2024 zúčastněnými společnostmi POM Czech, s.r.o., se sídlem Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČO 067 73 800 (**POM Czech**), na straně jedné jako zanikající společností, a Ručitelem na straně druhé jako nástupnickou společností, došlo k zániku zanikající společnosti POM Czech bez likvidace a k přechodu jejího jmění na Ručitele jako nástupnickou společnost, která vstoupila do právního postavení zanikající společnosti.

4. PODNIKÁNÍ RUČITELE A SKUPINY

Činnosti prováděné Ručitelem

Ručitel byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z článku 3 stanov Ručitele. Hlavní činností Ručitele je činnost holdingové společnosti, která nevykonává vlastní podnikatelskou činnost. Předmětem podnikání Ručitele dle článku 3 Stanov jsou:

- 1) následující předměty podnikání spadající pod živnost označenou jako „výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona“, a to:
 - zprostředkování obchodu a služeb,

- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí,
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků,
- projektování pozemkových úprav,
- příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce,
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy,

2) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, a

3) provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Hlavní trhy a postavení Ručitele

Vzhledem ke své hlavní činnosti Ručitel jako takový nesoutěží přímo na žádném trhu a nemá žádné přímé relevantní tržní podíly a postavení.

Činnosti prováděné Skupinou

Skupina je členem investiční skupiny KKCG. Skupina byla založena v roce 2012 za účelem efektivního řízení realitních projektů skupiny KKCG. Od té doby se její aktivity značně rozšířily a kromě akvizic, developmentu a prodeji velkých rezidenčních a administrativních projektů se skupina věnuje také výstavbě, facility a property managementu, konzultační činnosti a asset managementu.

Skupina neustále monitoruje trendy a trhy v oblasti real estate, vyhledává vhodné investiční příležitosti a poskytuje poradenskou činnost pro mateřskou společnost KKCG Group AG. Víze skupiny KKCG je vytvářet trvalé hodnoty spojením genia loci s inovativní a špičkovou architekturou v duchu zásad udržitelného rozvoje.

KKCG Development a.s.

Těžiště aktivit společnosti KKCG Development a.s. (**KKCG Development**) spočívá v řízení a realizaci developerských projektů od spolupráce při vyhledávání projektu, zajištění rozhodnutí o umístění staveb, až po prodej či pronájem bytů a komerčních jednotek. KKCG Development rozvíjí prémiovou značku TOP'REZIDENCE.

NOVECON a.s.

Společnost NOVECON a.s. (**Novecon**) je univerzální česká společnost se sídlem v Praze, založená v roce 2019. Zaměřuje se na komplexní realizaci rezidenčních i administrativních projektů, včetně přípravy, výstavby a dokončovacích prací. Mezi její významné realizace patří Top Rezidence Pomezí, Top Rezidence Jenerálka, Meta Bydlení Modřany a projekt Pernerova v Karlíně, které vynikají architektonickou kvalitou a prémiovým standardem. Firma je součástí KKCG Real Estate Group, což jí zajišťuje silné zázemí a stabilitu. Ve vedení společnosti i staveb působí odborníci s dlouholetou praxí ve stavebnictví. Novecon klade důraz na inovace, udržitelnost a spolupráci s renomovanými architekty, což ji řadí mezi progresivní hráče na českém stavebním trhu.

FM&S Czech a.s.

FM&S Czech a.s. (**FM&S**) je společnost zaměřená na výkon správy, údržby a provozu majetku klientů, a to včetně dalších souvisejících služeb. FM&S vychází ze zkušeností a znalostí dlouholeté správy portfolia objektů skupiny KKCG, která zahrnuje administrativní centra společností SAZKA, KKCG, MND a také soukromých rezidencí.

FM&S je zaměřena na poskytování služeb facility managementu s vysokou přidanou hodnotou. Společnost rovněž úzce spolupracuje v rámci Skupiny na realizaci rezidenčních projektů pod značkou TOP'REZIDENCE, kde portfolio nabízených služeb je jednou z komunikovaných předností projektu.

Projekty Skupiny

Níže je uveden přehled vybraných důležitých projektů Skupiny k datu tohoto Prospektu.

Top'rezidence – Pomezí

Projektová společnost: JTU Czech, s.r.o.

Počet domů: 43 rodinných domů

Počet bytů: 144 bytových jednotek

Realizace: 2019–2025

Celková plocha: 25.210 m²

Stav: Dokončeno

Prodáno: 100 %

Fotografie projektu:



Stručný popis projektu:

Projekt top rezidence Pomezí je součástí známé pražské rezidenční čtvrti Košíře, která kombinuje rychlou dostupnost do centra města s bydlením v přírodě. Projekt zahrnuje prémiové řadové domy, solitérní vily a bytové domy. Ručitel uspořádal v roce 2016 mezinárodní architektonický workshop. Vítězný koncept projektu „bydlení uprostřed zeleně“ vznikl z kombinace práce ateliérů Bogle Architects (UK), sdružení Baumschlager Eberle Architekten (AT) / Pavel Hnilička Architects+Planners (CZ), Majo architekti (CZ) a ABM architekti (CZ). Poslední etapa výstavby byla dokončena v roce 2025. Všechny byty a domy jsou navrženy jako nízkoenergetické s decentrálním větráním s rekuperací tepla i vlhkosti, ve vysokém kvalitativním standardu, jehož součástí jsou venkovní hliníkové žaluzie, elektroinstalace pro inteligentní ovládání a velkoformátová okna, která nabízejí překrásné výhledy na pražské panorama, přírodního parku Košíře-Motol či propojují zahradu rodinné domu s interiéry domu.

Administrativní a obchodní centrum Bořislavka

Projektová společnost: BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o.

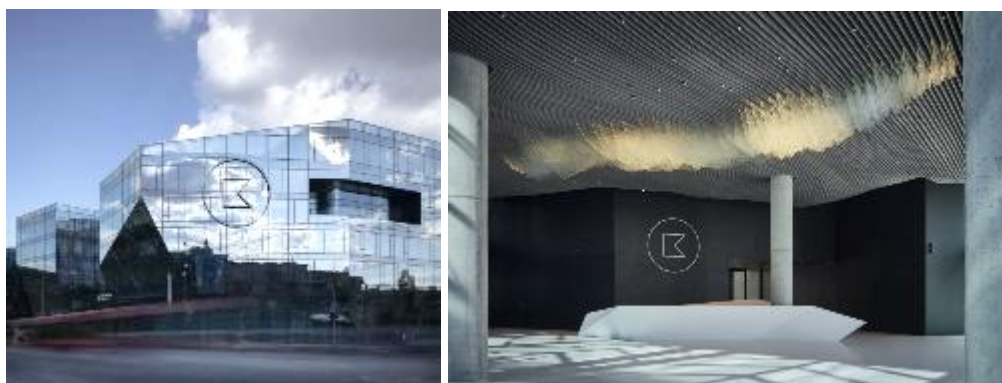
Realizace: 2017–2021

Celková plocha: 40.000 m²

Stav: Dokončeno

Prodáno: 100 %

Fotografie projektu:



Stručný popis projektu:

Dominanta Evropské třídy v sobě snoubí soudobou architekturu a umění. Více než 30 125 m² pronajimatelných kancelářských ploch třídy „A“ ve čtyřech kancelářských budovách, formovaných do nepravidelných přírodních krystalů, je zasazeno do kontinuální spodní části stavby s 9 875 m² maloobchodních prostor včetně restaurací a kaváren, které plynule přecházejí do terasových zahrad a parkových ploch na úrovni Evropské ulice. Architektonický návrh je dílem uznávaného pražského ateliéru AULÍK FIŠER ARCHITEKTI. Členitá budova umožňuje nadstandardní veřejnou prostupnost soukromým pozemkem o výměře 12 200 m² a vytváří řadu atraktivních veřejných prostor, které se společně s obchodní pasáží stávají přirozeným místem setkávání pro 100 000 obyvatel spádové oblasti. Bořislavka Centrum se nachází na výjimečném místě Prahy 6, na Evropské ulici, na spojnici mezi centrem Prahy a Letištěm Václava Havla, která protíná prestižní pražské čtvrti Hanspaulka, Střešovice a Ořechovka a ústí do centra šesté městské části – Dejvic.

Top´rezidence – Šárecké údolí

Projektová společnost: Theta Real s.r.o.

Počet domů: 50 rodinných domů

Realizace: 2015–2017

Celková plocha: 10.238 m²

Stav: Dokončeno

Prodáno: 100 %

Fotografie projektu:



Stručný popis projektu:

Nadčasová architektura top´rezidence z dílny ateliéru SHA architekti respektuje místo a naplňuje současné potřeby prestižního bydlení. 50 nízkoenergetických a pasivních domů je zasazeno do unikátní scenérie Šáreckého údolí v Praze 6 – Dejvicích. Promyšlený urbanismus top´rezidence nabízí městský parter s centrálním parkem se vzrostlou zelení a designovou klubovnu. Ulice mají rezidenční charakter, součástí je také dětské hřiště. Na interiérech domů spolupracovali renomovaní architekti: studio OLGOJ CHORCHOJ je autorem vnitřních dispozic a standardů 1. etapy. Studio SIMPLin navrhlo interiéry a standardy 2. etapy.

Existující komerční projekty

Průmyslový areál Moravia Systems a.s., Vracov

Projektová společnost: SC Czech ACJ, s.r.o.

Celková pronajímatelná plocha: 4.413 m²

Pořízení: 2011

Stav: Komerční budova se stálým provozem

Pronajato: 100 %

Fotografie projektu:



Stručný popis projektu:

Průmyslový areál se nachází v obci Vracov, okres Hodonín. Jedná se o kompaktní funkční objekt pro skladování a lehkou výrobu s dvoupodlažní administrativní částí. Areál je využíván společností Moravia Systems a.s., která je dodavatelem průmyslových armatur, potrubí a potrubního uložení na českém a slovenském trhu.

Administrativní budova Vinohradská 230

Projektová společnost: Vinohradská 230 a.s.

Celková plocha: 7.651 m²

Pořízení: 1995, rekonstrukce 2004 a 2012

Stav: Komerční budova se stálým provozem

Pronajato: 100 %

Fotografie projektu:



Stručný popis projektu:

Budova na adrese Vinohradská 230 se nachází v pražských Strašnicích, v těsné blízkosti stanice metra Strašnická a frekventované Vinohradské třídy, což jí zajišťuje výbornou dopravní dostupnost i občanskou vybavenost. Jde o moderní administrativní objekt ve vlastnictví společnosti Vinohradská 230 a.s., člena Skupiny. Stavba má šest nadzemních podlaží a celkovou pronajimatelnou plochu přibližně 7,650 m². V roce 2004 k původní budově přibyla přístavba, která ji rozšířila a funkčně doplnila. Objekt prošel rozsáhlým redesignem, jehož cílem bylo modernizovat interiéry i společné prostory, včetně vstupní haly s výraznou zelenou stěnou, novým mobiliářem, terasami a zelenými prvky. Budova dnes slouží jako sídlo několika společností ze skupiny KKCG.

Připravované projekty

Bývalá budova Sazky, K Žižkovu

Administrativní budova

Projektová společnost: SC Czech ADZ, s.r.o.

Plocha pozemku: 19.484 m²

Realizace: 09/2024–03/2028

CPP vč. podzemních pater: 37.672 m²

Stav: v realizaci

Užitná plocha kanceláří: 23.723 m²

Vizualizace projektu:



Proměna bývalého sídla Sazky v moderní a energeticky úsporný kancelářský komplex. Rekonstruovaný hlavní objekt administrativní budovy je navržen s důrazem na funkčnost a efektivní organizaci vnitřních prostor. Budova má 8 nadzemních podlaží a dvě podzemní podlaží s technickým mezipatrem pod 2.PP. Centrální vnitřní atrium přednáškových místností, propojené světlíku s venkovním atriem ve 2.NP, zajišťuje dostatek denního světla i vizuální propojení jednotlivých funkcí objektu.

Kromě samotné rekonstrukce hlavní budovy dojde také k úpravám areálu v jejím bezprostředním okolí. Úpravy budou zahrnovat například obnovu zpevněných ploch, komunikací, přístupových cest, parkovacích míst, sadových úprav, vše s důrazem na funkčnost, estetiku a celkovou harmonii s rekonstruovaným objektem.

Světová rada pro šetrné budovy (World Green Building Council) vybrala cirkulární projekt SAZKA jako příklad dobré praxe a prezentuje jej po celém světě formou animace během World Green Building Week 2025.

PERNERKARLÍN

Administrativní budova

Projektová společnost: Pernerova Development s.r.o. Celková plocha: 9.300 m² kanceláře

700 m² retail

Realizace: 06/2024–12/2025

Pronajato: 100 %

Stav: Dokončeno v 4Q 2025

Fotografie projektu:



PERNERKARLÍN nabízí kanceláře třídy AAA s důrazem na komfort, efektivitu a udržitelnost. Moderní administrativní budova PERNERKARLÍN vzniká na strategickém místě pražského Karlína pod taktovkou společnosti Coopera Development, joint venture skupin KKCG Real Estate Group a Alma Development. Projekt architektonicky zpracovaný renomovaným ateliérem Bogle Architects nabídne 9.300 m² kancelářských a 700 m² retailových ploch v nejvyšším standardu. Projekt cílí na certifikaci LEED v.4 C&S – úroveň GOLD.

Budova je pronajata společností Actum Digital a Scott.Weber Workspace, která zde otevře špičkové flexibilní pracovní a eventové prostory v nejmodernějším standardu.

1. Etapa Bydlení META – Lofts

Rezidenční projekt

Projektová společnost: Blue Rosemarine Počet bytů kanceláří: 183 ubytovacích jednotek, 4 nebytové prostory, retail až 13 jednotek (1 700 m²)
Development s.r.o.

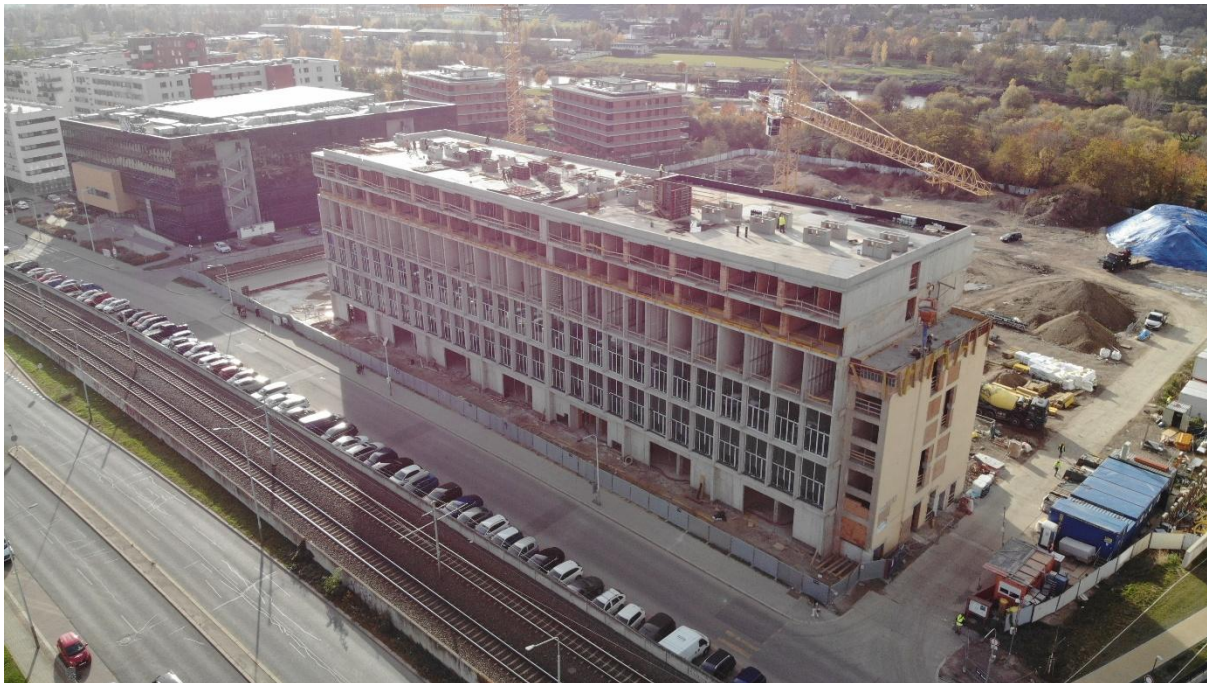
Realizace: 11/2024–03/2027

Celková užitná plocha: 10.459 m²

Stav: před dokončením hrubé stavby

Prodáno: 75 %

Fotografie projektu:



Záměrem projektu je rekonstrukce stávající budovy bývalého areálu továrny Chirana v pražských Modřanech na rezidenční komplex. Původně čtyřpodlažní objekt bude rozšířen o dvě další nadzemní podlaží. Díky nadstandardní konstrukční výšce přibližně 4,8 metru bylo možné ve 2.–4. nadzemním podlaží navrhnout atypické ubytovací jednotky s vestavbou, která rozšiřuje užitnou plochu.

Součástí budovy budou také prostory pro mateřskou školku a retailové jednotky o celkové výměře 1 688 m². Objekt bude propojen venkovním schodištěm s přilehlým podzemním parkovištěm, které bude navazovat na druhou etapu projektu.

2. Etapa Bydlení META

Projektová společnost:

Blue Rosemarine

Počet bytů: 490 bytových jednotek, 7 retailových jednotek

Realizace: 06/2026–4Q 2029

Celková užitná plocha: byty 32.657 m², retail 934 m²

Stav: příprava dokumentace pro povolení záměru –
podání na dotčený orgán státní správy 11/2025

Prodáno: prodej nezahájen

Vizualizace projektu:



Projekt tvoří soubor pěti budov – jednoho bloku a čtyř věží, které jsou situovány na společném suterénu o maximálně dvou podzemních podlažích. Originální architektonický návrh od studia QARTA Architektura je doplněn o moderní technologie vytápění a chlazení, využívající tepelná čerpadla napojená na podzemní geotermální vrty.

Součástí realizace areálu je také výstavba veřejných prostor včetně náměstí a úprava přilehlých komunikací, které přispějí k celkovému zlepšení urbanistického prostředí.

Top'rezidence Jenerálka

Rezidenční projekt

Projektová společnost: SUPERMARINE, s.r.o.

Počet domů: 14

Realizace: 11/2023–01/2026

Celková plocha: 2.964 m²

Stav: v realizaci

Prodáno: 12 domů

Fotografie projektu:



Respektovaná značka top'rezidence se opět vrací do Tiché Šárky. Na dohled od známého záměčku Jenerálka, v blízkosti Šáreckého potoka, vzniká 7 samostatných vil, 4 rodinné domy a 3 řadové domy v prémiovém kvalitativním standardu. Při návrhu vil a rodinných domů se architekti ateliéru Abtsmolen volně inspirovali filozofií „raumplanu“, který v architektuře prvorepublikových vil uplatnil slavný představitel architektury počátku 20. století ve Vídni a zároveň jeden z nejvýznamnějších předchůdců moderní architektury, architekt Adolf Loos.

Strnadovy zahrady – Sever

Rezidenční projekt

Projektová společnost: Str Czech s.r.o

Počet domů: 1. Etapa 6 RD

2. Etapa 23 RD + 4 BD

Realizace: 1. Etapa 01/2023–09/2027

Užitná plocha: 1. Etapa 2 124 m²

Stav: příprava 1. Etapy

2. Etapa 7 417 m²

Vizualizace projektu:



Oblast se nachází na hranici katastrálních území Vokovice (Červený vrch) a Veleslavín. Charakteristická je postupná proměna z vícepodlažních bytových domů na samostatně stojící dvou až třípodlažní rodinné domy (vily). Podobný charakter zástavby lze nalézt i v sousedních čtvrtích – ve Veleslavíně, na Bořislavce a ve Starých Dejvicích. Návrh řešení tak navazuje na stávající zástavbu, která se vine podél železniční trati od Starých Dejvic přes Bořislavku až do Veleslavína.

V rámci 1. etapy vznikne 6 solitérních rodinných domů. Objekty mají 3 plná podlaží (2 nadzemní a 1 podzemní), třetí nadzemní podlaží je ustoupené s valbovou střechou.

Strnadovy zahrady – Jih

Rezidenční projekt

Projektová společnost: KrP stav. s.r.o.

Počet domů: 24 RD + 9 BD

STZ Gama s.r.o.

Plocha pozemku: 28.500 m²

Realizace: dle schválení změny ÚP

Užitná plocha: 11.500 m²

Lokalita je dlouhodobě zanedbaným vnitřním brownfieldem města. V minulosti byla využívána k intenzivní zahradnické činnosti.

Navržená urbanistická struktura vychází z terénní konfigurace a syntézy charakterů okolní zástavby. Jedná se o rezidenční soubor, dotvářející charakter širší čtvrti. Nová ulice je vedena východo-západním směrem, s oboustranným obestavěním. Charakter zástavby je přizpůsobený relativně řídkému zastavění okolních čtvrtí a vzhledem ke svažitému terénu zástavba nevytváří vizuální bariéru a nezastiňuje stávající zástavbu.

Ve východní části území návrh respektuje stávající objekty k bydlení, které budou zachovány a revitalizovány.

Top rezidence Červený vrch

Rezidenční projekt

Projektová společnost: Theta Real s.r.o.

Počet domů: 27 rodinných domů

Realizace: 4Q/2026–4Q/2028

Celková plocha: 4.976 m²

Stav: Finalizace dokumentace pro povolení záměru

Vizualizace projektu:



Na severním okraji sídliště Červený vrch v pražských Vokovicích vzniká nový rezidenční projekt, který promění dosud nevyužívané území s náletovou zelení v atraktivní obytnou lokalitu. Návrh klade důraz na kvalitní veřejný prostor, soukromí obyvatel a propojení s přírodou. Páteřní obytná zóna s jednotným výškovým profilem propojuje území východo-západním směrem a vytváří přirozeně sdílený prostor pro pěší i automobilovou dopravu.

V severní části území s výhledy do Šáreckého údolí jsou navrženy řadové domy a dvojdomy, které kombinují severní zahrady s panoramatickými výhledy a jižní předzahrádky orientované do klidného vnitrobloku. V jižní části území jsou domy orientovány východně do zahrad, čímž se eliminuje přímý pohled na fasádu sousedního bytového domu. Západní část pozemku navazuje na parkově upravenou plochu, která bude veřejně přístupná a propojí novou zástavbu se zelení Šáreckého údolí.

Domy budou realizovány ve vyšším standardu technologií i materiálů – počítá se například s využitím tepelných čerpadel s využitím zemních vrtů, což přispěje k energetické efektivitě a komfortu bydlení.

Sociálně zdravotní centrum Červený vrch

Veřejná vybavenost

Projektová společnost: Theta Real s.r.o.

Počet bytů: 52

Realizace: 2Q/2027–2Q/2029

Celková plocha (HPP): 5.158 m²

Stav: Dokončená studie, příprava na dokumentaci pro
povolení záměru



Ve východní části plánovaného území vznikne nové sociálně zdravotní centrum, které nabídne kvalitní bydlení pro seniory v kombinaci s dostupnou péčí a komunitním zázemím. Budova je tvořena dvěma bloky s byty orientovanými na východ a západ, propojenými krčkem se společným zázemím a vertikální komunikací. Díky tomuto řešení vznikají dvě nádvoří, která přivádějí světlo do hloubky dispozice a zajišťují kvalitní oslunění bytů.

Na typických podlažích jsou navrženy jednoduché byty 1kk s velkorysími lodžiemi, bezbariérové varianty v blízkosti výtahů i komfortní 2kk byty v nárožních pozicích s okny do tří světových stran. Všechny byty splňují požadavky na samostatné bydlení s možností asistence, odpovídající provozu domu s pečovatelskou službou. Na každém patře je navržena společná koupelna s vanou pro asistované koupání.

Top'rezidence Cihlářka

Rezidenční projekt

Projektová společnost: Relax Rezidence Cihlářka Počet bytů: 29 + veřejná vybavenost
s.r.o.

Realizace: 3Q/2027–3Q/2029

Celková plocha (HPP hlavní funkce): 4.820 m²

Stav: Probíhá změna územního plánu a finalizace
objemové studie

Vizualizace projektu:



Na místě bývalého sanatoria SANOPZ v lokalitě Na Cihlářce, Praha 5, vznikne nový polyfunkční areál, který citlivě navazuje na charakter vilové čtvrti Malvazinky – Černý vrch. Území je obklopeno zelení Černého vrchu, sportovišti U Mrázovky a nabízí jedinečný potenciál výhledů na centrum města. Návrh respektuje měřítko okolní zástavby a architektonické hodnoty lokality, včetně sousedství s Winternitzovou vilou od Adolfa Loose.

Projekt tvoří pět domů vilového charakteru, které se soustředí kolem sdílené vnitřní zahrady. První dvě vily v uliční frontě mají výraznější objemové členění a v parteru občanskou vybavenost. Jejich propojením vzniká vstupní portál do areálu, který se otevírá podél hlavní parkové pěší osy směrem k obytné části. Jednopodlažní parter s vjezdem do podzemního parkingu navazuje na typické řešení v lokalitě. Zbývající tři vily jsou architektonicky jednodušší a orientované na klíčové výhledy z interiéru.

Domy budou realizovány ve vyšším standardu technologií i materiálů, včetně využití tepelných čerpadel využívajících zemní vrty, které zajistí energetickou efektivitu a komfortní bydlení v harmonii s okolní zástavbou.

Hotel Praha-Jenerálka *****

Projektová společnost: JNR beta s.r.o.

Seznam budov: hotel, 2 vily a 2 historické domy s 5 byty

Realizace: 3Q2025–2Q2028

Celková plocha: 4.180 m² HPP

Stav: příprava území – demolice, v procesu společné řízení ÚR a SP



Cílem budoucího pětihvězdičkového hotelu je poskytnout výjimečný zážitek krásou a pohodlím ubytování a relaxací ve výjimečném prostředí a různorodou excelentní gastronomií. Hlavním architektonickým konceptem návrhu je zachování hodnotných historických staveb a jejich citlivé doplnění, které nebude svým pojetím zastiňovat historizující podobu zámku a strhávat na sebe pozornost. Soudobé prosklené novostavby působí moderně a umožňují bezprostřední kontakt s přírodou Šáreckého údolí.

Předností hotelu je výjimečná lokalita v blízkosti městského centra a dopravy (u letiště), v zahradním prostředí (zahrada sama bude destinací), s kompletní nabídkou služeb v hotelu kategorie de luxe, pohodlí ubytování a gastronomií na úrovni příznivého hodnocení průvodce Michelin. Hotel bude usilovat o zařazení do prestižní sítě Relais & Châteaux, která sdružuje výjimečné hotely a restaurace s důrazem na kvalitu, autenticitu a jedinečný zážitek.

Součástí areálu jsou dvě vily určené pro případné dlouhodobé pobyty. Dále se zde nacházejí dva historické objekty, které nabízejí celkem pět bytových jednotek, s možností využití pro ubytování zaměstnanců.

Nikolajka

Projektová společnost: Nikolajka Development s.r.o.

Počet domů: 6 řadových jednotek

Realizace: není plánována

Celková užitná plocha: nadzemní podlaží 1.177,7 m²
suterény 695,2 m²

Stav: před povolovacím řízením

Vizualizace projektu:



Jedná se 6 řadových „domů“ na společné podnoží s výjimečným umístěním do tiché oblasti a jen několik minut chůze od rušného centra. Moderní design s rozdělením objektů do 3 obytných podlaží umožňuje praktické oddělení provozních částí domu. Velkorysé terasy s doplňkovou zelení jsou znamením luxusního bydlení v centru Prahy. Každý „dům“ má vlastní zahradu se servisním přístupem z venkovní části.

V rámci technologie budou jednotky samostatně funkční z hlediska zdrojů tepla i chlazení. Samozřejmostí je řízené větrání s rekuperací tepla a podlahové topení.

Vila na Pomezí

Rezidenční projekt

Projektová společnost: SC Czech AER s.r.o.

Počet bytů: 2 byty

Realizace: nepředpokládá se

Celková plocha: 1.209,0 m² HPP

Stav: připravena dokumentace pro společné povolení

Vizualizace projektu:



Projektu uvažuje s dostavbou stávající prvorepublikové vily, která je umístěna v klidné lokalitě Prahy 5 – Košíře. V domě budou 2 samostatné bytové jednotky, wellness včetně vnitřního bazénu a garáž. Dostavba je plánována včetně úpravy zahrad s doplněním pobytových teras. Jedná se o vysoce nadstandardní, exkluzivní projekt.

Nový Sedlec

Rezidenční projekt

Projektová společnost: SDL Alfa s.r.o.

SDL Beta s.r.o.

Realizace: 2029–2035

Celková plocha: 230.000 m² HPP

Stav: Příprava urbanistické studie

Plán oblasti:



Projekt „Nový Sedlec“ navrhuje rozvoj území podél plánované tramvajové trati do Suchdola. Je uvažováno s převážně městskou zástavbou s postupným snižováním intenzity směrem k přírodním okrajům. Cílem je vytvořit město krátkých vzdáleností s vysokou kvalitou veřejných prostranství, propojených pěšími a cyklistickými trasami. Hlavní severojižní osa projektu směřuje od Kamýcké ulice přes centrální náměstí a tramvajovou zastávku až k okraji zástavby s výhledem na Pražský hrad. Projekt klade důraz na zachování charakteristické terénní členitosti a navážek, na integraci zeleně do veřejného prostoru i vnitrobloků a na modrozelenou infrastrukturu. Počítá také s doplněním potřebné občanské vybavenosti a s bezpečnými napojeními na okolní krajinu i veřejnou dopravu. Výsledkem má být kvalitní prostředí pro bydlení a vznik lokální komunity v rámci širšího městského území.

Velké Popovice – Brtnice

Dopravní a technická infrastruktura

Projektová společnost: JiBa Hold s.r.o.

Plocha pozemku: více než 5 ha

Stav: 1. Etapa v realizaci,

2. Etapa v přípravě – povoluje se záměr

Realizace: 1. Etapa - 2026

Jedná se o postupné povolování urbanizace obytné lokality, včetně realizace nezbytného zasítování tohoto území.

1. etapa: zahrnuje zpřístupnění pro 10 stavebních pozemků.
2. etapa: rozšiřuje zasítování na dalších 20 pozemků.

Hlavní trhy a postavení Skupiny

Skupina patří mezi respektované hráče na českém nemovitostním trhu, kde působí jako developer i investor. Díky zázemí silného investičního holdingu KKCG má k dispozici stabilní kapitál a dlouhodobé finanční zdroje, což jí umožňuje realizovat i rozsáhlé a kapitálově náročné developerské projekty. Domácí trh, zejména Praha a další velká města, tvoří jádro její činnosti s důrazem na rezidenční development ve středním a vyšším segmentu, doplněný o vybrané komerční projekty v oblasti kancelářů, průmyslových či volnočasových nemovitostí. V

rezidenčním segmentu společnost působí pod značkou **top' residence**, která je spojována s prémiovou kvalitou a moderní architekturou.

Vedle investičních a developerských aktivit v České republice Skupina hodlá dále rozvíjet svou činnost také v zahraničí, především ve Spojeném Království a na dalších stabilních evropských trzích, kde bude uplatňovat strategii spolupráce s lokálními partnery. Díky tomu se Skupina snaží diverzifikovat portfolio a snižovat závislost na domácím prostředí. Ve Spojeném Království byla založena společnost KKCG REAL ESTATE UK LTD, skrz kterou by měl být v budoucnu prováděn development ve Spojeném Království. K datu tohoto Prospektu je však zahraniční development ve své úvodní fázi.

Silnou stránkou skupiny je nejen finanční zázemí, ale také odborné know-how a zkušený tým, který dokáže pružně reagovat na tržní příležitosti a současně uplatňuje moderní přístup k udržitelnosti. Projekty jsou koncipovány s důrazem na ESG, energetickou efektivitu a dlouhodobou hodnotu. To vše podporuje reputaci společnosti jako spolehlivého a stabilního partnera, který kombinuje tradici s ambicí růstu na zahraničních trzích.

Skupina představuje plně integrovaného hráče na trhu, který propojuje investiční, developerské, stavební i provozní kompetence. Díky synergii s dceřinými společnostmi Novecon a FM&S dokáže nejen navrhovat a realizovat kvalitní projekty, ale také zajišťovat jejich dlouhodobý provoz a správu. Tento komplexní přístup umožňuje skupině kontrolovat celý životní cyklus nemovitosti – od akvizice přes výstavbu až po každodenní provoz – a tím garantovat kvalitu, efektivitu a udržitelnost.

Díky této struktuře se Skupina profiluje jako strategický partner s hlubokým tržním vhledem, který umí rychle reagovat na příležitosti, minimalizovat rizika a maximalizovat hodnotu pro investory i koncové uživatele.

Konkurence

V rámci České republiky čelí společnost KKCG Real Estate Group konkurenci několika etablovaných hráčů, kteří působí ve stejných segmentech a často realizují projekty ve srovnatelných lokalitách.

Mezi hlavní konkurenty patří například Penta Real Estate, která se profiluje jako silný developer s portfoliem luxusních rezidenčních projektů, kancelářských budov a retailových prostor, zejména v Praze. Dalším významným hráčem je Crestyl, známý svým důrazem na urbanistickou kvalitu a komplexní revitalizaci městských lokalit. Dalším konkurentem je společnost Finep, která se zaměřuje především na rezidenční výstavbu, ale rozvíjí i komerční segment. Společnost Sekyra Group je dlouhodobě aktivní v oblasti městského developmentu, s důrazem na veřejný prostor a spolupráci s městy. Nelze opomenout ani společnost Skanska Reality, která jako součást mezinárodní skupiny přináší know-how v oblasti udržitelného stavění a environmentálních certifikací. Mezi další konkurenty patří například Trigema, J&T Real Estate, Passerinvest Group, YIT nebo Karlín Group.

Tito konkurenti se nicméně liší nejen velikostí a strukturou, ale také přístupem k výstavbě, cílovými skupinami a investiční strategií. Skupina se snaží odlišit zejména propojením s dalšími pilíři skupiny KKCG, jako jsou technologie, energetika nebo zábavní průmysl, což jí umožňuje vytvářet projekty s širším přesahem a dlouhodobou vizí.

Trh rezidenčního bydlení v Praze

V Praze byla v roce 2024 zahájena výstavba 8.191 bytů, tedy o 43,2 % více než v roce 2023 a zároveň nejvíce ze všech krajů. Z celkové zahájené výstavby byla výstavba 6.967 bytů zahájena v bytových domech (85,1 %) a 439 v rodinných domech (5,4 %). Dokončených bytů bylo 6.511, tedy nejvíce ze všech krajů. Jednalo se o mírný meziroční nárůst (o 1,6 %). 5.306 bytů bylo postaveno v nových bytových domech a 637 bytů v nových rodinných domech. Nejvíce bytů bylo dokončeno na území správního obvodu Prahy 9 (890 bytů) a na území Prahy 5 (836 bytů).³

Během prvního čtvrtletí 2025 bylo podle předběžných údajů v Praze vydáno celkem 538 stavebních povolení a ohlášení. Oproti stejnému období roku 2024 jejich počet poklesl o 20,9 %. K meziročním propadům došlo ve všech krajích České republiky. Největší poklesy byly zaznamenány v Jihomoravském (o 31,3 %), Jihočeském (o 27,7 %) a Středočeském kraji (o 26,3 %). Na celorepublikové úrovni se jejich počet meziročně snížil o 21,7 %.⁴

Nejvyšší podíl na prodejkách v roce 2024 měla Praha 9, kde se uskutečnila téměř čtvrtina všech transakcí. Obliba této lokality roste zejména díky dostupnějším cenám a vysoké koncentraci nových developerských projektů

³ Zdroj: Český statistický úřad: Pražská bytová výstavba – 2024, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/pha/prazska-bytova-vystavba-2024>.

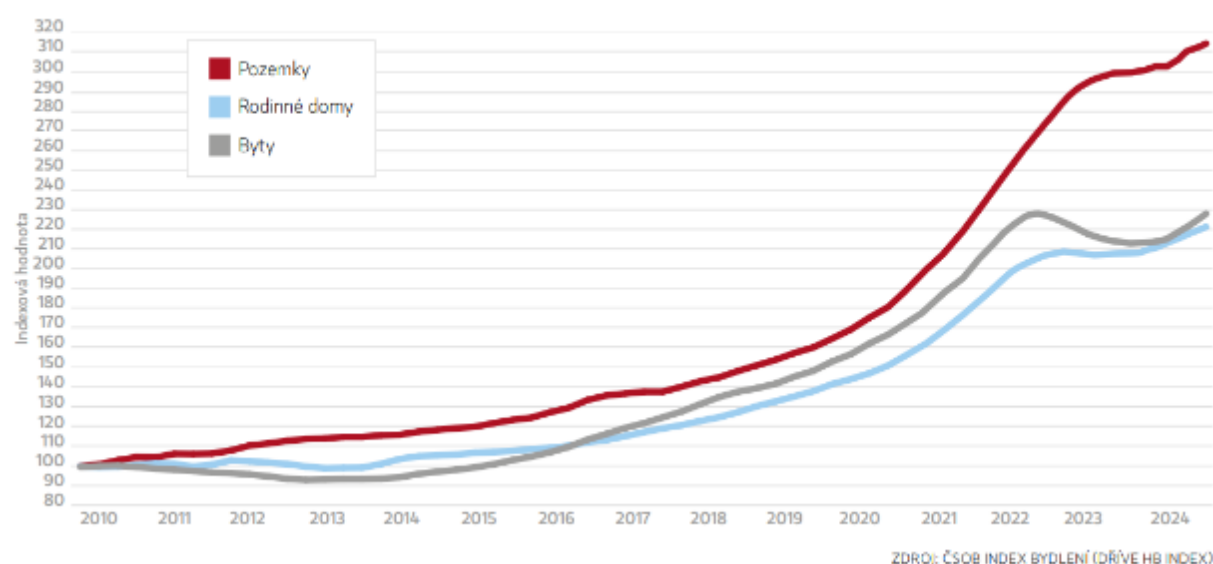
⁴ Zdroj: Český statistický úřad: Pražská bytová výstavba – 1. čtvrtletí 2025, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/pha/prazska-bytova-vystavba-1-ctvrtleti-2025>.

v rozvojových brownfieldech. Dalšími významnými oblastmi byly Praha 5 a Praha 10, kde se dohromady prodalo přibližně 35 % všech bytů. Struktura prodaných bytů podle dispozic potvrzuje pokračující zájem o menší byty. Nejvíce prodávány jednotkami byly byty 2+kk, které tvořily 40 % všech transakcí. Menší byty 1+kk se na celkovém objemu podílely přibližně 20 %, zatímco byty 3+kk tvořily 30 %. Větší byty 4+kk a více měly jen omezený podíl.⁵

Vývoj cen nemovitostí⁶

Čtvrté čtvrtletí roku 2024 znamenalo nové cenové vrcholy pro všechny nemovitosti včetně bytů, které doposud mírně za rekordem zaostávaly. Ceny bytů totiž mezičtvrtletně zrychlily tempo růstu na 3,4 % a odmazaly zlevnění z minulých let. Jejich meziroční růst byl dokonce sedmiprocentní. Nejprudší mezičtvrtletní růst měl Moravskoslezský kraj (o 4,6 %) a o více než čtyři procenta zdražovaly byty v Ústeckém a Královéhradeckém kraji. Ve středních Čechách ceny bytů narostly o 3,7 % a v Praze o 3,6 %. Nabídka bytů na trhu se postupně vyčerpává a ceny přifukuje i přesun úspor obyvatel z termínovaných vkladů na investice do nemovitostí. Cenová hladina novostaveb v Praze a Brně roste a každá další etapa je dražší o přibližně pět procent. Ceny domů se mezičtvrtletně zvedly o 1,9 %, ale objem stále nedosahoval hodnot před pandemií. Nejvíce domů se nadále staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pozemky mezičtvrtletní růst cen zpomalily na 1,4 %, ale převis poptávky nad nabídkou trval a vedl k rostoucímu zájmu o místa s nižší cenou, i když u nich není možnost připojení na veřejné sítě.

GRAF ČSOB Index Bydlení – ceny bytů, rodinných domů a pozemků v letech 2010–2024



Vývoj cen nových bytů v Praze v roce 2024 vykazoval výrazné regionální rozdíly. Nejvyšší ceny byly tradičně zaznamenány v centru města a v širším centru, zejména v Praze 1, kde průměrná nabídková cena dosahovala 221.500 Kč/m². Vysoké ceny si udržela také Praha 2 s průměrnou hodnotou 199.800 Kč/m² a Praha 7, kde ceny dosáhly 187.400 Kč/m². V těchto oblastech je nabídka výrazně omezená a zájem o bydlení zde dlouhodobě převyšuje dostupné kapacity. Naopak nejnižší průměrné ceny byly v okrajových částech města, zejména v Praze 9 (142.600 Kč/m²) a Praze 10 (149.800 Kč/m²). Tyto oblasti jsou atraktivní především pro kupující hledající dostupnější bydlení, přičemž jejich význam nadále roste díky pokračujícím developerským projektům a zlepšující se infrastruktuře. Výrazný meziroční nárůst cen byl zaznamenán v Praze 3, kde ceny vzrostly o více než 10 % na 173 200 Kč/m², což je důsledkem rostoucí poptávky po bydlení v širším centru. Další dynamický růst proběhl v Praze 5 (+9,5 %) a v Praze 6 (+8,7 %), kde se zvyšuje zájem jak o rodinné bydlení, tak o investiční nákupy.

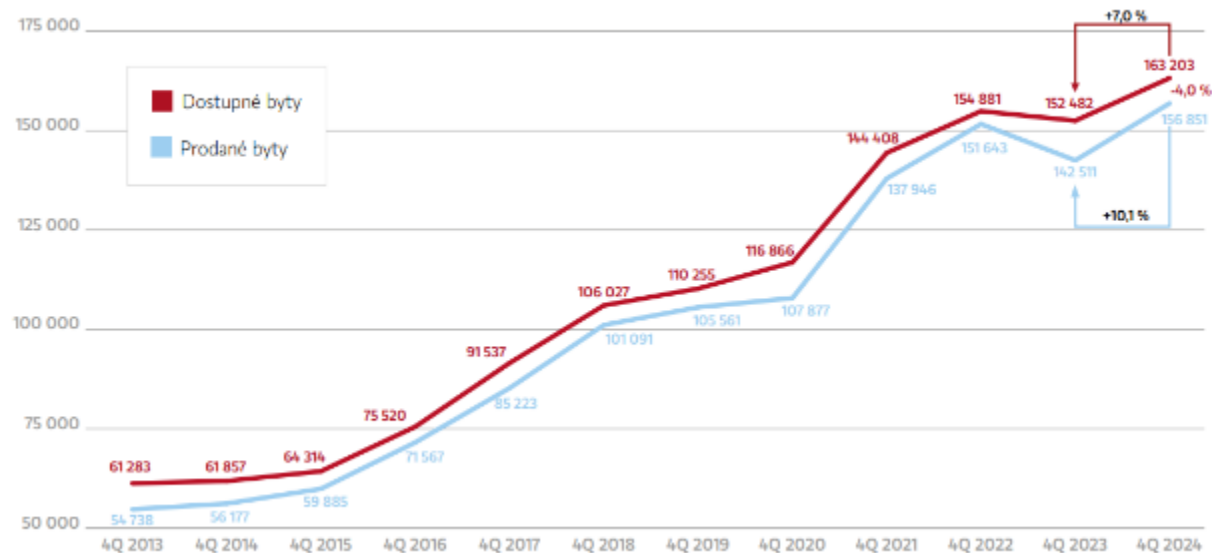
Průměrná nabídková cena se pohybovala na úrovni 163.203 Kč/m², což představovalo meziroční nárůst o 7 % a čtvrtletní nárůst o 1,5 %. V prvním pololetí roku 2025 nabídkové ceny dále rostly, průměrně na úroveň 170.594 Kč/m², což znamenalo meziroční změnu o 8,8 % a čtvrtletní růst o 1,6 %. Průměrná prodejní cena v roce 2024 byla o něco nižší, a to 156.851 Kč/m², avšak meziročně vzrostla o 10 %, na konci prvního pololetí 2025 potom vzrostla prodejní cena na 165.019 Kč/m² (o 12,3 % meziročně). Tento vývoj potvrzuje pokračující dynamiku trhu, kde rostoucí poptávka tlačí ceny vzhůru přes omezenou nabídku.

⁵ Zdroj: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí – Trend report 2025, dostupné zde: https://artrn.cz/wp-content/uploads/2025/03/TrendReport-2025_web.pdf.

⁶ Není-li uvedeno jinak, zdroj pro tvrzení obsažená v tomto oddíle je Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí – Trend report 2025, dostupné zde: https://artrn.cz/wp-content/uploads/2025/03/TrendReport-2025_web.pdf.

Důvodem růstu cen je především návrat odložené poptávky, rostoucí stavební náklady a omezená nabídka dostupných bytů. Významná část projektů byla přesměrována na segment nájemního bydlení, což dále snižuje počet jednotek určených k prodeji. Z cenového hlediska je patrné, že nejdražší byty na metr čtvereční byly velké jednotky 5+kk, kdy průměrná nabídková cena dosáhla 185.901 Kč/m² a prodejní cena 179.762 Kč/m². Naopak nejnižší ceny byly zaznamenány u bytů 2+kk v rámci nabídky (158.795 Kč/m²) a u bytů 4+kk v rámci prodeje (149.332 Kč/m²).

GRAF Vývoj průměrné ceny za m² nových bytů v Praze (2013–2024)

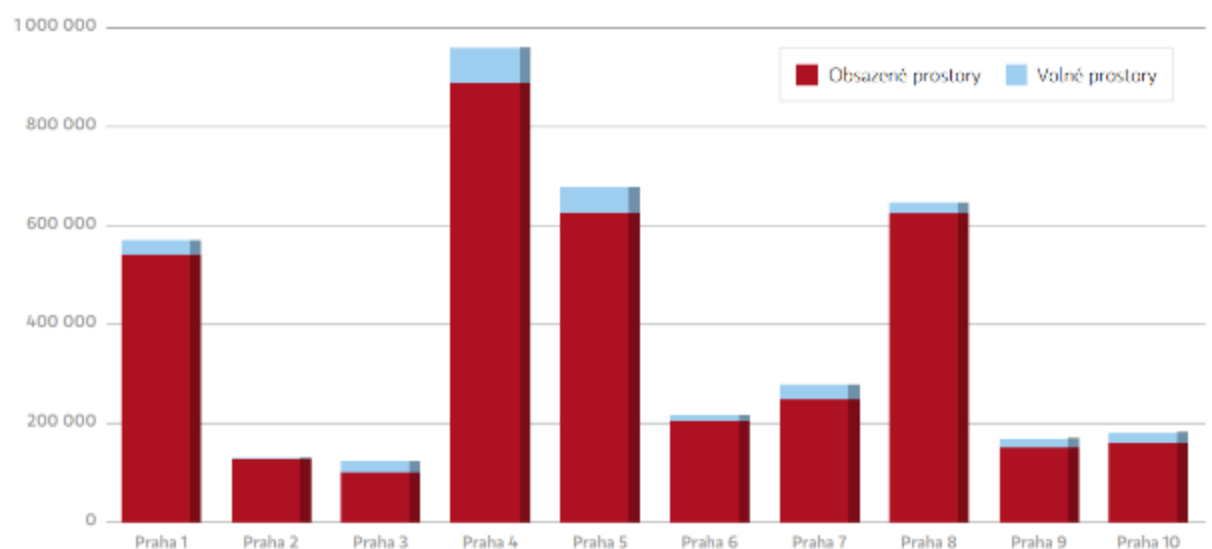


ZDROJ: TRIGEMA (2012–2016); TRIGEMA, SKANSKA RESIDENTIAL, CENTRAL GROUP (2016–2023)

Trh administrativních nemovitostí Praze⁷

Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze vzrostl na konci roku 2024 na 3,96 milionu m². Za celý rok 2024 bylo dokončeno 72.800 m² moderních kancelářských prostor, což je o 26 % méně než v předchozím roce a výrazně pod desetiletým průměrem, který přesahuje 120.000 m². Většinu nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA na celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více než 21 %.

GRAF Kancelářské prostory v jednotlivých městských částech (m²)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH, PRAGUE RESEARCH FORUM

⁷ Není-li uvedeno jinak, zdroj pro tvrzení obsažená v tomto oddíle je Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí – Trend report 2025, dostupné zde: https://artn.cz/wp-content/uploads/2025/03/TrendReport-2025_web.pdf.

Moderní kancelářská výstavba se koncentruje převážně do několika zavedených kancelářských zón. Praha 1 a centrum města jsou velmi atraktivní lokalitou, nicméně historický charakter a omezené možnosti pro výstavbu limitují větší expanzi moderních ploch v této městské části. Soustředí se zde 14 % všech moderních kanceláří. Největší koncentrace moderních kanceláří se nachází v Praze 4 (24 % všech moderních kanceláří třídy A a B), dále pak v Praze 5 (17 %), a to v několika klastrech kolem stanic metra, a v Praze 8 (16 %). Intenzivní výstavba v minulých letech probíhala především v Praze 8 a také v decentrálních lokalitách Prahy 5 (Jinonice, Radlice), s výstavbou Smíchov City se vrací development i do centrálnějších částí Prahy 5.

Celkový objem kancelářských prostor ve výstavbě na konci 4. čtvrtletí 2024 činil 164 300 m², z čehož velkou část představuje výstavba v rámci Smíchov City (119.200 m²), včetně kampusu České spořitelny (75.000 m²), s plánovaným dokončením v roce 2027.

Míra neobsazenosti kancelářských prostor se ve 4. čtvrtletí 2024 oproti předchozímu čtvrtletí snížila o 66 bazických bodů na 7,3 %. V meziročním srovnání to představuje nárůst o 24 bazických bodů.

5. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

V souladu se ZOK a stanovami je statutárním orgánem Ručitele představenstvo.

Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem Ručitele. Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo stanovy Ručitele zahrnují do působnosti valné hromady. Valná hromada si nemůže vyhradit rozhodování případů, které do její působnosti nesvěřuje ZOK nebo stanovy. Valná hromada se koná nejméně jednou za rok nejpozději do šesti měsíců od posledního dne uplynulého účetního období. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % základního kapitálu. Rozhodnutí valné hromady je přijato, hlasovala-li pro ně většina hlasů přítomných akcionářů, nestanoví-li zákon či stanovy jinak.

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem, jenž řídí činnost Ručitele a jedná jeho jménem, rozhoduje o všech záležitostech Ručitele, pokud nejsou zákonem nebo stanovami Ručitele vyhrazeny do působnosti valné hromady. Ručitel má dva členy představenstva. Ručitele zastupují vždy společně předseda představenstva a jeden člen představenstva. Samostatně zastupuje společnost pouze předseda představenstva při právních jednáních, ze kterých nemohou Ručiteli vzniknout závazky převyšující 100.000 Kč. Členové představenstva podléhají zákazu konkurence v rozsahu stanoveném § 441 ZOK. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada, opětovná volba členů představenstva je možná.

Členové představenstva Ručitele k datu tohoto Prospektu jsou:

Ing. Petr Pujman

Den vzniku funkce: 29. dubna 2022

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Skupiny, je-li takové členství či vlastnictví pro Ručitele významné:

- předseda představenstva společnosti Vinohradská 230 a.s.

Aleš Cemper

Den vzniku členství: 1. května 2024

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Ručitele, je-li takové členství či vlastnictví pro Ručitele významné:

- člen výboru společenství vlastníků bytů Křenova 251-254, Praha 6;
- předseda představenstva družstva Šárecké údolí; a
- jednatel společnosti FAOCEM s.r.o.

Otto Koval

Den vzniku členství: 20. května 2025

Otto Koval není členem orgánu, resp. vlastníkem podílů v žádné společnosti mimo Skupinu.

Pracovní adresou členů představenstva Ručitele je Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika.

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Ručitele.

Členové dozorčí rady Ručitele k datu tohoto Prospektu jsou:

Josef Novotný

Den vzniku členství: 28. dubna 2022

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Ručitele, je-li takové členství či vlastnictví pro Ručitele významné:

- člen dozorčí rady společnosti KKCG Services a.s.;
- člen představenstva společnost Allwyn Czech Republic Holding a.s.;
- člen dozorčí rady společnosti MND Energie a.s.;
- člen dozorčí rady společnosti MND Drilling & Services a.s.;
- člen správní rady nadačního fondu Česká hlava;
- člen dozorčí rady společnosti Kynero Consulting a.s.;
- člen dozorčí rady společnosti MND Gas Storage a.s.;
- člen dozorčí rady společnosti MND a.s.;
- člen dozorčí rady společnosti SAZKA FTS a.s.;
- člen dozorčí rady společnosti IGNIS HOLDING a.s.;
- člen dozorčí rady společnosti MEDICEM Group a.s.;
- člen dozorčí rady společnosti MND Prodej a.s.; a
- člen dozorčí rady společnosti KKCG Advisory a.s.

Jiří Škampa

Den vzniku členství: 19. dubna 2022

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Ručitele, je-li takové členství či vlastnictví pro Ručitele významné:

- člen dozorčí rady společnosti KKCG Services a.s.;
- člen výboru společenství vlastníků jednotek ul.Valdštejská č.p.150/4 Praha 1;
- člen výboru společenství pro dům č.p. 243 ve Špindlerově Mlýně;
- člen dozorčí rady společnosti Kynero Consulting a.s.;
- jednatel společnosti ŠKAMPA a spol., s. r.o.; a
- revizor nadace Karel Komárek Family Foundation.

Petr Luňák

Den vzniku členství: 18. září 2023

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Ručitele, je-li takové členství či vlastnictví pro Ručitele významné:

- jednatel společnosti Ravileta Estates s.r.o.;
- člen dozorčí rady společnosti Kynero Consulting a.s.;
- člen dozorčí rady společnosti SAZKA a.s.; a
- člen dozorčí rady společnosti Art of Finance investiční společnost, a.s.

Pracovní adresou členů dozorčí rady je Evropská 866/71, Vokovice, 160 00 Praha 6, Česká republika.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Členové představenstva Ručitele jsou rovněž členy orgánů dalších společností ve Skupině včetně dceřiných společností Ručitele. Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent poskytne výnos z emise Dluhopisů Ručiteli formou vnitroskupinové zápůjčky či úvěru, může u těchto osob dojít ke střetu zájmů vzhledem k rozdílným zájmům Emitenta a Ručitele coby věřitele a dlužníka z předmětné zápůjčky. Žádné další možné střety zájmů mezi povinnostmi členů statutárních a dozorčích orgánů k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi Ručiteli nejsou známy.

6. UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO RUČITELE

Ručitel plní veškeré své dluhy řádně a včas. Emitent si není vědom jakékoli pro Ručitele specifické nedávné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele nebo Skupiny.

Ručitel plánuje své budoucí projekty financovat kombinací (i) vlastních zdrojů Ručitele a/nebo finančních prostředků poskytnutých případnými spoluinvestory; (ii) přijatých úvěrů a (iii) výnosů z Dluhopisů.

7. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Ručitel ani žádná společnost ze Skupiny nemají uzavřené žádné významné smlouvy kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Skupiny, které by mohly vést ke vzniku dluhů nebo nároků, které by byly podstatné pro schopnost Ručitele plnit dluhy vyplývající z Finanční záruky. Podstatnými smlouvami uzavřenými Ručitelem či společnostmi ze Skupiny jsou uvedeny k následující tabulce k datu tohoto Prospektu:

Dlužník	Věřitel	Typ úvěru	Celkový rámec	Splatnost	Zajištění	Ručitel
Ručitel	Art of Finance investiční společnost, a.s.	Investiční	300.000.000 Kč	2026	N/A	N/A
Pernerova Development s.r.o.	Československá obchodní banka, a.s.	Developerský	30.000.000 EUR	2031	Zástavní právo na nemovitostech ve vlastnictví dlužníka	Ručení za vícenáklady
Blue Rosemarine Development s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	Developerský	767.390.000 Kč	2028	Zástavní právo na nemovitostech ve vlastnictví dlužníka	Ručení za vícenáklady
SUPERMARINE s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Developerský	341.200.000 Kč	2026	Zástavní právo na nemovitostech ve vlastnictví dlužníka	Ručení za vícenáklady
Vinohradská 230 a.s.	Česká spořitelna, a.s.	Investiční	9.800.000 EUR	2026	Zástavní právo na nemovitostech ve vlastnictví dlužníka	N/A

DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucí nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů berou na vědomí, že daňové předpisy, zejména pak daňové předpisy České republiky, ve které je Emitent daňovým rezidentem, a daňové předpisy zemí, ve kterých jsou tito budoucí nabyvatelé daňovými rezidenty, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se tak doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů z Dluhopisů podle daňových předpisů ve všech zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění, především však v zemích uvedených v úvodu tohoto odstavce. Obdobně by budoucí nabyvatelé Dluhopisů měli postupovat i ve vztahu k devizové právním důsledkům koupě, držby a prodeje Dluhopisů.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o daních z příjmů**), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se 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. v této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (**Novela ZDP 2021**). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 1. ledna 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. prosinci 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však značně kontroverzní. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tedy v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, podle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákonu o daních z příjmů ve vztahu k dluhopisům.

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Pro účely popisu zdanění v České republice mají v této kapitole následující pojmy níže uvedený význam:

Daňový rezident ČR znamená poplatníka daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákonu o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Daňový nerezident ČR znamená poplatníka daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákonu o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Diskont znamená kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.

Diskontovaný dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je nižší než jeho jmenovitá hodnota. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Diskontovaným dluhopisem je i takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

Dluhopis znamená pro účely této kapitoly, jakýkoli dluhopis vydaný podle Zákonu o dluhopisech.

Kupón znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. Diskontem). Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí Prémie za předčasnou splatnost.

Kupónový dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

Plátce daně znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

Právnícká osoba znamená poplatníka daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právnických osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

Prémie za předčasnou splatnost znamená jakýkoli mimořádný výnos dluhopisu vyplacený emitentem při předčasné splatnosti nebo předčasném odkupu dluhopisu.

Skutečný vlastník znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění znamená platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění uzavřenou Českou republikou se státem, ve kterém je podle této smlouvy Daňový nerezident ČR považován za daňového rezidenta. v případě Tchaj-wanu se za Smlouvu o zamezení dvojího zdanění považuje zákon č. 45/2020 Sb., o zamezení dvojímu zdanění ve vztahu k Tchaj-wanu, ve znění pozdějších předpisů.

Srážková daň znamená zvláštní sazbu daně vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

Stálá provozovna v ČR znamená stálou provozovnu na území České republiky podle Zákona o daních z příjmů při zohlednění případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Zajištění daně znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím) při výplatě zdanitelného příjmu.

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 %, která představuje konečné zdanění Kupónu v České republice.

(b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na akruální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. v ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. v takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

(b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. v ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. v takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně

v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Kromě toho u této Právnické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Právnická osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) obecně na akruální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí) **(3R Osvobození)**.

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2025 se jedná o částku 1.676.052 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. 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.

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 jsou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů. Nicméně novela zákona s účinností od 1. ledna 2026 tento limit zruší.

(b) Právnické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právnickou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy:

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně v ČR, kterou zde má prodávající, nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů jinému Daňovému nerezidentovi, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani Stálé provozovně v ČR prodávajícího, ani Stále provozovně v ČR kupujícího, nepodléhají v České republice zdanění.

(a) *Fyzické osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých a celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2024 se jedná o částku 1.676.052 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. 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.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková fyzická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 jsou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílů v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů. Nicméně novela zákona s účinností od 1. ledna 2026 tento limit zruší.

(b) *Právnícké osoby*

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková Právníká osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů, v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedrží Dluhopisy prostřednictvím Stálé provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje,

zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

Oznamovací povinnost

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převýší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. v tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky případně její předseda však může dle Ústavního zákona o bezpečnosti vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními Krizového zákona, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ A RUČITELI

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních povinností vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy vyplývajících z Emisních podmínek Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

Emitent ani Ručitel neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů či v souvislosti s Finanční zárukou, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo Ručiteli nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo Ručiteli nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. 12. 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (**Nařízení 1215/2012**). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (**ZMPS**) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může mimo jiné být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vnesených českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce **cizí rozhodnutí**) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení

u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1. Obecné informace o nabídce

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů ze dne 13. listopadu 2025 (**Příkazní smlouva**), společnost J&T IB and Capital Markets, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČO: 247 66 259, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661 (**Aranžér**) obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře před Datem emise smlouvu o upsání a koupi dluhopisů, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů (**Smlouva o úpisu**). Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. obstaráním přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Dluhopisy mohou být nabízeny prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta a následně je prodá koncovým investorům, jak je popsáno níže.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) s možností navýšení až do 2.000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s nabídkou Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

2. Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem může běžet od 2. prosince 2025 do 1. prosince 2026 (včetně).

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (**Objednávka**), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že investoři disponují dostatečnými peněžními prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V případě neprokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti či neprokázání dostatečných finančních prostředků pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů nebude Manažer k Objednávce přihlížet. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené CDCP nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze. Manažera je možné kontaktovat v případě veřejné nabídky na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před

doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání, budou Dluhopisy upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi na základě Smlouvy o upsání. Následně budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Manažerem prodány investorům. Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude odpovídat 1,80 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů a bude hrazena Emitentem.

Manažer uspokojí Objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů oproti zaplacení kupní ceny. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy.

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude odpovídat 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše kupní ceny bude uveřejněna na internetových stránkách Manažera na adrese www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, záložka *KKCG Real Estate Financing a.s.*

Manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo v případě pozastavení nabídky, dokud Emitent neuveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy uveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce předem na internetových stránkách Emitenta www.kkcgrealestate.cz/financing.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.kkcgrealestate.cz/financing v sekci „investor relations“ a na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, záložka *KKCG Real Estate Financing a.s.*, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování, bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto.

3. Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 23. prosince 2025. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích evidenci na něj navazující obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). Emitent ani Manažer nemohou vyloučit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na kterémkoli trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich

datem splatnosti.

Podle vědomosti Emitenta nejsou na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých či středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému již přijaty k obchodování cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy.

4. MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje

Cílový trh je stanoven na způsobilé protistrany, profesionální klienty a neprofesionální klienty.

Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu přezkoumáním cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům bylo Manažerem vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65/EU v platném znění (**MiFID II**) a také neprofesionální klienti z řad klientů Manažera a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou vybrány všechny distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, případně služby obhospodařování portfolia.

Jakákoliv osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy podléhající pravidlům MiFID II je zodpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím, nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Manažer a Emitent odpovídají za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy jen ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou vykonává sám Manažer.

5. Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Kromě výše uvedeného Emitent a Manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (**zákon o cenných papírech USA**) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí

účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění (*The Companies Act 1985*). Veškerá právní jednání týkající se dluhopisů prováděná ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděna v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (*Financial Promotion Order 2005*) v platném znění a Nařízením o prospektu v platném znění, doplněném a pozměněném legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (*The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019*), nařízením o prospektu (*The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019*) a nařízením o finančních službách (*The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020*).

6. Udělení souhlasu s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 2. prosince do 1. prosince 2026 (včetně) a výhradně v České republice.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent uveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta www.kkcgrealestate.cz/financing.

Délka nabídkového období: 2. prosince 2025 – 1. prosince 2026 (včetně).

Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu.

SDĚLENÍ INVESTORŮM:

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem, poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení.

VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Interní schválení

Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 21. listopadu 2025 a rozhodnutím dozorčí rady Emitenta ze dne 21. listopadu 2025. Vystavení Finanční záruky bylo schváleno rozhodnutím představenstva Ručitele ze dne 21. listopadu 2025.

2. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Nařízením o prospektu, Nařízením o formátu a obsahu prospektu a předpisy Regulovaného trhu BCPP.

3. Auditor Emitenta

Výkaz finanční pozice Emitenta k 30. září 2025 byl auditován:

obchodní firma: PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
číslo osvědčení: 021
sídlo auditora: Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 407 65 521
auditor: Ing. Marek Richter

Auditor ověřil výkaz finanční pozice Emitenta k 30. září 2025 a vydal k němu výrok „bez výhrad“.

Auditor, společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k auditorovi: případné (i) vlastnictví podílů společností tvořících s Emitentem koncern, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta a (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

4. Auditor Ručitele

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za roky 2024 a 2023 byla auditována:

obchodní firma: PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
číslo osvědčení: 021
sídlo auditora: Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 407 65 521
auditor: Ing. Marek Richter

Auditor provedl audit Konsolidované účetní závěrky Ručitele za roky 2024 a 2023 sestavené za účelem jejího zveřejnění v rámci Prospektu dluhopisů a vydal k ní výrok „bez výhrad“. Auditor v Konsolidované účetní závěrce Ručitele za roky 2024 a 2023 zdůraznil následující skutečnosti, které nepředstavují výhrady:

- upozornění na skutečnost, že Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za roky 2024 a 2023 byla upravena oproti statutárním konsolidovaným účetním závěrkám k 31. prosinci 2024 a 2023, přičemž tyto úpravy jsou uvedeny v bodě 3 o) Konsolidované účetní závěrky Ručitele za roky 2024 a 2023.
- upozornění na poznámku 2 c) v Konsolidované účetní závěrce Ručitele za roky 2024 a 2023, která podrobněji vysvětluje důvod přepracování této konsolidované účetní závěrky. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za roky 2024 a 2023 byla původně sestavena dne 14. listopadu 2025 a byla předmětem zprávy auditora ze dne 14. listopadu 2025. Tato konsolidovaná účetní závěrka byla přepracována z důvodu doplnění srovnatelných údajů za rok 2022.

Auditor, společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Ručiteli. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k auditorovi: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Ručitelem nebo akcií či podílů společností tvořících s Ručitelem koncern, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Ručitele

nebo jakoukoli kompenzací od Ručitele a (iii) členství v orgánech Ručitele a (iv) přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

5. Soudní a rozhodčí řízení

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta.

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele nebo Skupiny.

6. Významná změna finanční pozice

Od data založení Emitenta do data vyhotovení tohoto Prospektu nenastaly žádné významné negativní změny vyhlídek Emitenta, ani žádné významné změny finanční výkonnosti Skupiny.

Od data posledního účetního období, za které byly zveřejněny poslední mezitímní finanční údaje, tj. od 30. června 2025, do data vyhotovení tohoto Prospektu nenastaly žádné významné změny ve finanční pozici Ručitele nebo Skupiny, s výjimkou událostí popsaných níže.

Dne 1. července 2025 a 1. srpna 2025 Skupina obdržela další splátky krátkodobé půjčky poskytnuté podnikům mimo Skupinu v celkové výši 348 mil. Kč. Na základě rozhodnutí KKCG Group ze dne 24. července 2025 Ručitel vrátil dobrovolný příspěvek z ostatních kapitálových fondů Ručitele ve výši 200 mil Kč. Na základě rozhodnutí KKCG Group ze dne 4. srpna 2025 Ručitel vrátil dobrovolný příspěvek z ostatních kapitálových fondů Ručitele ve výši 92 mil Kč.

7. Dostupné dokumenty

Plné znění zakladatelské listiny Emitenta je k dispozici na webových stránkách www.justice.cz – Veřejný rejstřík – vyhledáním Emitenta – Sbírka listin a také na webové stránce Emitenta www.kkcgrealestate.cz/financing, v sekci „investor relations“.

Plné znění stanov Ručitele je k dispozici na webové stránce Emitenta www.kkcgrealestate.cz/financing, v sekci „investor relations“.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou v sídle Emitenta k dispozici po dobu platnosti tohoto Prospektu.

8. Informace o trendech

Vzhledem k tomu, že Skupina působí na nemovitostním trhu, existuje řada faktorů a trendů, které mohou mít na Skupinu (a tedy i na Ručitele a na Emitenta) vliv. Tento trh je ovlivněn jak makroekonomickými vlivy, tak faktory specifickými pro tento trh popsanými níže.

Nad rámec těchto trendů existují rovněž rizikové faktory, které mohou mít na Skupinu (a tedy i na Ručitele a na Emitenta) negativní vliv. Tyto rizikové faktory jsou blíže podrobně popsány v části „Rizikové faktory“ tohoto Prospektu. S výjimkou níže uvedeného si Emitent ani Ručitel není vědom žádných trendů, nejistot, poptávek, závazků či událostí s vlivem na běžný finanční rok.

Makroekonomické vlivy⁸

Hrubý domácí produkt (HDP) v roce 2024 vzrostl celkem o 1,0 %. Posilovala zejména spotřeba, a naopak klesala investiční aktivita. Ve 4. čtvrtletí vzrostl meziroční přírůstek HDP na 1,8 % a mezičtvrtletně ekonomika vzrostla o 0,7 %. Pokračovalo oživení domácí spotřeby a pozitivně působila změna zásob. Meziroční i mezičtvrtletní růst ale brzdila investiční aktivita a meziročně značně negativně působila také zahraniční poptávka. Hrubý domácí produkt v EU v roce 2024 vzrostl o 1,0 %. Ve 4. čtvrtletí HDP v EU meziročně rostl o 1,4 % a mezičtvrtletně o 0,4 %. Nadále se propadala německá ekonomika, která meziročně klesá již šest čtvrtletí. Naopak v rámci střední Evropy silně rostlo Polsko. Česká ekonomika po delší době roste rychleji než průměr EU.

⁸ Zdroj: Český statistický úřad, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/docs/107508/cd0704e3-fbe4-2def-aaea-0cde4ff372e4/32019324q4a1.pdf?version=1.0>.

Celková nezaměstnanost v roce vzrostla o 0,3 %, a ve 4. čtvrtletí byla meziročně vyšší o 0,2 % a mezičtvrtletně se snížila o 0,1 %. Celková míra nezaměstnanosti po většinu roku 2024 kolísala pod 3 %. V roce 2024 dosáhla průměrná hrubá měsíční nominální mzda 46.165 Kč a vzrostla nominálně o 7,1 % a reálně o 4,6 %. Ve 4. čtvrtletí průměrná mzda meziročně vzrostla o 7,2 % a dosáhla 49.229 korun. Reálně průměrná mzda posílila o 4,2 %. Mezičtvrtletní nominální navýšení průměrné mzdy činilo 1,7 %.

Celková cenová hladina (podle deflátoru HDP) v roce 2024 vzrostla o 3,9 %. Ve 4. čtvrtletí se meziročně zvýšila o 3,7 % a mezičtvrtletně o 0,3 %. Spotřebitelské ceny byly loni vyšší o 2,4 %. Ve 4. čtvrtletí jejich meziroční přírůstek zrychlil na 2,9 % a mezičtvrtletně vzrostly o 0,1 %. Meziročně začaly růst ceny potravin a posílil růst cen bydlení a energií. Méně rostly ceny dopravy. Posílil růst nabídkových i realizovaných cen bytů. Ceny průmyslových výrobců v roce 2024 vzrostly o 0,8 %. Ceny zemědělských výrobců v roce 2024 klesly o 5,9 %, ve 4. čtvrtletí ale poprvé od 1. čtvrtletí 2023 meziročně vzrostly, a to o 5,0 %.

Trendy v oblasti nemovitostí⁹

(a) Trendy v oblasti trhu rezidenčního bydlení

Rok 2024 přinesl postupnou stabilizaci rezidenčního trhu nemovitostí v České republice. Po předchozích letech ekonomické nejistoty došlo k obnovení důvěry spotřebitelů a nárůstu objemu hypotečních úvěrů, což se projevilo zvýšeným zájmem o koupi nemovitostí. Oživení trhu bylo podpořeno uvolněním hypotečních podmínek a poklesem úrokových sazeb pod hranici 5 %. Ceny bytů pokračovaly v růstu, přičemž největší nárůst byl zaznamenán v Praze, kde se průměrná cena prodaných nových bytů zvýšila o 10 % na 156.828 Kč/m². V regionech byl cenový růst mírnější, ale stále stabilní. Struktura kupujících se proměnila, přičemž roste podíl zahraničních investorů a institucionálních subjektů nakupujících byty pro nájemní bydlení.

Vysoká poptávka byla však nadále omezována pomalým povolovacím procesem a rostoucími stavebními náklady. Zásadním problémem zůstává nízká flexibilita nabídky, zejména v Praze, kde dlouhodobý deficit bytů brání vyrovnaní poptávky a nabídky.

Predikce na rok 2025 naznačují pokračující růst cen nemovitostí v důsledku omezující legislativy a poptávkových tlaků. Očekává se také další snižování úrokových sazeb, což může stimulovat trh k dalšímu růstu. Nadále však bude zásadní otázkou, zda se podaří zrychlit povolovací procesy a podpořit výstavbu nových bytů, aby byl trh udržitelnější.

Rezidenční trh v roce 2024 byl ovlivněn širšími makroekonomickými faktory, zejména vývojem úrokových sazeb, inflací a také behaviorálními faktory. Růst reálných příjmů domácností a postupné uvolňování měnové politiky podpořily poptávku po bydlení, zatímco přetrvávající problémy v povolovacím procesu a vysoké náklady na stavební materiály nadále brzdily růst nabídky.

Důležitou roli sehrála také pokračující migrace do velkých měst, zejména Prahy a Brna, kde se dlouhodobě projevuje nedostatek dostupného bydlení. Jen do 4. čtvrtletí 2024 zajistila migrace v hlavním městě přírůstek zhruba 8 000 obyvatel. Dynamika trhu byla rovněž ovlivněna globálními faktory, jako je vývoj německé ekonomiky a stabilizace energetických trhů, které měly přímý dopad na náklady developerů i dostupnost hypotečního financování.

V roce 2024 poskytly banky a stavební spořitelny nové hypoteční úvěry v hodnotě 228 miliard Kč, což představovalo meziroční nárůst o 83 %. Spolu s refinancovanými úvěry ve výši 47 miliard Kč dosáhl celkový objem hypotečního trhu 275 miliard Kč, což znamenalo výrazný nárůst oproti 150 miliardám v roce 2023.

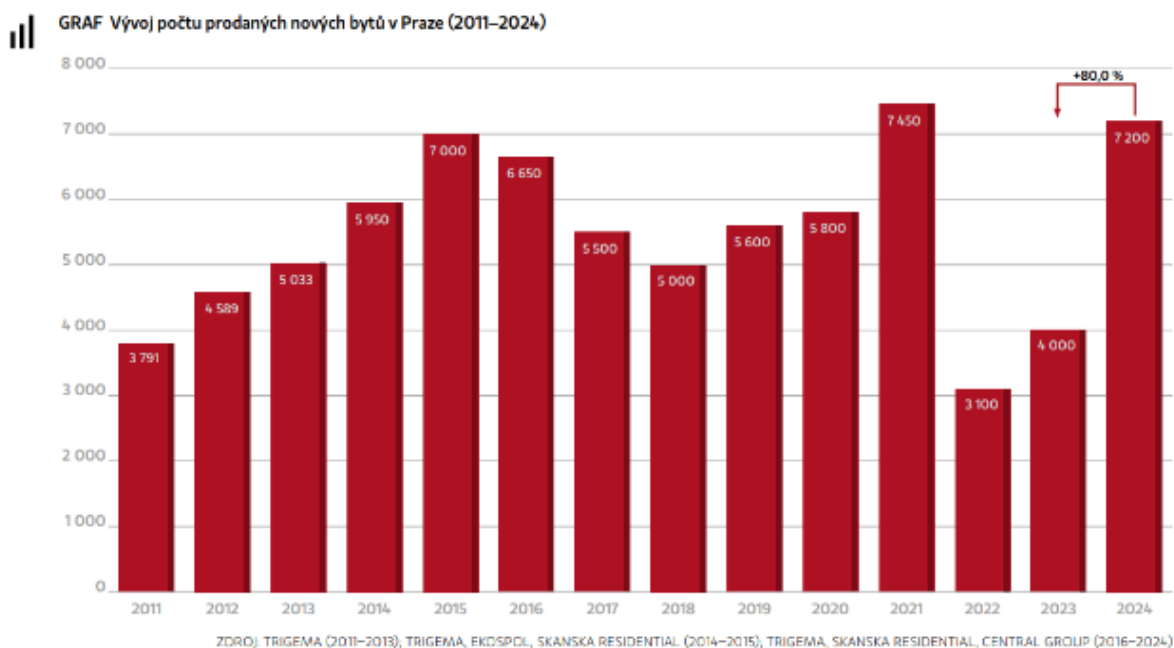
I po zohlednění růstu cen nemovitostí byl reálný růst trhu stále velmi silný. Počet nových hypoték v roce 2024 vzrostl o 53 % na 62 tisíc a průměrná výše hypotéky vzrostla o 20 % na 3,7 milionu Kč. Tento růst byl způsoben několika faktory. Klíčovým impulsem bylo postupné snižování úrokových sazeb, které v roce 2023 dosahovaly vrcholných hodnot nad úrovní 6 %, zatímco na konci roku 2024 se dostaly pod hranici 5 %. Tento pokles výrazně zvýšil dostupnost hypotečních úvěrů a vedl k postupnému návratu kupujících na trh. Dalším významným faktorem bylo uvolnění některých restrikcí ze strany České národní banky, které v minulých letech limitovaly dostupnost hypoték především pro mladé kupující a nízkopříjmové domácnosti. Zmírnění pravidel pro posuzování příjmů a zadlužení žadatelů umožnilo širší skupině zájemců dosáhnout na hypoteční financování.

V posledním desetiletí prošla nabídka nových bytů v Praze významnou proměnou, která reflektuje změny

⁹ Není-li uvedeno jinak, zdroj pro tvrzení obsažená v tomto oddíle je Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí – Trend report 2025, dostupné zde: https://artn.cz/wp-content/uploads/2025/03/TrendReport-2025_web.pdf.

v dostupnosti bydlení, stavebních nákladech i preferencích kupujících. Průměrná výměra nabízených bytů dosáhla svého vrcholu v roce 2016, kdy činila 84 m², avšak od té doby systematicky klesala. V roce 2024 se průměrná velikost nabízených bytů pohybovala okolo 63 m², což znamená pokles o 21 m² během osmi let. Tato změna odpovídá zmenšení dispozice o jednu místnost.

Podobný trend je patrný i v segmentu prodaných bytů, kde došlo během posledních pěti let ke snížení průměrné výměry o 5 m². Tento posun je důsledkem kombinace několika faktorů: rostoucího tlaku na dostupnost bydlení, změny preferencí domácností, které častěji volí menší byty kvůli nižším provozním nákladům, a adaptace developerů na nové tržní podmínky. Současný trend naznačuje, že poptávka po efektivně využitelných menších bytech bude i nadále pokračovat, přičemž klíčovou výzvou zůstává zachování kvality bydlení a funkčního dispozičního řešení.



V roce 2025 se očekává pokračující oživení evropského realitního trhu, podpořené stabilizací ekonomiky a klesajícími úrokovými sazbami. Podle dostupných analýz by průměrné ceny nemovitostí v Evropě mohly do konce roku 2025 vzrůst o přibližně 4 %, přičemž růst bude tažen zejména rezidenčním sektorem. Český realitní trh by měl následovat tento trend, přičemž poptávka po nemovitostech zůstane silná a povede k dalšímu růstu cen.

Přestože je pravděpodobné, že úrokové sazby budou klesat, stále se očekává, že hypotéky zůstanou relativně drahé ve srovnání s obdobím před rokem 2022. Z toho důvodu mohou domácnosti i nadále čelit vyšším splátkám a snižující se dostupnosti vlastního bydlení. Budoucí vývoj realitního trhu bude proto záviset nejen na politice centrální banky a hypotečních institucí, ale také na regulačních opatřeních v oblasti výstavby a urbanistického rozvoje.

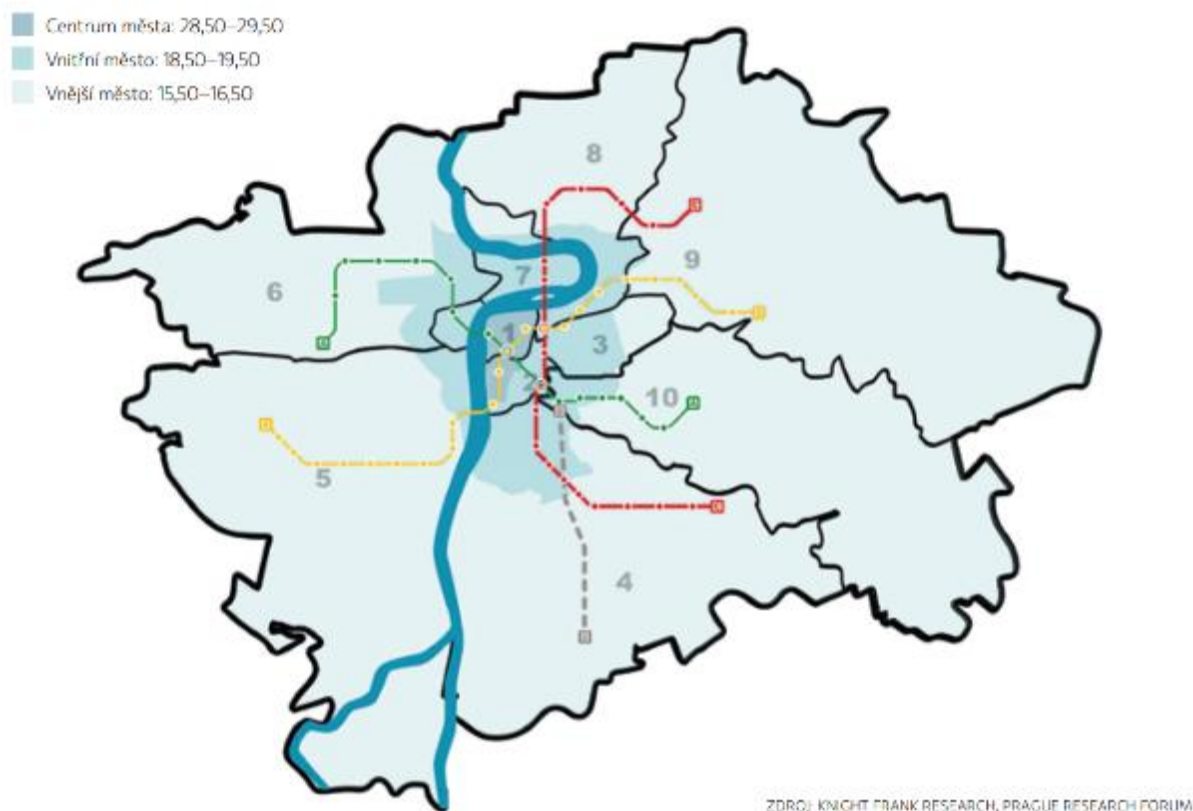
(b) Trendy v oblasti trhu administrativních nemovitostí

V roce 2025 by mělo být dokončeno jen necelých 25.000 m², což bude historicky nejnižší nová nabídka zaznamenaná na pražském trhu. Mezi projekty s dokončením v roce 2025 patří PernerKa (9.300 m²), 1. fáze E-Factory v Praze 9 (8.700 m²) a dále dvě rekonstrukce, projekt NR7 (4.500 m²) a VN62 (2.100 m²). V roce 2026 by na trh mělo být dodáno dalších pouze 50.500 m².

Vedle výše nájemného rostou také provozní náklady na kanceláře. Ty mohou tvořit i poměrně výraznou část celkových nákladů. Aktuálně se servisní poplatky pohybují u moderních kancelářských budov ve výši 4–5,50 EUR/m² a měsíc, to při dosahovaném nájemném 18,50 EUR/m² představuje cirká 22–30 % celkových nákladů. Vedle růstu nájemného lze vidět také velmi výrazný nárůst nákladů na vybavení kancelářských prostor. Zatímco dříve se pohybovaly kolem 400 EUR/m² a pronajímatelé byli ochotni pokrýt až 50 % této částky, v současnosti se náklady na vybavení vyšplhaly až na 1.200 EUR/m². Pronajímatelé nájemcům poskytují pobídky při sjednání nájemného ve formě nájemních prázdnin a příspěvků na vybavení prostor. Standardně u novostaveb a prvotřídních kanceláří třídy A při sjednání pětiletých nájemních smluv se výše pobídek pohybuje kolem 5–7 měsíců, příspěvky na vybavení prostor pak u „áčkových“ prostor dosahují 150–250 EUR/m². Podíl pobídek tak klesl při současném

nárůstu nájemného na cirká 20–30 %. Standard pronajímatele zahrnuje technologie, kompletní vybavení toalet, zvýšené podlahy, snížené stropy, vše ve variantě open-plan, v některých případech je rovněž zahrnut i koberec. Náklady na vybavení, které musí uhradit nájemce tak jsou velmi výrazné, proto mnoho nájemců spíše dává přednost přejednání nájemní smlouvy u stávajících budov před relokací, spojenou s vysokými náklady na vybavení.

SCHÉMA Nejvyšší dosahované nájemné v Praze (EUR /m²/měsíc)



Rostoucí nároky na kancelářské budovy klade nejen utužující se regulace ESG, ale také požadavky především korporátních nájemců a financujících bank, které již z velké míry nechtějí financovat budovy, jež náročné požadavky na plnění kritérií ESG nesplňují. Do roku 2030 budou muset být nové budovy v souladu s požadavky na nulovou spotřebu energie (tzv. „zero-emission buildings“). U stávajících budov se očekává postupná renovace, aby do roku 2033 dosáhly minimálně energetické třídy D. Nová výstavba se již realizuje téměř výhradně s těmi nejvyššími stupni certifikace zelených budov. Velkým výzvám s ohledem na zelený retrofitting tak budou čelit především některé starší objekty. V Praze je 31 % všech moderních kancelářských ploch třídy A a B starších než 20 let. Dalších 38 % kancelářských prostor je ve stáří 11–20 let. Tento věkový profil kanceláří bude v budoucnu vyvíjet tlak na zvýšení výdajů spojených s rekonstrukcemi a modernizacemi technologií. Cílem je zajistit splnění požadavků ESG. Výzvou bude také dosáhnout souladu s taxonomií EU.

(c) Stavebnictví a bytová výstavba v České republice

Stavební produkce byla v březnu 2025 meziměsíčně vyšší o 3,5 %, meziročně vzrostla o 12,1 %. Produkce v pozemním stavitelství se zvýšila o 10,4 % a inženýrské stavitelství meziročně vzrostlo o 16,2 %. Orientační hodnota staveb, na které bylo v březnu 2025 vydáno stavební povolení, dosáhla 41,2 mld. Kč a meziročně klesla o 37,2 %. V březnu 2025 byla zahájena výstavba 3.137 bytů a tento počet meziročně vzrostl o 15,9 % díky bytovým domům. Dokončeno bylo 3.699 bytů, což znamenalo meziroční růst o 44,7 % v důsledku dohrání dat za leden a únor.¹⁰

Nová bytová výstavba v rámci celé republiky je na nízké úrovni. Nepokrývá ani populační růst (z velké části způsobený migrací s okamžitou potřebou bydlení), ani základní obnovu stávajícího bytového fondu. Spolu s velkými krajskými městy se objevují obce jako Milovice, Chýně, Hostivice, Horoměřice, Nehvizdy, Jesenice,

¹⁰ Zdroj: Český statistický úřad – Stavebnictví - březen 2025, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/stavebnictvi-brezen-2025>

Vochov, apod., které dokládají stále probíhající suburbanizační proces pohybu obyvatel.

V ČR je cca 4,5 mil. obydlených bytů a jejich stáří přesahuje v průměru 52 let. Z níže uvedené tabulky o výstavbě vyplývá, že nová bytová výstavba u nás je zcela nedostatečná. Na předních místech se objevují i malé obce v suburbálním (předměstském) pásu velkých měst s velmi malými počty nových bytů, velká řada i větších měst prakticky nestaví.

Tabulka níže uvádí novou výstavbu v letech 2013–2023 ve městech a obcích s nejvyšší výstavbou:

Město	Počet	Město	Počet	Město	Počet	Město	Počet	Vybrané obce – doklady suburbanizace	
Praha	60 795	Zlín	1 623	Králov Dvůr	1 048	Břeclav	748	Rosice	640
Brno	14 549	Kladno	1 616	Znojmo	945	Poděbrady	734	Moravany	611
Plzeň	7 640	Jihlava	1 556	Frýdek-Místek	925	Cheb	722	Slavkov u Br.	608
Olomouc	5 759	Prostějov	1 534	Chýně	922	Havlíčkův Br.	695	Pohořelice	607
Ostrava	3 941	Opava	1 316	Mladá Boleslav	912	Hostivice	690	Vysoký Újezd	547
České Buděj.	3 327	Uherské Hr.	1 254	Haviřov	844	Horoměřice	681	Vochov	537
Pardubice	2 774	Beroun	1 203	Boskovice	819	Třinec	678	Unhošť	490
Hradec Král.	2 457	Karlovy Vary	1 060	Chrudim	811	Nehvizdy	677	Petřvald	477
Liberec	1 790	Brandýs n.L.-SB	1 054	Říčany	809	Jesenice	668	Přezletice	461
Milovice	1 776	Kolín	1 052	Ústí nad L.	778	Mělník	646		

ZDROJ: ČSÚ, ZPRACOVÁNO CEH A. S.

Vývoj rezidenčního trhu od roku 2011 potvrzuje úzkou vazbu mezi dostupností nových bytů a růstem cen. Do roku 2014 byly ceny bytů relativně stabilní, což bylo dáno rovnováhou mezi nabídkou a poptávkou. V letech 2014–2018 však došlo k výraznému převisu poptávky nad nabídkou, což vedlo k dynamickému růstu cen. Tento trend pokračoval i v období 2018–2019, avšak s pozvolnějším tempem, jelikož se na trh dostávalo více nových projektů.

V období 2020–2022 eskalovala poptávka, což vyvolalo další cenovou expanzi. V roce 2022 se však situace obrátila – nárůst nabídky a zpomalení poptávky vedly k mírné cenové korekci přibližně o 7 %. Tento pokles byl krátkodobý, protože v roce 2024 začala poptávka znovu převyšovat nabídku, což znovu nastartovalo růst cen.

Důvodem těchto cyklických změn je nejen ekonomický vývoj, ale také zdoluhavý povoloovací proces nové výstavby a omezená dostupnost pozemků. Nedostatečná výstavba nedokáže reagovat na zvýšenou poptávku, což dlouhodobě udržuje vysoké ceny nemovitostí.

9. Prognózy nebo odhad zisku

Emitent ani Ručitel neuveřejnili žádné prognózy ani odhady zisku.

10. Zájem osob zúčastněných na Emisi

Emitentovi není, vyjma zájmů společnosti J&T BANKA, která umisťuje Dluhopisy na trhu a která dále působí jako Agent pro zajištění, Administrátor a Kotační agent, znám žádný zájem osob zúčastněných vydávání Dluhopisů, který by byl pro vydávání Dluhopisů podstatný.

ADRESY

EMITENT

KKCG Real Estate Financing a.s.

Evropská 866/71
160 00 Praha 6
Česká republika

RUČITEL

KKCG Real Estate Group a.s.

Evropská 866/71
160 00 Praha 6
Česká republika

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.

Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

MANAŽER

J&T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

ADMINISTRÁTOR, PLATEBNÍ AGENT A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

J&T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a
186 00, Praha 8 - Karlín
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA

Allen Overy Shearman Sterling (Czech Republic) LLP, organizační složka

Karolinská 707/7
186 00 Praha 8
Česká republika

AUDITOR EMITENTA A RUČITELE

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

Hvězdova 1734/2c
140 00 Praha 4
Česká republika