



**YD Real Estate Finance a.s.**

**DLUHOPISOVÝ PROGRAM**

**KONEČNÉ PODMÍNKY**

**YD Real Estate Finance a.s.**

**Dluhopisy YD Real Estate Finance 22 IV. 7/5,00**

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 1.000.000 EUR

splatné v roce 2029

ISIN CZ0003543043

Datum těchto konečných podmínek je 26.7.2022

## KONEČNÉ PODMÍNKY – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 Nařízení 2017/1129, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Emise**“ nebo „**Emise dluhopisů**“ a „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami obsahujícími konečné podmínky a základním prospektem společnosti **YD Real Estate Finance a.s.**, IČO 094 58 760, LEI: 315700AW7PHHX554N577, se sídlem Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25638 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2022/050136/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00040/CNB/572 ze dne 19.5.2022, které nabylo právní moci dne 24.5.2022 (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“.

**Tyto Konečné podmínky (konečné podmínky Emise) byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jakýmkoliv jeho dodatkem, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.**

**Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy sděleny, resp. podány k uložení ČNB.**

**Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami (Konečnými podmínkami Emise).**

**Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.**

Dluhopisy jsou vydávány jako 17. emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 5.000.000.000 Kč (pět miliard korun českých) nebo jeho ekvivalentu v měně EUR a dobou trvání programu 5 (pět) let, který byl zřízen v roce 2021 (ve znění pozdějších změn) (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „*Společné emisní podmínky*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kap. Základního prospektu „**Rizikové faktory**“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 26.7.2022 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Emitent upozorňuje, že rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

### ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tyto Konečné podmínky sestavil, připravil a vyhotovil a za údaje v nich uvedené, je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Konečné podmínky prohlašuje, že jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Konečných podmínkách správné a v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne 26.7.2022

**YD Real Estate Finance a.s.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'P' combined into a single fluid stroke, positioned above a horizontal line.

Mgr. Ing. Lubomír Pecl,  
předseda představenstva

## SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

Níže uvedené údaje představují shrnutí Základního prospektu, které zohledňuje požadavky Nařízení 2017/1129. Shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve shrnutí, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Základního prospektu. I když určité údaje jsou Emitentem i kvůli větší přehlednosti do shrnutí zařazeny, je možné, že ohledně těchto údajů není možné poskytnout žádné relevantní informace. V takovém případě je ve shrnutí uveden stručný popis takového údaje s poznámkou „Nepoužije se“.

### 1 ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

|   |  |
|---|--|
| Upozornění  | <p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, tj. Základní prospekt včetně případných dodatků Základního prospektu spolu s Konečnými podmínkami pro Emisi dluhopisů.</p> <p>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.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení.</p> <p>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Prospektu včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí Prospektu ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p> |
| Název Dluhopisů a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)  | <p>Název Dluhopisů je „YD Real Estate Finance 22 IV. 7/5,00“.</p> <p>Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003543043.</p>   |
| Identifikační údaje (totožnost) a kontaktní údaje Emitenta  | <p>Emitentem Dluhopisů je obchodní společnost YD Real Estate Finance a.s., IČO 094 58 760, LEI: 315700AW7PHHX554N577, se sídlem Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25638.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 246 035 588 nebo prostřednictvím emailové adresy info@ydc.cz.</p>  |
| Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu | <p>Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 246 035 588 nebo prostřednictvím emailové adresy info@ydc.cz.</p> <p>Emitent nepožádal a nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů, ať už v České republice, tak v zahraničí.</p>   |
| Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Základní prospekt   | <p>Základní prospekt byl schválen ČNB 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 2017/1129.</p> <p>ČNB lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.</p>  |
| Datum schválení Základního prospektu  | <p>Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2022/050136/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00040/CNB/572 ze dne 19.5.2022, které nabylo právní moci dne 24.5.2022.</p>  |

### 2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

#### 2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

|   |  |
|---|--|
| Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost | <p>Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je akciovou společností ve smyslu § 243 a násl. ZOK, registrovanou v České republice, se sídlem Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25638. Emitent má přiděleno LEI: 315700AW7PHHX554N577. Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména pak podle OZ, ZOK, ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.</p> |
| Hlavní činnosti Emitenta  | <p>Emitent je společností s předmětem podnikání a hlavní činností v podobě realizace Klíčové činnosti Emitenta, tj. financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, investování do Nemovitostních společností, respektive realizace</p>  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
|                               | akvizic podílů v těchto Nemovitostních společnostech, jakož i poskytování ekvitního financování nebo zápůjček či úvěrů ve prospěch jeho Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.   |
| Akcionáři Emitenta            | 100 % společníkem (akcionářem) Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto shrnutí Jediný akcionář, tj. obchodní společnost YD Real Estate s.r.o., IČO 086 76 143, se sídlem Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 332054, a to v rozsahu účasti dle Podílu Akcionáře. Podíl Akcionáře pak odpovídá podíl Jediného akcionáře na hlasovacích právech v Emitentovi. Konečným vlastníkem a konečnou ovládající osobou Emitenta je pan Pavel Rydzyk, nar. 7.5.1987, bytem Netroufalky 813/4a, Bohunice, 625 00 Brno, Česká republika. |
| Klíčové řídicí osoby Emitenta | Klíčovými osobami Emitenta jsou (i) pan Pavel Rydzyk, nar. 7.5.1987, bytem Netroufalky 813/4a, Bohunice, 625 00 Brno, Česká republika, člen představenstva a konečný majitel Emitenta (ii) pan Mgr. Ing. Lubomír Pecl, nar. 1.1.1988, bytem Myslbekova 1032/22, Židenice, 615 00 Brno, Česká republika, předseda představenstva Emitenta, (iii) pan Ing. Bc. Tomáš Paulík, ACCA, nar. 31.1.1988, bytem Sadová 379/28, 664 49 Ostopovice, Česká republika, předseda dozorčí rady Emitenta, a (iv) pan Luboš Urban, nar. 22.9.1980, bytem V Edenu 1415, 252 10 Mnišek pod Brdy, Česká republika, člen dozorčí rady Emitenta.          |
| Auditor Emitenta              | Auditorem Emitenta je Auditor, tj. společnost kratkyaudit s.r.o., se sídlem a obchodní adresou K nádraží 225, 664 59 Telnice, Česká republika, IČO 070 84 153, číslo oprávnění 583, přičemž osobou odpovědnou za provedení auditu byl Ing. Ondřej Krátký, bydlištěm a obchodní adresou Telnice, K nádraží 225, PSČ 664 59, Česká republika, číslo osvědčení auditora: 2437, který je zároveň osobou odpovědnou za provedení auditu v případě Řádné účetní závěrky 2020 a Řádné účetní závěrky 2021.   |

## 2.2 Které finanční informace o emitentovi jsou klíčové?

| Klíčové finanční informace o Emitentovi  | Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta.<br>Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v Řádné účetní závěrce 2020 sestavené za období od 28.8.2020 do 31.12.2020 a dále v Řádné účetní závěrce 2021 sestavené za období od 1.1.2021 do 31.12.2021. Auditor ověřil Řádnou účetní závěrku 2020 i Řádnou účetní závěrku 2021 a vydal k oběma uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“.   |                           |                            |                           |                        |    |        |         |                            |                           |  |        |         |         |                            |                           |  |     |         |  |       |         |  |   |
|--|--|---------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|----|--------|---------|----------------------------|---------------------------|--|--------|---------|---------|----------------------------|---------------------------|--|-----|---------|--|-------|---------|--|---|
|  | <p><b>Výkaz zisku a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>Od 28.8.2020 do 31.12.2020</th> <th>Od 1.1.2021 do 31.12.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní zisk / ztráta</td> <td>50</td> <td>-2.837</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>Od 28.8.2020 do 31.12.2020</th> <th>Od 1.1.2021 do 31.12.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</td> <td>-1.879</td> <td>435.444</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Položka</th> <th>Od 28.8.2020 do 31.12.2020</th> <th>Od 1.1.2021 do 31.12.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>-57</td> <td>-26.852</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td>2.145</td> <td>428.707</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td>0</td> <td>-390.492</td> </tr> </tbody> </table> | Položka                   | Od 28.8.2020 do 31.12.2020 | Od 1.1.2021 do 31.12.2021 | Provozní zisk / ztráta | 50 | -2.837 | Položka | Od 28.8.2020 do 31.12.2020 | Od 1.1.2021 do 31.12.2021 | Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky) | -1.879 | 435.444 | Položka | Od 28.8.2020 do 31.12.2020 | Od 1.1.2021 do 31.12.2021 | Čisté peněžní toky z provozní činnosti | -57 | -26.852 | Čisté peněžní toky z finanční činnosti | 2.145 | 428.707 | Čisté peněžní toky z investiční činnosti | 0 |
| Položka  | Od 28.8.2020 do 31.12.2020   | Od 1.1.2021 do 31.12.2021 |                            |                           |                        |    |        |         |                            |                           |  |        |         |         |                            |                           |  |     |         |  |       |         |  |   |
| Provozní zisk / ztráta   | 50   | -2.837                    |                            |                           |                        |    |        |         |                            |                           |  |        |         |         |                            |                           |  |     |         |  |       |         |  |   |
| Položka  | Od 28.8.2020 do 31.12.2020   | Od 1.1.2021 do 31.12.2021 |                            |                           |                        |    |        |         |                            |                           |  |        |         |         |                            |                           |  |     |         |  |       |         |  |   |
| Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky) | -1.879   | 435.444                   |                            |                           |                        |    |        |         |                            |                           |  |        |         |         |                            |                           |  |     |         |  |       |         |  |   |
| Položka  | Od 28.8.2020 do 31.12.2020   | Od 1.1.2021 do 31.12.2021 |                            |                           |                        |    |        |         |                            |                           |  |        |         |         |                            |                           |  |     |         |  |       |         |  |   |
| Čisté peněžní toky z provozní činnosti   | -57  | -26.852                   |                            |                           |                        |    |        |         |                            |                           |  |        |         |         |                            |                           |  |     |         |  |       |         |  |   |
| Čisté peněžní toky z finanční činnosti   | 2.145  | 428.707                   |                            |                           |                        |    |        |         |                            |                           |  |        |         |         |                            |                           |  |     |         |  |       |         |  |   |
| Čisté peněžní toky z investiční činnosti   | 0  | -390.492                  |                            |                           |                        |    |        |         |                            |                           |  |        |         |         |                            |                           |  |     |         |  |       |         |  |   |

## 2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného emitenta?

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Hlavní rizika specifická pro Emitenta | Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů. |
|---------------------------------------|---|

#### *Riziko závislosti Emitenta na podnikání Dceřných společností*

Emitent je součástí Skupiny a je nepřímo vystaven i rizikům podnikání Dceřných společností, jelikož schopnost Emitenta dostát svým dluhům, včetně dluhů z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů, je v případech, kdy Emitent poskytne formou ekvivalentního financování či zápůjčky a/nebo úvěru Dceřným společností finanční prostředky, byť třebaš nefinancovaných Dluhopisy z Dluhopisového programu, ovlivněna i schopností příslušných Dceřných společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi. Cílem Emitenta je získat do přímého či nepřímého vlastnictví Nemovitostní společnosti věnující se nemovitostní developerské činnosti na území České republiky. Emitent hodlá následně po akvizici těchto projektů poskytovat těmto společnostem kapitál potřebný pro realizaci jejich developerských záměrů formou vlastního kapitálu či formou poskytnutých zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta. Developerská činnost Emitenta může spočívat v komplexní developerské realizaci projektů či v částečné developerské realizaci, která bude končit fází získaného platného územního rozhodnutí či stavebního povolení developerského projektu. V takovém případě by se Emitentem financované a vlastněné Nemovitostní společnosti věnovaly pouze činnosti nákupu pozemků a budov, vytvoření projektové dokumentace a činnosti vedoucí k získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení. Po získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení, by Emitent takovou Nemovitostní společnost v takovém případě odprodal jiné společnosti, která by developerský záměr dokončila. V případě komplexní realizace developerských projektů by Emitentem financované a vlastněné Nemovitostní společnosti vyvíjely i činnost spočívající v samotné výstavbě developerských projektů a jejich prodeji koncovým zákazníkům nově vystavěných jednotek. Částečná či úplná realizace developerského projektu se od sebe liší především tím, jak významné finanční prostředky musí developerská společnost na projekt vynaložit, protože samotné přímé stavební náklady dosahují obvykle 50-75 % celkových realizačních nákladů developerského projektu. Kromě toho proces výstavby a následného prodeje prodlužuje dobu návratnosti investice do developerského projektu řádově o minimálně 2-3 roky. Může to však být i déle, pokud je stavba a prodej projektu rozdělena do etap.

#### *Riziko vývoje ceny nemovitostí*

Jedná se o tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů v majetku Emitenta. Emitenta nejvíce ovlivňuje vývoj ceny rezidenčních novostaveb v České republice. Zvláště pak se jedná o rezidenční novostavby v okolí Prahy a Brna, kde realizuje, resp. hodlá realizovat Emitent největší množství i finanční objem svých developerských projektů. V současné době hlavním faktorem, který potenciálně může vést k negativnímu vývoji cen rezidenčních novostaveb, je prudký růst úrokových sazeb, když základní sazba v české ekonomice 2T REPO vyhlášená ČNB od 23.6.2021 vzrostla z 0,25 % p.a. na současných 5,75 % p.a. (6.5.2022). Na základě toho lze očekávat negativní dopad na stranu poptávky v důsledku zhoršeného přístupu k dluhovému financování. Na druhou stranu neexistuje jednoznačný důvod k poklesu, protože tento jev představuje zároveň zhoršený přístup ke kapitálu i pro stranu nabídky rezidenčních novostaveb. Nicméně Emitentova finanční situace je velmi odvislá od vývoje cen rezidenčních nemovitostí na primárním i sekundárním trhu. Emitent ve svých podnikatelských očekávání počítá s tím, že ceny nemovitostí v nadcházejících letech výrazně neporostou a jeho podnikatelské modely jsou postaveny na očekávání stagnace cen rezidenčních nemovitostí. To ovšem nevylučuje případný pokles nemovitostí, ke kterému může dojít. Kdyby se tak stalo, tak to zásadně ovlivní ekonomiku společností, na kterých je Emitent závislý, a tedy v konečném důsledku i kreditní kvalitu samotného Emitenta a jeho schopnost dostát závazkům z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### *Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro nemovitost*

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji (např. bytových jednotek v rezidenčních projektech), nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (např. nebytových prostor u nerezidenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců. Riziko tak spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného kupujícího nemovitostí, které Emitent staví. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Emitenta. Toto riziko je nyní umocněno na straně kupujících zhoršeným přístupem k financování po sérii navýšení základní úrokové sazby 2T REPO během poměrně krátké doby z 0,25 % na 5,75 %. Na druhou stranu zhoršení přístupu k vlastnickému vztahu u nemovitostí má pozitivní vliv na poptávku po nájmech, protože trh nájmu je v substitučním vztahu vůči trhu vlastnickému. Emitent, potažmo Skupina postupuje v souladu s interně definovanou investiční strategií, na jejímž základě Emitent, potažmo Skupina očekává výnosy z prodeje nemovitostí odpovídající 70 % celkových výnosů a výnosy z pronájmu nemovitostí odpovídající 30 % celkových výnosů. Ani ve vztahu k budoucím projektům Emitent, potažmo Skupina neočekává významnou změnu této investiční strategie. Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent se bude snažit toto riziko minimalizovat tím, že bude po společnostech, které financuje a které nemovitosti staví, požadovat, aby koncovým zákazníkům nabízely nemovitosti již v době zahájení stavby. Tedy řádově 1 rok až 2 roky před kolaudací nemovitosti a řádově 2 až 3 roky před splatností finančních závazků projektového financování developerského projektu.

### 3 KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIRECH

#### 3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

|  |  |
|--|--|
| Dluhopisy                                      | Dluhopisy jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 5.000.000.000 Kč nebo jeho ekvivalentu v měně EUR, s dobou trvání Dluhopisového programu 5 (pět) let. |
| Datum Emise dluhopisů:                         | 27.7.2022  |
| Předpokládaná celková hodnota Emise dluhopisů: | 1.000.000 EUR  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Maximální počet Dluhopisů,<br/>které mohou být vydány: 500 ks, v případě vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, až maximálně 750 ks</p> <p>ISIN Dluhopisů: CZ0003543043</p> <p>Jmenovitá hodnota<br/>jednoho Dluhopisu: 2.000 EUR</p> <p>Druh a třída cenných papírů: běžný dluhopis, se kterým nejsou spojena žádná zvláštní práva, ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech, vydávaný obchodní korporací</p> <p>Podoba Dluhopisů: listinná; evidenci Dluhopisů vede Emitent; Dluhopisy nebudou zastoupeny sběrným dluhopisem</p> <p>Forma Dluhopisů: na řad</p> <p>Status Dluhopisů: nepodřízené</p> <p>Doba splatnosti Dluhopisů: 7 let</p> <p>Den konečné splatnosti<br/>Dluhopisů: 27.7.2029</p> <p>Splacení jmenovité hodnoty<br/>Dluhopisů: jednorázově</p> <p>Úrokový výnos Dluhopisů: pevný, ve výši 5,00 % p.a.</p> <p>Výplata výnosů: pololetně zpětně</p> <p>Den výplaty výnosů: Dnem výplaty výnosů je vždy 1. den kalendářního pololetí počínaje dnem 1.1.2023 až do Dne konečné splatnosti Dluhopisů této Emise</p> <p>Dluhopisy vydány podle: právních předpisů České republiky, konkrétně Zákona o dluhopisech</p> |
| Měna Dluhopisů  | Dluhopisy jsou denominovány v EUR.   |
| Popis práv spojených s Dluhopisy  | S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na Schůzích v případech, kdy je taková Schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. emisními podmínkami Dluhopisů. Emitent má právo předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů z vlastního rozhodnutí, a to k datu nebo datům předčasného splacení Dluhopisů, uvedeným v Doplnku dluhopisového programu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu). S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.  |
| Pořadí přednosti Dluhopisů v rámci kapitálové struktury Emitenta v případě platební neschopnosti Emitenta | Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových Dluhopisů, zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodřízené a nepodřízené dluhy Emitenta, 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 nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.   |
| Převoditelnost Dluhopisů  | Převoditelnost Dluhopisů není omezena.   |
| Politika týkající se dividend nebo vyplácení  | Emitent ani jím vlastněné, spoluvlastněné či ovládané společnosti ze Skupiny nevyplácejí podíly na zisku a kumulují výsledky hospodaření běžného účetního období v rámci vlastního kapitálu individuálních společností ze Skupiny.   |

### 3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?

|   |   |
|---|---|
| Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh | Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému. Dluhopisy tak nepodléhají ani nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému. |
|---|---|

### 3.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?

|  |  |
|--|--|
| Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy | <p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <p><i>Riziko jen limitovaných omezení pro dluhové financování Emitenta</i></p> <p>Emisní podmínky neobsahují žádné omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta či objemu a podmínek jakéhokoli budoucího vydávání finančních nástrojů Emitentem, s výjimkou závazku Emitenta, že do doby, než Emitent uhradí závazky plynoucí z Dluhopisového programu, nepřekročí výše jeho zadlužení 85 %, který se však aplikuje pouze na situace, kdy bude Emitent sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, kterou k datu vyhotovení Základního prospektu povinně ani dobrovolně nesestavuje. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování či vydání dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky investorů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování či k vydání takových dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a s dalším vydáváním Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) Emitentem roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním částek z Dluhopisů. Aktuální výše zadlužení Emitenta je 529.750.000 Kč a odpovídá aktuální výši závazků Emitenta z vydaných Dluhopisů, kdy aktuální výše těchto závazků činí právě 529.750.000 Kč.</p> <p><i>Riziko neexistence konsolidované účetní uzávěrky k datu vyhotovení Základního prospektu</i></p> <p>Emitent se v bodě Emisních podmínek nazvaném jako „Maximální limit zadlužení Emitenta“ zavázal, že bude dodržovat ukazatel maximálního limitu zadlužení kalkulovaný na základě konsolidovaných finančních výkazů. K datu vyhotovení Základního prospektu Emitent konsolidované finanční výkazy nesestavuje a ani se na něj nevztahuje povinnost takové konsolidované finanční výkazy sestavovat a zveřejňovat. Riziko spočívá v tom, že plnění závazků z Emisních podmínek je navázáno na odlišný typ finančních výkazů, než který v současné době Emitent sestavuje a je povinen sestavovat, a tedy že až do okamžiku dobrovolného sestavování konsolidované účetní závěrky Emitentem či vzniku povinnosti Emitenta sestavovat konsolidovanou účetní závěrku se na Emitenta závazek obsažený v bodě Emisních podmínek nazvaném jako „Maximální limit zadlužení Emitenta“ nevztahuje.</p> <p><i>Riziko likvidity</i></p> <p>Nelze vyloučit riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Dluhopisy budou nabízeny investorům v České republice.</p> <p><i>Riziko nesplacení Dluhopisů</i></p> <p>Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů, případně ani jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Nelze zcela vyloučit riziko úpadku Emitenta ani Skupiny, což by nepochybně mělo za následek splacení výnosů nebo jistiny Dluhopisů pouze v omezené výši. V případě úpadku Emitenta či Skupiny Emitenta lze očekávat alespoň částečné uspokojení pohledávek Vlastníků Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko inflace</i></p> <p>Na případné výnosy z investice do Dluhopisů má vliv hodnota inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím snižuje případný reálný výnos z investice. Současně v případě, kdy hodnota inflace překročí nominální výnos z Dluhopisu, realizuje Vlastník Dluhopisu záporný reálný výnos. Dluhopisy nemají žádnou protiinflační složku.</p> <p><i>Měnové riziko u Dluhopisů denominovaných v měně EUR</i></p> <p>Vlastník Dluhopisu denominovaného v měně EUR (tedy v jiné měně než v českých korunách) je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit hodnotu konečného výnosu či hodnotu částky při splacení takových Dluhopisů, při jejich vyjádření v českých korunách. Například změna v hodnotě měny EUR vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v měně EUR a příslušnou změnu korunové hodnoty úrokových plateb z takového Dluhopisu prováděných v měně EUR. 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. Emitent bude platit jistinu a úrok z Dluhopisů denominovaných v měně EUR právě v měně EUR. To představuje určitá rizika související se směnnou měn, jestliže finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů jsou převážně denominovány v jiné měně, než je měna EUR. Tyto zahrnují riziko, že dojde k výrazné změně měnových kurzů (včetně změn zapříčiněných devalvací měny EUR, či revalvací jiné měny, nežli měny EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů) a riziko, že úřady s jurisdikcí nad takovou jinou měnou, nežli měnou EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů a/nebo měnou EUR mohou uvalit či pozměnit měnové restrikce. Například ČNB mezi lety 2013 a 2017 prováděla měnové intervence, tak aby udržela směnný kurz CZK/EUR na stanovené úrovni. Nárůst hodnoty měny, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů, v poměru k měně EUR může vést z pohledu Vlastníka Dluhopisu takového Dluhopisu k poklesu (i) výnosu z Dluhopisu, (ii) jistiny Dluhopisu a (iii) tržní hodnoty Dluhopisu. Vláda a finanční úřady, včetně ČNB, mohou uvalit (tak jak již některé v minulosti učinily) měnové restrikce, které mohou nepříznivě ovlivnit aplikovatelný měnový kurz či možnost Emitenta činit výplaty ve vztahu k Dluhopisům. Výsledkem pak může být skutečnost, že Vlastníci Dluhopisů takových Dluhopisů obdrží nižší úrok či jistinu, než jakou očekávali, nebo žádný úrok či jistinu, nebo že z jejich pohledu poklesne hodnota Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko neexistence ručitele</i></p> <p>Žádná ze společností ze Skupiny ani jiná osoba se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů tak neexistuje žádná jiná společnost ze skupiny Emitenta ani jiná osoba, která by byla povinna uspokojit (a to i částečně) pohledávky Vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi. To může vést na straně Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p> |
|--|--|



|  |   |
|--|---|
|  | Následkem všeho výše uvedeného může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů. |
|--|---|

#### 4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPIRŮ NEBO O JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

##### 4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?

|   |   |
|---|---|
| Obecné podmínky veřejné nabídky Dluhopisů                           | Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení 2017/1129 v České republice.<br>Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty emise Dluhopisů k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty.<br>Celková částka nabídky: 1.000.000 EUR.   |
| Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky                             | Dluhopisy budou nabízeny od 27.7.2022 do 30.9.2022.   |
| Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu               | Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala ani nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí.   |
| Částka a procentní podíl okamžitého zředění vyplývajícího z nabídky | Nepoužije se.   |
| Plán distribuce Dluhopisů   | Emitent bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 1.000.000 EUR nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.<br>Investoři budou moci Dluhopisy upsat / koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory v sídle Emitenta, v jednotlivých pobočkách Emitenta nebo v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem.<br>Investoři budou osloveni Emitentem nebo případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů, příp. vyzvání k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Emitenta č. 1387722933/2700 a předáním listinných Dluhopisů. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od data úpisu Dluhopisů investorem. Dluhopisy budou investorovi předány ve lhůtě třiceti (30) dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů.<br>Dluhopisy budou investorům předány v sídle Emitenta nebo v jednotlivých pobočkách Emitenta nebo v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem osobně pracovníkem Emitenta.<br>Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent sám.<br>Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos. |
| Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou             | Emitent očekává celkové náklady související s veřejnou nabídkou nabízených Dluhopisů (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů bez navýšení) ve výši cca 1 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů bez navýšení, tedy ve výši cca 10.000 EUR (včetně DPH). Emitent očekává celkové náklady související s veřejnou nabídkou nabízených Dluhopisů (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů s navýšením) ve výši cca 1 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů s navýšením, tedy ve výši cca 15.000 EUR (včetně DPH).<br>Emitent jako osoba nabízející Dluhopisy nebude investorovi účtovat žádné náklady ani poplatky. Investor však může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupe nebo prodeje Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.<br>Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle účinných rozhodných právních předpisů k datu obchodu.   |

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

|   |   |
|---|---|
| Popis osob nabízejících Dluhopisy   | Nepoužije se. Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem.   |
| Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu | Nepoužije se. Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala ani nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí. |

#### 4.3 Proč je tento prospekt sestavován?

|  |   |
|--|---|
| Popis důvodů nabídky, resp. využití výnosů a odhad čisté částky výnosů                   | <p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem dluhového či ekvinitního financování Dceřným společností za účelem vyvíjení developerské činnosti, konkrétně pak za účelem poskytnutí dluhového financování chorvatské společnosti SUNNY BAY APARTMENTS d.o.o., IČO 69052349009, založené podle práva Chorvatské republiky, pro realizaci developerského projektu v oblasti Starigrad-Paklenica (Zadar, Chorvatská republika), spočívajícího ve vybudování rekreačního resortu na pobřeží Jaderského moře v blízkosti města Zadar, s očekávanou skladbou financujícího kapitálu použitého na projekt v poměru vlastní zdroje: 30 % a cizí zdroje: 70 %.</p> <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů bez navýšení) bude dle odhadu Emitenta odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů snížené o cca 1 %, tedy o cca 10.000 EUR (včetně DPH), a bude tedy činit cca 990.000 EUR. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů s navýšením) bude dle odhadu Emitenta odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů s navýšením snížené o cca 1 %, tedy snížené o cca 15.000 EUR (včetně DPH), a bude tedy činit cca 1.485.000 EUR.</p> <p>Čistý výtěžek bude použit Emitentem k realizaci Účelu využití prostředků z Dluhopisů uvedeného v tomto bodu výše.</p> |
| Způsob umístění Dluhopisů  | Dluhopisy budou nabízeny (umístěny) přímo Emitentem v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení 2017/1129 v České republice, a to v období od 27.7.2022 do 30.9.2022.  |
| Uvedení, zda je nabídka předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí | Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.  |
| Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce                                      | Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.   |

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách či jinde v Základním prospektu. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | ISIN Dluhopisů:  | CZ0003543043  |
| 2.  | Podoba Dluhopisů:  | cenné papíry (listinné); evidenci listinných Dluhopisů vede Emitent; Dluhopisy nebudou zastoupeny sběrným dluhopisem  |
| 3.  | Forma Dluhopisů:   | na řad  |
| 4.  | Měna Dluhopisů:  | EUR   |
| 5.  | Status Dluhopisů:  | nepodřízené   |
| 6.  | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:   | 2.000 EUR   |
| 7.  | Celková předpokládaná hodnota Emise Dluhopisů:   | 1.000.000 EUR   |
| 8.  | Právo Emitenta stanovit Dodatečnou emisní lhůtu:   | ne  |
| 9.  | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 4.2.1.2, resp. čl. 4.2.1.4 Emisních podmínek s tím, že objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů   |
| 10. | Počet Dluhopisů:   | 500 ks, v případě vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů, až maximálně 750 ks  |
| 11. | Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy):                                   | 1 až 500, v případě vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, budou takto vydané další Dluhopisy číslovány vzestupnou přirozenou číselnou řadou počínající číslem 501 až maximálně 750 |
| 12. | Způsob vydání Dluhopisů  | Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu   |

emise; avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty.

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 13. | Název Dluhopisů  | YD Real Estate Finance 22 IV. 7/5,00   |
| 14. | Datum Emise:   | 27.7.2022  |
| 15. | Celkový objem Emise:   | 1.000.000 EUR  |
| 16. | Lhůta pro upisování:   | od 27.7.2022 do 30.9.2022  |
| 17. | Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:  | 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů   |
| 18. | Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:   | 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos. |
| 19. | Výnos:   | pevný  |
| 20. | Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem-pevná úroková sazba Dluhopisů:             | 5,00 % p.a.  |
| 21. | Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:                                      | nepoužije se   |
| 22. | Výplata Dluhopisů:   | pololetně zpětně   |
| 23. | Den výplaty výnosů:  | Dnem výplaty výnosů je vždy 1. den kalendářního pololetí počínaje dnem 1.1.2023 až do Dne konečné splatnosti Dluhopisů této Emise                          |
| 24. | Den konečné splatnosti Dluhopisů:  | 27.7.2029  |
| 25. | Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v čl. 4.5.5 Emisních podmínek):              | nepoužije se   |
| 26. | Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v čl. 4.6.7 Emisních podmínek):   | nepoužije se   |
| 27. | Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta:                        | ano  |
| 28. | Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasné splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o | Emitent je oprávněn předčasné splatit Dluhopisy ke kterémukoliv z následujících dat: 27.10.2022; 27.1.2023; 27.4.2023; 27.7.2023; 27.10.2023;              |

- předčasném splacení (pokud jiné než v čl. 4.6.2.2 Emisních podmínek): 27.1.2024; 27.4.2024; 27.7.2024; 27.10.2024; 27.1.2025; 27.4.2025; 27.7.2025; 27.10.2025; 27.1.2026; 27.4.2026; 27.7.2026; 27.10.2026; 27.1.2027; 27.4.2027; 27.7.2027; 27.10.2027; 27.1.2028; 27.4.2028; 27.7.2028; 27.10.2028; 27.1.2029; 27.4.2029. Emitent své rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před příslušným datem předčasného splacení Dluhopisů.
29. Administrátor: Emitent
30. Určená provozovna: dle čl. 4.11.1.2 Emisních podmínek
31. Agent pro výpočty: Emitent
32. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise Dluhopisů (rating), včetně stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil: nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
33. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů: není ustanoven
34. Interní schválení Emise Dluhopisů: Vydání Emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 25.7.2022.
35. Způsob a místo úpisu, předání a úhrady Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů / podmínky nabídky: Investoři budou moci Dluhopisy upsat / koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory v sídle Emitenta nebo v jednotlivých pobočkách Emitenta nebo v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem.
- Emitent bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 1.000.000 EUR nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.
- Investoři budou oslovováni Emitentem nebo případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů, příp. vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.
- Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Emitenta č. 1387722933/2700 a předáním listinných Dluhopisů. Investor je povinen

uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od data úpisu Dluhopisů investorem. Dluhopisy budou investorovi předány ve lhůtě třiceti (30) dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů.

Dluhopisy budou investorům předány v sídle Emitenta nebo v jednotlivých pobočkách Emitenta nebo v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem osobně pracovníkem Emitenta.

Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent sám.

36. Manažer:

není ustanoven

## INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen „**Doplňující informace**“), které jsou jako součást Prospektu vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů.

Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu Konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách či jinde v Základním prospektu.

- |  |   |
|--|---|
| 37. Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:   | od 27.7.2022 do 30.9.2022   |
| 38. Cena v rámci veřejné nabídky:  | Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.  |
| 39. Podmínky nabídky a popis postupu pro žádost:   | Dle bodu 35. těchto Konečných podmínek.<br>Veřejná nabídka bude probíhat také zveřejněním podmínek nabídky, včetně Základního prospektu a Konečných podmínek, na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.ydc.cz">www.ydc.cz</a> .   |
| 40. Minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům: | Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 2.000 EUR. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.<br>Emitent je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Emitentovi celý emisní kurz (resp. emisní cenu) původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu Emitent případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Emitentovi investorem).<br>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Emitent zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku).<br>Obchodování s Dluhopisy před oznámením konečné jmenovité hodnoty Dluhopisů přidělené jednotlivému investorovi není umožněno. |
| 41. Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci:   | nepoužije se  |
| 42. Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání:                                  | nepoužije se  |
| 43. Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů:   | nepoužije se  |
| 44. Uveřejnění výsledků nabídky:   | Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 31.10.2022, na webové stránce <a href="http://www.ydc.cz">www.ydc.cz</a> v sekci „Pro investory“.  |
| 45. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů:    | Kupní cena Dluhopisů bude splacena investorem bezhotovostním převodem na účet Emitenta č. 1387722933/2700 a ve lhůtě nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od data úpisu Dluhopisů investorem. Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Emitenta č. 1387722933/2700 a předáním Dluhopisů. Dluhopisy budou investorovi předány ve lhůtě třiceti (30) dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů. Dluhopisy budou investorovi předány v sídle Emitenta nebo v jednotlivých pobočkách Emitenta nebo v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem osobně pracovníkem Emitenta.  |

46. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, včetně střetu zájmů, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.
47. Důvody nabídky a použití výnosu emise Dluhopisů: Důvodem nabídky Dluhopisů je poskytnutí dluhového či ekvivalentního financování Dceřiným společností za účelem vyvíjení developerské činnosti, konkrétně pak poskytnutí dluhového financování chorvatské společnosti SUNNY BAY APARTMENTS d.o.o., IČO 69052349009, založené podle práva Chorvatské republiky, pro realizaci developerského projektu v oblasti Starigrad-Paklenica (Zadar, Chorvatská republika), spočívajícího ve vybudování rekreačního resortu na pobřeží Jaderského moře v blízkosti města Zadar, s očekávanou skladbou financujícího kapitálu použitého na projekt v poměru vlastní zdroje: 30 % a cizí zdroje: 70 %.
- Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca 10.000 EUR (včetně DPH) při vydání celé předpokládané hodnoty Emise dluhopisů bez navýšení. Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca 15.000 EUR (včetně DPH) při vydání celé předpokládané hodnoty Emise dluhopisů s navýšením.
- Výnos Emise dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise bez navýšení) bude činit cca 990.000 EUR. Výnos Emise dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise s navýšením) bude činit cca 1.485.000 EUR.
- Výnos Emise dluhopisů bude Emitentem použit k poskytnutí dluhového či ekvivalentního financování Dceřiným společností za účelem vyvíjení developerské činnosti, konkrétně pak k poskytnutí dluhového financování chorvatské společnosti SUNNY BAY APARTMENTS d.o.o., IČO 69052349009, založené podle práva Chorvatské republiky, pro realizaci developerského projektu v oblasti Starigrad-Paklenica (Zadar, Chorvatská republika), spočívajícího ve vybudování rekreačního resortu na pobřeží Jaderského moře v blízkosti města Zadar, s očekávanou skladbou financujícího kapitálu použitého na projekt v poměru vlastní zdroje: 30 % a cizí zdroje: 70 %.
48. Náklady a daně účtované investorovi: Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky. Investor však může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.
- Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle účinných rozhodných právních předpisů k datu obchodu.
49. Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna nepoužije se; vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent
50. Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání / uzavření dohody o upsání Emise a podstatné znaky dohody včetně kvót / celková částka provize za upsání a provize za umístění: nepoužije se
51. Seznam a identifikace (totožnost – název a adresa, LEI) finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či nepoužije se
- V případě, kdy Emitent udělí po dni vyhotovení těchto Konečných podmínek souhlas s použitím Základního prospektu při následné nabídce, resp. konečném umístění Dluhopisů finančnímu zprostředkovateli či finančním zprostředkovatelům, Emitent zveřejní seznam a identifikaci všech finančních zprostředkovatelů, kterému či kterým udělil souhlas s použitím Základního prospektu pro



- konečném umístění Dluhopisů: pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, na internetových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“.
52. Nabídkové období, v němž mohou pověřeni finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: od 27.7.2022 do 20.5.2023
53. Další podmínky souhlasu: nepoužije se
54. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém, na trh třetí země, na trh pro růst malých a středních podniků: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.
55. Regulované trhy, trhy třetích zemí a mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty k obchodování cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy: nepoužije se
56. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).
57. Poradci: Právní poradce Emitenta: endors advokátní kancelář s.r.o., IČO 051 92 307, se sídlem Obrovského 2407, 140 00 Praha 4 - Chodov.
58. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: nepoužije se
59. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: nepoužije se