

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ SPOLEČNOSTI

LeaseBack Invest s. r. o.

I.

Základní charakteristika dluhopisů

1.1. Emitent:

Emitentem dluhopisů je obchodní společnost LeaseBack Invest s. r. o., IČO: 073 77 703, se sídlem: Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn.: C 107836, LEI: 315700T18FBTLVN34157 (dále jen „Emitent“).

1.2. Název dluhopisů:

Název vydávaných dluhopisů je „Dluhopis LBI I“ (dále jen „Dluhopisy“, potažmo jeden kus jen „Dluhopis“). Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo mnohostranném obchodním systému. Dluhopisům bude přidělen.

1.3. Druh dluhopisů:

Dluhopisy jsou prvními dluhopisy svého druhu emitovanými Emitentem.

1.4. Podoba a forma dluhopisů:

Dluhopisy jsou vydávány jako listinné cenné papíry a jsou cennými papíry na řad.

1.5. Číselné označení dluhopisů:

Jednotlivé dluhopisy budou označeny pořadovými čísly 1 (jedna) až 250 (dvě stě padesát).

1.6. Jmenovitá hodnota dluhopisů:

Dluhopis má jmenovitou hodnotu 100.000 Kč (jedno sto tisíc korun českých) jako dlužnou částku. Předpokládaná hodnota celé emise Dluhopisů je 25.000.000 Kč (dvacet pět milionů korun českých). Dluhopisy mohou být emitentem vydány v menším objemu v souladu s ustanovením § 7 odst. 1. písm. a) zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dál jen „zákon o dluhopisech“), nikoliv však v objemu větším.

1.7. Emisní kurz dluhopisů:

Emisní kurz jednoho Dluhopisu k datu emise je roven nominální hodnotě Dluhopisu, tedy 100.000 Kč (jedno sto tisíc korun českých).

1.8. Účel emise

Emitent emituje Dluhopisy zejména za účelem zajištění financování nákupu nemovitých věcí a nákladů na aktivity spojené s takovým nákupem, správou nemovitých věcí a jejich prodejem. Emitent je však oprávněn využít peníze získané emisí Dluhopisů i jinak, čímž však nejsou dotčena ustanovení emisních podmínek o zajištění Dluhopisů.

1.9. Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta ani Dluhopisů (rating) nebylo provedeno.

1.10. Hromadná listina

Dluhopisy mohou být nahrazeny hromadnými listinami. Vlastník Dluhopisů je oprávněn požádat Emitenta o výměnu jím vlastněných Dluhopisů za hromadnou listinu (hromadný dluhopis) písemnou žádostí adresovanou Emitentovi. Emitent na základě této žádosti sdělí vlastníkovvi Dluhopisů termín a místo výměny Dluhopisů a dále náklady na výměnu Dluhopisů, které uhradí vlastník Dluhopisů.

II.

Emise dluhopisů

2.1. Datum emise:

Datum emise je 1. 6. 2021. Dluhopisy mohou být vydány jednorázově k datu emise nebo kdykoli v průběhu emisní lhůty, která skončí 31. 5. 2024. Emitent je oprávněn emisní lhůtu ukončit i dříve.

2.2. Upisování dluhopisů:

Dluhopisy budou nabídnuty k upisování a prvotnímu nabytí fyzickým a právnickým osobám na území České republiky.

Dluhopisy Emitenta mohou být veřejně nabízeny bez zpracování a schválení prospektu Českou národní bankou na základě výjimky uvedené čl. 1 odst. 3. nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017, když celková hodnota protiplnění za úpis Dluhopisů je nižší než částka 1.000.000 EUR. Tato částka se vypočítává za cenné papíry nabízené ve všech členských státech Evropské unie v průběhu 12 měsíců.

O upsání Dluhopisu bude sepsána mezi Emitentem a upisovatelem Dluhopisu smlouva o úpisu, podle níž se upisovatel zaváže do 5 dnů ode dne uzavření smlouvy splatit emisní kurz ve prospěch účtu Emitenta uvedeného ve smlouvě o úpisu a Emitent se zaváže předat upisovateli příslušný počet kusů upsaných Dluhopisů.

Dluhopisy se se upisují na adrese Žampachova 1729/12, 613 00 Brno, kde budou také investorům osobně předány po předložení potvrzení o zaplacení částky emisního kursu na bankovní účet Emitenta. Předání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent.

2.3. Splacení emisního kursu:

Upisovatel Dluhopisu (Dluhopisů) bude povinen splatit emisní kurz ve lhůtě 5 dnů od data uzavření smlouvy o úpisu mezi Emitentem a upisovatelem, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet emitenta uvedený ve smlouvě o úpisu. V případě prodloužení upisovatel Dluhopisu se splacením emisního kursu delším jak 3 dny zaniká smlouva o úpisu a povinnost Emitenta vydat upisovateli Dluhopisy.

Splatí-li upisovatel jen částečně emisní kurz jím upsaných Dluhopisů, zanikne smlouva o úpisu a povinnost Emitenta vydat upisovateli Dluhopisy pouze v rozsahu Dluhopisů, jejichž emisní kurz upisovatel nesplatil zcela. Uhrazenou částku v rozsahu, v jakém převýšila platba upisovatele výši emisního kursu zcela splacených Dluhopisů, je Emitent povinen vrátit ve prospěch účtu, z něž byla připsána na účet Emitenta.

III.

Výnos dluhopisů

3.1. Výnos dluhopisů:

Každý jeden Dluhopis je úročen pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,75 % ročně od data upsání do splacení každého jednoho Dluhopisu ze jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Úrokové výnosy bude Emitent vyplácet kvartálně, a to vždy k datu 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 31. 12. příslušného roku až do splacení Dluhopisu. Úrokový výnos se počítá na základě úrokové konvence „BC K Standard 30E/360, tj. podílu počtu dní, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech). Poměrná část úrokového výnosu je do ceny Dluhopisu započítávána od data emise a je ponížena o již vyplacené výnosy v minulých

kvartálech. Emitent vylučuje možnost oddělit právo na vyplacení výnosu Dluhopisu od Dluhopisu ve smyslu ustanovení § 18 zákona o dluhopisech.

3.2. Způsob a místo výplaty výnosu dluhopisů:

Rozhodné dny pro výplatu kvartálního výnosu z Dluhopisu jsou 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 31. 12. příslušného roku. Úrokový výnos obdrží vždy taková osoba, která je vlastníkem Dluhopisu v těchto rozhodných dnech. Výplata výnosu z Dluhopisů bude splacena bezhotovostním převodem na účet vlastníka Dluhopisu, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od data výplaty kvartálního výnosu uvedeného v emisních podmínkách v čl. 3.2.

Vlastník Dluhopisu je povinen písemně sdělit Emitentovi při předložení Dluhopisu svůj bankovní účet a případné změny účtu písemně oznámit Emitentovi nejpozději do 3 dnů od provedení této změny. V případě, že den výplaty připadne na den, který není pracovní den, je dnem výplaty následující pracovní den, bez nároku za výnos za toto odsunutí platby. Výplatou se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu Emitenta.

IV.

Zajištění dluhopisů

4.1. Zajištění dluhopisů

Všechny Dluhopisy, s výjimkou vlastních Dluhopisů po dobu jejich vlastnění Emitentem, budou zajištěny zástavními právy vázajícími na nemovitých věcech vlastněných Emitentem. Emitent se zavazuje zajistit Dluhopisy zástavními právy k nemovitým věcem v takovém rozsahu, aby se součet cen takových nemovitých věcí, za které koupil, či vydražil Emitent nemovité věci, rovnal, či převyšoval součet jmenovitých hodnot upsaných Dluhopisů po odečtení vlastních Dluhopisů, tedy těch Dluhopisů, které vlastní v dané době Emitent. Vzor smlouvy o zřízení zástavního práva je přílohou č. 1 těchto emisních podmínek.

Emitent je oprávněn kdykoliv požadovat zrušení zástavních práv na nemovitých věcech v takovém rozsahu, v jakém by jejich nákupní cena převyšovala souhrnnou jmenovitou hodnotu všech Dluhopisů po odečtení jmenovité hodnoty vlastních Dluhopisů. Popřípadě je Emitent oprávněn nahradit zástavní právo k nemovité věci jiným zástavním právem k jiné nemovité věci, či více nemovitým věcem o stejné, či vyšší nákupní ceně.

Emitent je povinen poskytnout k zajištění Dluhopisů nemovité věci v míře odpovídající tomuto článku a udržovat míru zajištění v odpovídající výši po celou dobu od tohoto data až do úplného splacení Dluhopisů. Za porušení této povinnosti Emitenta se nepovažuje, pokud míra zajištění Dluhopisů krátkodobě poklesne, zejména v důsledku výměna zastavených nemovitých věcí, ne však po delší jak 3 měsíců.

V případě porušení povinnosti udržovat zajištění Dluhopisů dle tohoto ustanovení je schůze vlastníků Dluhopisů oprávněna rozhodnout o zesplatnění Dluhopisů.

V případě porušení povinnosti udržovat zajištění Dluhopisů dle tohoto ustanovení je Emitent povinen zaplatit smluvní pokutu vlastníkům Dluhopisů ve výši 0,05 % denně z jmenovité hodnoty každého Dluhopisu od prvního dne prodlení do odstranění porušení povinnosti, či zaplacení Dluhopisů. V takovém případě vznikne každému jednomu vlastníku Dluhopisů nárok na zaplacení smluvní pokuty 0,05 % ze souhrnné jmenovité hodnoty jím vlastněných Dluhopisů.

V případě uspokojování pohledávek z Dluhopisů z jejich zajištění budou všechny Dluhopisy uspokojovány ve stejné míře, tj. výtěžek ze zpeněžení zajištění bude rozdělen rovnoměrně na všechny jednotlivé Dluhopisy, s výjimkou vlastních Dluhopisů.

Zajištění Dluhopisů výše uvedeným způsobem lze nahradit, či doplnit i zajištěním zástavními právy zřízenými třetí osobou k jejím nemovitým věcem ve prospěch Agenty, resp. k zajištění Dluhopisů. V takovém případě se cena nemovité věci pro zjištění sjednané míry zajištění zjistí buď na základě nabývacího titulu k dané nemovité věci a kupní ceny v takovém titulu obsažené, ne starší jak 6 měsíců, či na základě znaleckého posudku rovněž ne staršího jak 6 měsíců. V případě zajištění Dluhopisů třetí osobou se použije vzor zástavní smlouvy obdobně a veškeré náklady na takové zajištění ponese Emitent.

4.2. Agent pro zajištění

Emitent určil pro výkon funkce agenta pro zajištění dle ustanovení § 20 zákona o dluhopisech společnost Bond Security Agent s.r.o., IČO 10883797, se sídlem Žampachova 1729/12, Černá Pole, 613 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 123422 (dále jen „Agent“), která je zejména povinna zastupovat věřitele – vlastníky Dluhopisů při uzavírání zástavních smluv s Emitentem, dohlížet na trvání zástavních práv, vzdávat se zástavních práv v případě jejich nahrazení jiným zástavním právem či v jiných případech předpokládaných těmito emisními podmínkami a případně vykonávat zástavní práva a zastupovat věřitele k maximální možné míře uspokojení vlastníků Dluhopisů.

Agent je povinen vykonávat svou funkci s odbornou péčí tak, aby byla v maximální možné míře chráněna práva vlastníků Dluhopisů. Agent je oprávněn při výkonu funkce využít služeb třetích osob, přičemž odpovídá zejména za volbu takových osob a jejich odbornost. Agent není povinen nechávat oceňovat nemovité věci představující předmět zástavních práv, ledaže to bude nutné při jejich zpeněžení.

Práva a povinnosti Agenty a jeho odměnu upravuje zejména smlouva uzavřená mezi Agentem a Emitentem, která je přílohou č. 2 těchto emisních podmínek.

Agent je oprávněn svolat schůzi vlastníků Dluhopisů, zejména za účelem získání pokynu k realizaci zajištění.

Zjistí-li Agent, že je dlouhodobě, minimálně po dobu 3 měsíců, míra zajištění Dluhopisů nižší, než jakou předpokládají Emisní podmínky, je oprávněn a povinen svolat schůzi vlastníků Dluhopisů, která projedná řešení nastalé situace a která může rozhodnout o předčasném zesplatnění Dluhopisů. Agent je oprávněn schůzi vlastníků nesvolat, či odvolat, napraví-li Emitent bez zbytečného odkladu nedostatky zajištění Dluhopisů.

Emitent je povinen poskytovat Agentovi přístup do seznamu vlastníků Dluhopisů. Poruší-li Emitent tuto svou povinnost, je Agent oprávněn vést si vlastní evidenci vlastníků Dluhopisů a za oprávněné osoby vůči němu, coby vlastníky Dluhopisů, může Agent považovat i takové osoby, které sice nebudou vedeny v seznamu vlastníků Dluhopisů, ale které se prokážou jako vlastníci Dluhopisů.

Agent je povinen v případě podnětu ze strany kteréhokoliv z vlastníků Dluhopisů prověřit, zda není Emitent v prodlení s plněním svých povinností, a v případě zjištění prodlení Emitenta zahájit kroky vedoucí ke zpeněžení zajištění a uspokojení vlastníků Dluhopisů, zejména v souladu se smlouvou o výkonu funkce agenta pro zajištění.

4.3. Změna agenta

Změna Agenty je možná na základě rozhodnutí schůze vlastníků Dluhopisů, přičemž pro přijetí rozhodnutí o změně Agenty je nutné současné přijetí rozhodnutí o volbě nového Agenty a nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků Dluhopisů.

Pokud by Agent zanikl, či jinak objektivně nebyl schopen vykonávat funkci Agentu, je Emitent povinen svolat schůzi vlastníků Dluhopisů, na jejímž pořadu bude hlasování o volbě nového agenta pro zajištění Dluhopisů a zároveň navrhnout osobu nového agenta pro zajištění. Vlastníci Dluhopisů jsou oprávněni vznést protinávrhy. Pro přijetí rozhodnutí o volbě nového agenta pro zajištění v případě nemožnosti výkonu funkce dosavadním agentem pro zajištění postačí prostá většina hlasů vlastníků Dluhopisů přítomných na schůzi vlastníků Dluhopisů.

V případě změny agenta pro zajištění náleží novému agentovi odměna dle smlouvy uzavřené mezi Emitentem a dosavadním agentem, přičemž tím není dotčen nárok dosavadního agenta pro zajištění na již poskytnutou odměnu a v tomto rozsahu nevzniká novému agentovi nárok na odměnu.

V.

Zdanění výnosu dluhopisů

5.1. Výnos dluhopisů:

Podle právních předpisů České republiky splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatky budou vyžadovány příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto emisních podmínek bude z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), vybírána česká daň srážkou u zdroje, přičemž sazba takovéto daně je 15 %. Podle právní úpravy účinné ke dni těchto emisních podmínek platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob. V případě úrokových příjmů realizovaných českým daňovým nerezidentem je nutné přihlídnout ke smlouvě o zamezení dvojího zdanění, je-li sjednána.

VI.

Splacení dluhopisů

6.1. Datum splatnosti dluhopisů:

Jmenovitá hodnota Dluhopisu jako dlužná částka bude splacena k datu splatnosti Dluhopisu, jímž je 31. 5. 2026, nedojde-li ke skutečným, s nimiž zákona či tyto emisní podmínky spojují jiné datum splatnosti.

6.2. Předčasné splacení dluhopisů:

Emitent má právo podle své úvahy zcela nebo zčásti, popřípadě i po částech, splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, spolu s poměrným úrokovým výnosem k takovým Dluhopisům narostlým, a to ke kterémukoliv datu. Emitent toto rozhodnutí oznámí vlastníkům Dluhopisů nejpozději 15 dní před datem předčasného splacení. Pro splacení dluhopisů pak platí čl. 5.3. těchto emisních podmínek.

Vlastník Dluhopisu má právo žádat splacení Dluhopisu před datem splatnosti uvedeným v čl. 5.1. těchto emisních podmínek po uplynutí 2 let od data úpisu Dluhopisů. Vlastník Dluhopisů může požádat o takové předčasné splacení Dluhopisu písemnou žádostí adresovanou Emitentovi, ve které uvede minimálně

vlastní identifikaci, počet kusů Dluhopisů, jejich číselná označení a číslo účtu pro zaplacení. Na základě žádosti bude mezi vlastníkem Dluhopisu a Emitentem dohodnut termín protokolárního předání Dluhopisu Emitentovi. V případě předčasného splacení Dluhopisu či Dluhopisů na základě žádosti vlastníka Dluhopisu splatí Emitent vlastníkově Dluhopisu částku rovnající se jmenovité hodnotě Dluhopisu či Dluhopisů vlastníka společně s úrokovým výnosem vzešlým do data doručení žádosti vlastníka Dluhopisu, to celé poníženo o 5 %, coby poplatek za předčasné splacení, do 3 dnů ode dne vrácení Dluhopisu Emitentovi ve prospěch účtu uvedeného vlastníkem Dluhopisu do protokolu při předání Dluhopisu, nejdříve však do 3 měsíců ode dne doručení žádosti o předčasné splacení Dluhopisu Emitentovi.

6.3. Způsob a místo splacení dluhopisů:

Dluhopisy budou splaceny ve jmenovité hodnotě ke dni 31. 5. 2026. Tímto dnem končí úročení Dluhopisů. Jmenovitá hodnota Dluhopisu spolu s posledním úrokovým výnosem bude vyplacena vlastníkově Dluhopisu zapsanému v seznamu vlastníků Dluhopisů ke dni 31. 5. 2026.

Případně-li den splátky Dluhopisu na den, který není pracovním dnem, bude výplata provedena první následující pracovní den bez nároku na výnos za toto odsunutí platby. Výplata jmenovité hodnoty Dluhopisu bude splacena bezhotovostním převodem na účet vlastníka Dluhopisu. Vlastník Dluhopisu je povinen písemně sdělit Emitentovi při předložení Dluhopisu svůj bankovní účet a případné změny účtu písemně oznámit Emitentovi nejpozději do 3 dnů od provedení této změny. V případě, že den výplaty připadne na den, který není pracovní den, je dnem výplaty následující pracovní den, bez nároku za výnos za toto odsunutí platby. Výplatou se rozumí odepsání peněžní částky z bankovního účtu Emitenta.

6.4. Měna splacení dluhopisů:

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

6.5. Právo emitenta nakupovat dluhopisy:

Emitent může kdykoli Dluhopisy odkupovat na trhu za jakoukoli cenu. Dluhopisy odkoupené Emitentem, tj. vlastní dluhopisy, nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy zcizit podle vlastního uvážení.

VII.

Identifikace osob, které se podílí na zabezpečení vydání dluhopisů, splacení dluhopisů a na vyplacení výnosu dluhopisů, s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech

7.1. Prohlášení emitenta:

Emitent tímto prohlašuje, že veškeré činnosti spojené s vydáním Dluhopisů, splacením Dluhopisů a s vyplacením výnosu z Dluhopisů zabezpečuje samotný emitent s výjimkou agenta pro zajištění.

VIII.

Schůze vlastníků dluhopisů

8.1. Oznámení o konání schůze vlastníků dluhopisů:

Emitent oznámí konání schůze vlastníků ve lhůtě nejméně 30 dnů přede dnem jejího konání, uveřejněním oznámení způsobem dle čl. 9.1. těchto emisních podmínek.

Jiný svolavatel oznámí konání schůze vlastníků oznámením zveřejněným v deníku Hospodářské noviny, dojde-li k zániku deníku Hospodářské noviny, bude oznámení zveřejněno v deníku MF DNES. Jiný svolavatel je současně povinen doručit Emitentovi nejpozději 30 dnů přede dnem konání schůze

vlastníků oznámení o konání této schůze s výzvou, aby toto oznámení zveřejnil způsobem dle čl. 9.1. těchto emisních podmínek.

V případě svolání schůze vlastníků Dluhopisů Agentem je Agent oprávněn svolat schůzi vlastníků Dluhopisů i oznámením zasláným vlastníkům Dluhopisů na jejich emailové adresy uvedené v seznamu vlastníků Dluhopisů, či oznámením na webových stránkách, pokud o nich bude dříve vlastníky Dluhopisů informovat.

8.2. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků dluhopisů:

Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků je den konání schůze vlastníků Dluhopisů.

IX.

Způsob uveřejňování a zpřístupňování dalších informací o dluhopisech

9.1. Způsob uveřejňování:

Informace a údaje o Dluhopisech budou zpřístupňovány a uveřejňovány na webové stránce Emitenta, ke dni vydání těchto podmínek na webové adrese www.leaseback.cz, nestanoví-li právní předpis jiný způsob uveřejnění a zpřístupnění. Agent pro zajištění je rovněž oprávněn oznámit emailem na emailové adresy vlastníků Dluhopisů evidované v seznamu vlastníků Dluhopisů, že bude pro účely oznamování vlastníkům Dluhopisů užívat webových stránek s uvedením jejich adresy.

9.2. Emisní podmínky:

Tyto emisní podmínky jsou v tištěné formě zpřístupněny v sídle Emitenta a na webových stránkách Emitenta.

X.

Závěrečná ustanovení

10.1. Závazek emitenta:

Emitent se zavazuje, že zabezpečí výplatu úrokových výnosů z Dluhopisů a splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů jejich vlastníkům podle těchto emisních podmínek. Dluhopisy jsou přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta, které jsou na stejné úrovni se všemi ostatními existujícími i budoucími přímými, nepodmíněnými a nepodřízenými závazky Emitenta.

10.2. Překlad emisních podmínek:

Tyto emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi emisních podmínek, bude rozhodující verze česká.

10.3. Promlčení:

Veškerá práva spojená s dluhopisy se ve smyslu ustanovení § 42 zákona o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, promlčují uplynutím deseti let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

10.4. Přílohy:

1. Vzor smlouvy o zřízení zástavního práva
2. Smlouva o zajištění uzavřená mezi Agentem a Emitentem



za LeaseBack Invest s.r.o.
Bc. Aleš Douda
Jednatel



za LeaseBack Invest s.r.o.
Daniel Škoumal
jednatel



za LeaseBack Invest s.r.o.
Mgr. Aleš Wolf
jednatel

Obchodní společnost

Bond Security Agent s.r.o., IČO 108 83 797,

se sídlem: Žampachova 1729/12, Černá Pole, 613 00 Brno,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu C, vložce 123422,

zastoupená Mgr. Janem Konečným, jednatelem,

jako zástavní věřitel (dále jen „*Zástavní věřitel*“),

a

obchodní společnost

LeaseBack Invest s. r. o., IČO: 073 77 703,

se sídlem: Příkop 838/6, Zábřovice, 602 00 Brno,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu C, vložce 107836,

zastoupená jednatelem,

jako zástavce a zástavní dlužník (dále jen „*Zástavce*“ nebo „*Zástavní dlužník*“),

Spolu (*Zástavní věřitel* a *Zástavce* dále společně také jen „*Smluvní strany*“) níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají ve smyslu ust. § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“), tuto

SMLOUVU O ZŘÍZENÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

(dále jen „*tato smlouva*“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Zástavní věřitel uzavírá tuto smlouvu jako agent pro zajištění ve smyslu ust. § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*zákon o dluhopisech*“), tedy vlastním jménem ve prospěch oprávněných osob, vlastníků dluhopisů emitovaných Zástavcem, název Dluhopis LBI I, ISIN, jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu 100.000,- Kč, úrokový výnos 5,75 % p. a., splatných 31. 5. 2026, maximální objem emise 25.000.000,- Kč (dále jen „*Dluhopisy*“).
- 1.2. Zajištění Dluhopisů je předpokládáno jejich emisními podmínkami, a proto uzavírají Smluvní strany tuto smlouvu.

II.

Předmět zástavy

- 2.1. Zástavce prohlašuje, že je vlastníkem nemovitých věci:
..... (dále společně jen jako „*Zástava*“).

III.

Předmět smlouvy

- 3.1. Předmětem této smlouvy je zřízení zástavního práva k zajištění veškerých peněžitých dluhů Zástavce z Dluhopisů, na zaplacení jistiny z upsaných Dluhopisů až do výše 25.000.000,- Kč a na zaplacení veškerého příslušenství, zejména pak úroků z Dluhopisů a nákladů na realizaci zástavního práva dle této smlouvy, vůči vlastníků Dluhopisů, v jejichž prospěch Zástavní věřitel uzavírá tuto smlouvu.
- 3.2. Zástavní věřitel shora uvedené Nemovitosti do zástavy přijímá (dále také jen „*Zástava*“).

IV.

Prohlášení Zástavního dlužníka

- 4.1. Zástavní dlužník prohlašuje, že:
 - a) je výlučným vlastníkem Zástavy a neexistuje žádná skutečnost, například soudní či jiný spor, která by mohla ohrozit právní postavení Zástavního dlužníka jako majitele Zástavy a podle nejlepšího

vědomí Zástavního dlužníka se nelze domnívat, že by jeho majetková práva k zástavě měla či mohla být jinak zpochybněna;

- b) uzavření této smlouvy není v rozporu s žádnou smlouvou, dohodou ani jiným ujednáním, závazkem či dluhem, kterým je Zástavní dlužník vázán nebo jehož je účastníkem a Zástavní dlužník má k podpisu této smlouvy veškeré souhlasy a povolení, pokud jsou vyžadována.
- 4.2. Zástavní dlužník dále prohlašuje a ujišťuje Zástavního věřitele, že jeho prohlášení a ujištění, uvedená v této smlouvě, jsou v celém jejich rozsahu pravdivá, úplná a přesná. Zástavní dlužník je srozuměn s tím, že Zástavní věřitel při uzavření této smlouvy vychází z prohlášení, ujištění a informací poskytnutých mu Zástavním dlužníkem a tyto jsou pro Zástavního věřitele rozhodující.

V.

Práva a povinnosti Zástavního dlužníka

- 5.1. Zástavní dlužník se zavazuje:
- a) v případě nutnosti podat opravný nebo opakovaný návrh na vklad zástavního práva zřízeného touto smlouvou do katastru nemovitostí, poskytnout k tomu Zástavnímu věřiteli veškerou součinnost;
 - b) že po dobu trvání této smlouvy nezajistí zástavním právem zřízeným k Zástavě ve výhodnějším pořadí nový dluh ve smyslu ust. § 1384 občanského zákoníku;
 - c) že neumožní zápis nového zástavního práva na Zástavě namísto zástavního práva zřízeného touto smlouvou ve smyslu ust. § 1388 občanského zákoníku;
- 5.2. Zástavní dlužník není oprávněn nikterak trvalým způsobem snižovat hodnotu Zástavy a je povinen Zástavu opatřovat s péčí řádného hospodáře a Zástavu řádně pojistit pro případ pojistné události.

VI.

Vznik zástavního práva

- 6.1. Právní účinky vkladu zástavního práva k Zástavě nastávají vkladem do katastru nemovitostí.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí podá Zástavní věřitel
- 6.3. Náklady spojené s povolením vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí hradí Zástavní dlužník, a to zejména správní poplatek za vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

VII.

Povinnost Zástavního věřitele

- 7.1. V případě, že budou dluhy zajištěné zástavním právem dle této smlouvy uspokojeny, vydá o tom Zástavní věřitel Zástavnímu dlužníkovi písemné potvrzení.
- 7.2. Smluvní strany se dohodly, že o výmaz zástavního práva při jeho zániku nepožádá Zástavní věřitel. Zajištění výmazu zástavního práva je výhradně věcí Zástavního dlužníka, přičemž Zástavní věřitel se zavazuje mu k tomu poskytnout potřebnou součinnost.

VIII.

Realizace zástavy

- 8.1. V případě, že Zástavní dlužník nesplní své závazky, jejichž splnění je zajištěno zástavním právem zřízeným touto smlouvou, řádně a včas, je Zástavní věřitel oprávněn domáhat se své, zástavním právem zajištěné pohledávky ze zpeněžení zástavy.
- 8.2. Zástavu lze zpeněžit na návrh Zástavního věřitele ve veřejné dražbě, soudním prodejem zástavy nebo exekutorským prodejem zástavy. Výběr způsobu zpeněžení závisí výhradně na rozhodnutí Zástavního věřitele.
- 8.3. Zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě se řídí zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění. Zástavní věřitel je oprávněn uzavřít smlouvu o provedení dražby dražebníkem dle svého vlastního výběru. Zástavní věřitel může dle svého uvážení informovat veřejnost o konání veřejné dražby prostřednictvím sdělovacích prostředků, případně jiným vhodným způsobem.

- 8.4. Zpeněžení zástavy soudním prodejem zástavy se řídí příslušnými ustanoveními občanského soudního řádu.
- 8.5. Zpeněžení zástavy exekutorským prodejem zástavy se řídí příslušnými ustanoveními exekutorského řádu.
- 8.6. Započetí výkonu zástavního práva oznámí Zástavní věřitel v písemné formě Zástavci; v oznámení uvede, jak se ze zástavy uspokojí.
- 8.7. Zástavní věřitel podá Zástavci bez zbytečného odkladu po zpeněžení zástavy v písemné formě zprávu, ve které uvede údaje o prodeji zástavy a nákladech s ním spojených, jakož i o jiných nákladech, na jejichž náhradu má Zástavní věřitel právo, a o výtěžku z prodeje a jeho použití.

IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Náležitosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 9.2. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), neplatným, nezákonným či nevynutitelným, posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy podle nebo obdobně podle § 576 občanského zákoníku. Smluvní strany se tímto zavazují, že nahradí zdánlivé (nicotné), neplatné, nezákonné či nevynutitelné ustanovení ustanovením platným, zákonným a vynutitelným, které svým účelem, smyslem, obsahem a formou bude co možná nejvíce odpovídat nahrazenému ustanovení.
- 9.3. Tato smlouva:
- a) je vyhotovena ve 3 (třech) vyhotoveních s platností originálu, přičemž 1 (jedno) vyhotovení, které bude tvořit přílohu návrhu na vklad zástavního práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, obsahuje úředně ověřené podpisy smluvních stran;
 - b) se uzavírá v písemné formě a jakékoliv její změny či doplňky musí mít písemnou formu a musí být podepsané všemi smluvními stranami,
 - c) a její základní podmínky jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze Smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy;
 - d) obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy; žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran;
 - e) nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
- 9.4. Smluvní strany prohlašují, že jim je znám obsah smlouvy, že s ním souhlasí, a že tuto smlouvu uzavírají bez jakéhokoliv nátlaku nebo tísně a na důkaz své svobodné, vážné, určité a pravé vůle stvrzují tuto smlouvu svými vlastnoručními podpisy.

V Brně dne _____

V Brně dne _____

za **Bond Security Agent s.r.o**
Mgr. Jan Konečný, jednatel,

za **LeaseBack Invest s.r.o.**,

....., jednatel

....., jednatel

Obchodní společnost

Bond Security Agent s.r.o., IČO 108 83 797,

se sídlem: Žampachova 1729/12, Černá Pole, 613 00 Brno,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu C, vložce 123422,

zastoupená Mgr. Janem Konečným, jednatelem,

jako agent pro zajištění (dále jen „Agent“),

a

obchodní společnost

LeaseBack Invest s.r.o., IČO: 073 77 703,

se sídlem: Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu C, vložce 107836,

zastoupená Mgr. Alešem Wolfem, jednatelem,

jako emitent (dále jen „Emitent“),

spolu (Agent a Emitent společně dále také jen „Smluvní strany“) níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

SMLOUVU O VÝKONU FUNKCE AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

(dále jen „*tato smlouva*“)

I.

Účel a předmět smlouvy

- 1.1. Tato smlouva je uzavírána za účelem úpravy práv a povinností pro výkon funkce agenta pro zajištění ve smyslu ust. § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*zákon o dluhopisech*“).
- 1.2. Agent je určen v emisních podmínkách ze dne 1. 6. 2021 (dále jen „*Emisní podmínky*“) jako agent pro zajištění dluhopisů emitovaných Emitentem, název Dluhopis LBI I, jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu 100.000,- Kč, úrokový výnos 5,75 % p. a., splatných 31. 5. 2026 (dále jen „*Dluhopisy*“).
- 1.3. Předmětem této smlouvy je závazek Agentu vykonávat funkci agenta pro zajištění Dluhopisů a závazek Emitenta hradit odměnu Agentu a dále úprava dalších práv a povinností souvisejících s výkonem uvedené funkce.
- 1.4. Agent pro vyloučení pochybností uvádí, že ač je jeho jednatel advokátem, není předmětem této smlouvy poskytování právních služeb ve smyslu zákona o advokacii.

II.

Zřizování a správa zajištění

- 2.1. Agent pro zajištění se zavazuje vykonávat ve smyslu ust. § 20 a násl. zákona o dluhopisech a dále za podmínek předvídaných Emisními podmínkami funkci agenta pro zajištění Dluhopisů po celou dobu od jejich emise až po úplné splacení.
- 2.2. Agent je povinen zejména vlastním jménem ve prospěch vlastníků Dluhopisů (dále jen „*Oprávněné osoby*“) zřizovat a spravovat zajištění Dluhopisů, vykonávat práva věřitele a zástavního věřitele a v případě realizace zajištění Dluhopisů zajistit rozdělení a výplatu výtěžku Oprávněným osobám.
- 2.3. Emitent prohlašuje, že je dle Emisních podmínek povinen zajistit dluhy z Dluhopisů zástavními právy zřízenými k nemovitým věcem vlastněným Emitentem, jejichž součet kupních cen, za které je Emitent koupil (dále jen „*Kupní ceny*“), bude roven, či vyšší než souhrnná hodnota upsaných Dluhopisů po odečtení jmenovité hodnoty vlastních Dluhopisů. Výši Kupních cen je Emitent povinen Agentovi vždy doložit před uzavřením smlouvy o zastavení dané nemovité věci.

- 2.4. Za účelem zajištění Dluhopisů ve smyslu Emisních podmínek a ust. 2.3. tohoto článku se Emitent zavazuje Agentovi označovat nemovité věci vlastněné Emitentem vhodné k zajištění Dluhopisů zřízením zástavního práva.
- 2.5. Emitent je povinen zpřístupnit Agentovi seznam vlastníků Dluhopisů za účelem výkonu funkce a zároveň Agentu informovat o splacených Dluhopisech. Poruší-li Emitent povinnost zpřístupnit Agentovi seznam vlastníků Dluhopisů, je Agent oprávněn vést si vlastní evidenci vlastníků Dluhopisů – Oprávněných osob.
- 2.6. Agent je zejména povinen uzavírat s Emitentem smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem dle vzorové zástavní smlouvy (dále jen „Zástavní smlouva“), která tvoří přílohu Emisních podmínek, k zajištění Dluhopisů, a to vždy na výzvu Emitenta, a zajistit vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Správní poplatek za vkladové řízení vždy hradí Emitent. Agent není povinen nechávat nemovité věci oceňovat před ani po uzavření Zástavní smlouvy, ledaže to bude nutné při jejich zpeněžení.
- 2.7. Agent je povinen udržovat zástavní práva zřízená Zástavními smlouvami (dále jen „Zástavní práva“). Agent je oprávněn se vzdát Zástavních práv, či jejich části:
- a) v rozsahu, v jakém bude součet Kupních cen zastavených nemovitých věcí převyšovat souhrnnou jmenovitou hodnotu upsaných a nesplacených Dluhopisů po odečtení jmenovité hodnoty vlastních Dluhopisů;
 - b) budou-li Zástavní práva nahrazena novými Zástavními právy k nemovitým věcem s odpovídajícími Kupními cenami, přičemž Agent je oprávněn se vzdát Zástavního práva oproti písemnému příslibu Emitenta, ve kterém Emitent označí budoucí zástavu, k níž bude možné uzavřít Zástavní smlouvu do 20 dnů ode dne vzdání se staršího Zástavního práva.
- 2.8. Agent je povinen zajistit, aby každá jedna jím uzavíraná Zástavní smlouva odpovídala vzoru dle Emisních podmínek. Agent je oprávněn změnit vzorový text Zástavní smlouvy po dohodě s Emitentem pouze tehdy, ukáže-li se jakékoliv ustanovení vzorové textu Zástavní smlouvy neplatným, či dojde k takové změně právních předpisů, která bude vyžadovat změnu textu Zástavní smlouvy, a to pouze v nezbytně nutném rozsahu.
- 2.9. Zjistí-li Agent, že je dlouhodobě, minimálně po dobu 3 měsíců, míra zajištění Dluhopisů nižší, než jakou předpokládají Emisní podmínky, je oprávněn a povinen svolat schůzi vlastníků Dluhopisů, která projedná řešení nastalé situace a která může rozhodnout o předčasném zesplatnění Dluhopisů.
- 2.10. Agent je povinen k datu splatnosti Dluhopisů dle Emisních podmínek vyzvat Emitenta, necht' mu doloží úhradu Dluhopisů. Neučiní-li tak Emitent, je Agent povinen a zároveň oprávněn vyzvat jemu známé Oprávněné osoby, necht' mu sdělí, zda byly jejich pohledávky z Dluhopisů uhrazeny.
- 2.11. Za podmínek daných Emisními podmínkami lze nahradit zajištění Dluhopisů i zajištěním poskytnutým třetí osobou, přičemž v takovém případě je Agent povinen uzavřít Zástavní smlouvu s takovou třetí osobou. Ustanovení této smlouvy se použijí obdobně.

III.

Informační povinnost

- 3.1. Agent je povinen zpracovat zprávu o výkonu své funkce za uplynulý rok, kterou zašle Oprávněným osobám na emailové adresy evidované v seznamu vlastníků Dluhopisů. V této zprávě uvede Agent, zda v uplynulém roce byla míra zajištění Dluhopisů ve výši odpovídající Emisním podmínkám a rámcové informace o počtech a hodnotě zástav ze Zástavních práv, případně o výkonu Zástavních práv.
- 3.2. Dojde-li k výkonu Zástavních práv, je Agent povinen informovat vlastníky Dluhopisů prostřednictvím emailových adres uvedených v seznamu vlastníků Dluhopisů o podstatných událostech, jako je podání návrhu na nařízení soudního prodeje zástavy, návrhu na nařízení exekuce, či zpeněžení zástavy a inkaso peněz.

IV.

Výkon zástavních práv

- 4.1. Zjistí-li Agent, že je Emitent v prodlení s plněním svých povinností z Emisních podmínek a Dluhopisů, je oprávněn a zároveň povinen svolat schůzi vlastníků Dluhopisů, na níž si od Oprávněných osob vyžádá pokyn k dalšímu postupu. Do data udělení pokynu k dalšímu postupu je Agent povinen postupovat s odbornou péčí tak, aby nedošlo k prodlení a nebyly poškozeny zájmy Oprávněných osob, zejména zajistit výkon zástavních práv zřízených dle Zástavních smluv.
- 4.2. V případě prodlení Emitenta se splacením Dluhopisů je Agent povinen zajistit výkon zástavních práv zřízených Zástavními smlouvami, zejména podáním návrhu, či návrhů na nařízení soudního prodeje zástavy a následně návrhu, či návrhů na nařízení exekuce.
- 4.3. Při realizaci zajištění je Agent oprávněn se nechat zastoupit advokátem. Jakákoliv odměna náležející takovému advokátovi nad rámec odměny dle advokátního tarifu jde k tíži Agentu a Emitent ji není povinen nahradit.
- 4.4. Před rozdělením výnosu z realizace Zástavních práv je Agent povinen ověřit skutečný okruh Oprávněných osob a následně vlastníky Dluhopisů vyzvat k předložení jimi vlastněných Dluhopisů a poté bez zbytečného odkladu rozdělit výtěžek z realizace Zástavních práv tak, že vyplatí výtěžek zpeněžení Oprávněným osobám na účty jimi sdělené.
- 4.5. Výtěžek ze zpeněžení Zástavních práv je povinen Agent rozdělit tak, aby na každý jeden Dluhopis připadla stejná částka k zaplacení, s výjimkou vlastních Dluhopisů.
- 4.6. Při rozdělení výtěžku je zpeněžení Zástavních práv je Agent povinen postupovat tak, aby byly Oprávněné osoby uspokojovány bez zbytečného odkladu.

V.

Odměna agenta

- 5.1. Emitent se zavazuje zaplatit Agentovi odměnu ve výši 100.000,- Kč a dále ve výši 2.500,- Kč měsíčně, splatných vždy k 15. dni kalendářního měsíce, za něž se odměna platí, počínaje 15. 6. 2021, konče 15. dnem měsíce, v němž dojde k úplnému splacení Dluhopisů.
- 5.2. Agentovi náleží a zůstávají jakékoliv náhrady nákladů řízení přiznané v řízeních souvisejících s výkonem Zástavních práv.
- 5.3. Dojde-li k výkonu Zástavních práv, či bude-li Agent nucen svolat schůzi vlastníků Dluhopisů, je Emitent povinen nahradit Agentovi náklady na takové kroky, i kdyby je nepřiznal Agentovi soud, či jiný orgán veřejné moci.

VI.

Změna agenta

- 6.1. Schůze vlastníků Dluhopisů může nadpoloviční většinou všech hlasů spojených s Dluhopisy rozhodnout o změně agenta pro zajištění Dluhopisů.
- 6.2. Rozhodne-li schůze vlastníků Dluhopisů o změně osoby agenta pro zajištění Dluhopisů, vstoupí nový agent do práv a povinností Agentu z této smlouvy.
- 6.3. Dosavadní Agent je v případě rozhodnutí o změně agenta pro zajištění povinen novému Agentovi předat veškeré podklady získané při výkonu funkce.
- 6.4. V případě změny Agentu zůstává dosavadnímu Agentovi veškerá již vyplacená odměna a novému Agentovi náleží pouze budoucí odměna dle této smlouvy, která před změnou Agentu ještě nebyla splatná.

VII.
Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tuto smlouvu lze doplňovat či měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 7.2. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze Smluvních stran.
- 7.3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich vážnou, svobodnou a pravou vůli. Smluvní strany se řádně seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že mu rozumí a souhlasí s ním.

V Brně dne 1. června 2021

za **Bond Security Agent s.r.o.**
Mgr. Jan Konečný
jednatel

za **LeaseBack Invest s.r.o.**
Mgr. Aleš Wolf
jednatel